

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Février 2025, Volume 41 No 2

### TRAVAUX AU PRINTEMPS

Même si l'année 2025 a laissé une tempête mémorable en 2 jours et quelques tempêtes encore à venir, il est temps de prévoir la reprise des travaux et mises en fonction des équipements pour le printemps.

>>Page 5

### REFUSER LA RE-LOCALISATION

Un locateur demande l'autorisation d'effectuer des travaux majeurs dans le logement concerné et ainsi ordonner l'évacuation temporaire de la locataire. La locataire conteste car elle n'est pas satisfaite de la qualité du logement qui lui est offert

>>Page 6

### BORNE DE RE-CHARGE

Une locatrice a d'ailleurs dû demander une ordonnance au Tribunal administratif du logement (TAL) pour que son locataire retire son installation de fil électrique.

>>Page 18



## LE LOCATAIRE DEMANDE UNE DIMINUTION DE LOYER

*Le locataire demandait une diminution de loyer en demandant l'installation d'une piscine en raison de la présence de moufette, en raison du climatiseur et du gazébo qui devaient être réparés selon lui.*

Suite à la page 2



Me Martin Messier

# LE LOCATAIRE DEMANDE UNE DIMINUTION DE LOYER

## *The tenant requests a rent reduction*

**D**ans un dossier entendu par le tribunal administratif du logement, le locataire demandait une diminution de loyer en demandant l'installation d'une piscine en raison de la présence de mouffette, en raison du climatiseur et du gazébo qui devaient être réparés selon lui.

Le locataire explique que le moteur de la piscine était en fait aux voisins du haut, qui ont quitté avec leur moteur quelques années avant l'audience. Le locataire allègue que le propriétaire aurait accepté d'installer un nouveau moteur. À la signature du bail, le logement

comporte un climatiseur central. Il y avait également un gazébo qui s'est envolé en raison du vent. Qu'en est-il de la mouffette ? Le locataire s'en plaint, car elle se trouve sous la remise du jardin et refuse de partir. Le propriétaire, quant à lui, est en désaccord avec la version du locataire. Il refuse de prendre en charge la situation relative à la mouffette.

Pour ce qui est de la piscine, le propriétaire dit qu'il l'a vendue à l'ancien locataire. C'est une piscine qui doit être enlevée à la fin de la saison. Le propriétaire informe que le moteur appartenait effectivement à un autre

locataire.

Le locataire explique au tribunal que, bien qu'il y ait un gazébo sur place, il ne faisait pas partie du contrat de bail, pas plus que le climatiseur. Ils expliquent que c'est pour être gentil qu'ils ont remplacé un thermostat défectueux pour ce climatiseur dans le passé.

Le tribunal rappelle que le propriétaire a l'obligation de livrer un logement en bon état de réparation et de procurer aux locataires la jouissance paisible du logement, et de s'exécuter pour toutes les réparations nécessaires.

Le tribunal conclut, se-

lon la preuve présentée et le fait que la piscine n'ait pas été utilisée, qu'elle a été vendue avec l'ancien locataire, ce qui amène le tribunal à rejeter la demande pour le gazébo et la piscine.

Pour ce qui est du climatiseur, cependant, la cour considère qu'il s'agit d'un accessoire qui fait donc partie du logement, même si la thermopompe est située à l'extérieur du logement, puisque le logement comporte des appareils pour la climatisation.

Le tribunal précise que ce n'est pas parce que le bail ne parle pas de l'utilisation de l'appareil qu'il ne fait pas néan-

Volume 41, No 2  
Février 2025

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

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

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Luc Fortin, avocat  
Me Melissa Lemieux, avocate  
Me Annie Lapointe, notaire  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Nadia Lina Zeroc  
Ramecesse Alcena

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon

moins partie du bail de logement.

Le tribunal rappelle que le bail résidentiel ne contient que rarement la liste complète de l'ensemble des services ou des accessoires qui sont inclus dans le logement. Il sera donc ordonné au locataire de vérifier l'appareil et de le rendre fonctionnel, car la preuve ne soutient pas que la moufette empêche l'utilisation du logement.

**I**n a case heard by the Administrative Housing Tribunal, the tenant requested a reduction in rent by demanding the installation of a swimming pool due to the presence of skunks, because of the air conditioning and the gazebo which needed to be repaired according to him.

The tenant explains that the pool motor actually belonged to the upstairs neighbours, who moved out with their motor a few years

before the hearing. The tenant claims that the landlord agreed to install a new motor. When the lease was signed, the apartment had central air conditioning. There was also a gazebo that blew away because of the wind. What about the skunk? The tenant complains about it because it hides under the garden shed and refuses to leave. The landlord, for his part, disagrees with the tenant's version. He refuses to take charge of the skunk situation.

As for the pool, the landlord says he sold it to the previous tenant. It is a pool that must be removed at the end of the season. The landlord informs that the motor actually belonged to another tenant.

The tenant explains to the Court that, although there is a gazebo on site, it was not part of the lease agreement, nor was the air conditioner. They explain that it was to be nice that they replaced a faulty thermostat for this air con-

ditioner in the past.

The Court recalls that the owner has an obligation to deliver the dwelling in a good state of repair and to provide tenants with peaceful enjoyment of the housing, and to carry out all necessary repairs.

The Court concludes, based on the evidence presented and the fact that the pool was not used, that it was sold with the former tenant, which leads the Court to dismiss the request

*Suite à la page 4*

Jusqu'au 31 mars 2025



**25%**<sup>00</sup>  
de rabais

**Avertisseur de fumée  
avec batterie lithium scellé  
d'une durée de 10 ans**

**First Alert, blanc  
71585116**



**RONA**

**RONA+**

# FORMATIONS 2025 EN LIGNE UNIQUEMENT

MARDI LE 25 MARS 2025

## LE LOGEMENT ÉTUDIANT - COLOCATION, ENDOSSEUR, RÉSIDENCE ÉTUDIANTES,...

Quelles sont les particularités de la location de logements à des étudiants auxquelles les propriétaires peuvent faire face ?

Voyez quels sont les défis et comment bien s'y préparer.

Ayez un aperçu des nouveautés introduites par le PL-31 concernant la reconnaissance possible pour les propriétaires de certains immeubles afin de louer des logements à des personnes aux études.

MARDI LE 29 AVRIL 2025

## OCCUPANTS SANS DROIT

Le locataire ne veut plus partir! Il occupe son logement alors que le bail est terminé. Voyez les démarches à suivre et comment gérer vos locataires qui arrivent avec leurs boîtes.

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

*Suite de la page 3 : The tenant requests a rent reduction*

*for the gazebo and the pool.*

*As for the air conditioner, however, the Court considers that it is an accessory that is therefore part of the dwelling, even if the heat pump is located outside the dwelling, since the housing includes air conditioning equipment.*

*The Court clarifies that just because the lease does not mention the use of the appliance this does not mean that it is not nevertheless part of the residential lease.*

*The Court points out that the residential lease rarely contains the complete list of all the services or accessories*

*that are included in the housing. The tenant will therefore be ordered to check the appliance and make it functional, because the evidence does not support that the skunk prevents the use of the dwelling.*

*Bouchareb c. Jorio 2020 QCTAL 3366  
532263 31 20200806 G*



**Benjamin Moore**

**Benjamin Moore Carré Union**

5330 avenue Royalmount, suite 222  
Montréal, QC H4P 1G9

**514-789-2826**  
bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais\*  
For APQ members, up to 35% off \*

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$\*  
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250\*

\*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details

# PLANIFIER POUR UN ENTRETIEN RÉUSSI

## *Planning for a successful interview*

**M**ême si l'année 2025 a laissé une tempête mémorable en 2 jours et quelques tempêtes 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

**E**ven if the year 2025 left a memorable storm in 2 days and a few more storms to come, it is time to plan the resumption of work and equipment commissioning for the spring.

Here is a little reminder:

- Opening of the irrigation system
- Opening of the swimming pools
- Cleaning of the parking lots
- Removal, cleaning and storage of the mats installed for the winter
- Conclude the annual landscaping maintenance contract
- Conclude the maintenance contract for the swimming pool including water tests
- Closing of the heating system
- Checking of the air conditioning system
- Hiring the necessary seasonal staff
- Submit tenders for all work required and planned this summer starting in March



*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




FOURNISSEUR MEMBRE

FIER MEMBRE



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

**SOLUTIONCIMEX.COM**



# QUAND LE LOCATAIRE REFUSE D'ÊTRE RELOCALISÉ LE TEMPS DE FAIRE DES TRAVAUX MAJEURS

*When the tenant refuses to be relocated while the major work is being carried out*

Il arrive que certains travaux d'ampleur nécessitent l'évacuation temporaire du logement. Des travaux qui empêchent les locataires d'habiter en toute sécurité. Mais certains locataires craintifs peuvent refuser d'être relocalisé et conteste l'avis d'évacuation temporaire reçu.

Dans un jugement de 2024, un locateur demande au Tribunal administratif du logement (TAL) de l'autoriser à effectuer des travaux majeurs dans le logement concerné et ainsi ordonner l'évacuation temporaire de la locataire.

De son côté, la locataire conteste car elle n'est pas satisfaite de la qualité du logement qui lui est offert par le locateur pour l'héberger temporairement.

Tout d'abord, il faut rappeler que le propriétaire a le droit de faire des travaux majeurs.

Le locateur est propriétaire de l'immeuble qui abrite 24 logements. Tous les locataires ont reçu un avis pour l'exécution de travaux majeurs, ceux-ci consistent à la réfection complète de

la plomberie, des fenêtres, des portes, des systèmes électriques et de ventilation, de l'isolation et des armoires, estimés à 1,2 millions de dollars.

Le propriétaire a toutes les soumissions en main, l'évacuation est prévue du 11 août 2024 au 1er janvier 2025.

Le propriétaire a trouvé un logement pour la locataire de dimension semblable à celui qu'elle habite actuellement, pour un loyer inférieur, soit 650 \$ et elle devrait payer les frais d'électricité, qui ne comprennent pas les frais de chauffage, qui sont inclus dans le coût du loyer temporaire.

Il est difficile de trouver un logement temporaire car la locataire possède trois chats et un lapin.

Pour la locataire, elle motive son refus car elle pense qu'il y a déjà eu un décès dans ce logement et que le logement est situé dans un demi-sous-sol, les fenêtres sont plus petites que celles de son logement actuel.

L'étude du juge administratif repose sur plusieurs articles du

code civil du Québec :

« 1922. Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation. »

« 1923. L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débuteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci. »

« 1924. L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation.

Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail. »

« 1925. Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les 10 jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.

En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les 10 jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation. »

« 1927. La demande du locateur ou celle du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et

raisonnables. »

« 1928. Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation. »

Le Tribunal conclut que l'avis de travaux majeurs rencontre les conditions prévues par la loi et que la locataire a contesté l'exécution des

travaux majeurs dans le délai légal.

Le juge administratif conclut que „en raison de l'ampleur des travaux à être exécutés et de la durée de ces derniers, il appert évident qu'il sera nécessaire d'évacuer la locataire pour la période demandée, soit du 11 août 2024 au 1er janvier 2025.

Mais il ajoute qu'il est nécessaire de trouver des conditions justes et raisonnables pour la locataire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

36 AUTORISE le locateur à exécuter les travaux majeurs dans le logement de la locataire;  
37 ORDONNE l'évacuation temporaire de la locataire du logement concerné pour la période du 11 août 2024 au 1er janvier 2025, dans le logement situé au ..., à Québec;

38 ORDONNE la réintégration de la locataire dans le logement à compter du 1er janvier 2025;

39 ORDONNE au locateur de signer un bail

avec le locateur du logement situé au ..., à Québec.

40 DÉTERMINE les conditions d'évacuation suivantes :

- La locataire paiera un loyer mensuel au montant de 650 \$ directement au locateur;

- Le locateur paiera les frais de déménagement de la locataire (pour l'aller et le retour), sur présentation des factures;

- Le locateur devra rembourser les frais d'installation et de réinstallation d'Hydro-Québec, ainsi que les frais de changement d'adresse dans les 10 jours suivant la signature de la présente décision, sur présentation des factures;

41 RÉSERVE à la locataire tous ses droits et recours, en vertu de l'article 1924 du Code civil du Québec;

Comme chaque cas est unique, n'hésitez pas à contacter un des conseillers juridiques.

*ministrative Housing Tribunal (TAL) to authorize him to carry out major work in the dwelling in question and thus order the temporary evacuation of the tenant. For her part, the tenant contests because she is not satisfied with the quality of the dwelling offered to her by the landlord to accommodate her temporarily.*

*First of all, it should be remembered that the owner has the right to carry out major work.*

*The landlord owns the building which houses 24 dwellings. All tenants have received a notice for major work to be carried out, which consists of a complete overhaul of the plumbing, windows, doors, electrical and ventilation systems, insulation and cabinets, estimated at \$1.2 million.*

*The landlord has all the bids in hand, the evacuation is scheduled from August 11, 2024 to January 1, 2025.*

**S**ome major work may require the temporary evacuation of the dwelling. Work that prevents tenants from living in complete safety. But some fearful tenants may refuse to be relocated and contest the temporary evacuation notice received.

In a 2024 judgement, a landlord asked the Ad-

*The landlord has found accommodation for the tenant of a similar size to the one she currently lives in, for a lower rent, \$650, and she would have to pay the electricity costs, which will not include the heating costs, which are included in the cost of the temporary rent. It is difficult to find temporary accommodation for her because the tenant has three*

*Suite à la page 8*



Gestion immobilière  
**GES-MAR**  
Property Management Inc.

**CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE**

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

514-866-1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net

*Suite de la page 7 : When the tenant refuses to be relocated while major work is being carried out*

cats and a rabbit.

For the tenant, she justifies her refusal because she believes that there has already been a death in this accommodation and that the dwelling is located in a semi-basement, the windows are smaller than those of her current housing.

The report of the Administrative Judge is based on several Sections of the Civil code of Québec:

«1922. No major improvements or major repairs, other than urgent repairs, may be made in a dwelling without prior notice from the lessor to the lessee and, if it is necessary for the lessee to vacate temporarily, until the lessor has offered him an indemnity equal to the reasonable expenses he will have to incur by reason of the vacation.»

«1923. The notice given to the lessee indicates the nature of the work, the date on which it is to begin and an estimate of its duration and, where required, the necessary period of vacancy; it also specifies the amount of the indemnity offered, where applicable, and any other conditions under which the work will be carried out, if they are of such a nature as to cause a substantial reduction of the enjoyment of the premises.

The notice shall be given at least 10 days before the date on which the work is to begin or, if a period of vacancy of more than one week is necessary, at least three months before that date.»

«1924. The indemnity due to a lessee by reason of temporary vacancy is payable on the date he vacates.

If the indemnity proves inadequate, the lessee may be reimbursed for any reasonable expenses incurred beyond the amount of the indemnity.

The lessee may also, depending on the circumstances, obtain a reduction of rent or resiliation of the lease.»

«1925. If the notice of the lessor provides

for temporary vacancy, the lessee shall notify the lessor within 10 days after receiving it that he intends or does not intend to comply with it; otherwise, he is deemed to have refused to vacate the premises.

If the lessee refuses to vacate, the lessor may apply to the court within 10 days after the refusal for a ruling on the expediency of the vacancy.»

«1927. The application of the lessor or of the lessee is heard and decided by preference. It suspends the carrying out of the work unless the court orders otherwise. The court may impose such conditions as it considers just and reasonable.»

«1928. Where the court is adjudicating upon an application regarding the conditions under which work is to be carried out, it is for the lessor to show that such work and conditions are reasonable and that the vacancy is necessary.»

The Court concludes that the notice of major works meets the conditions provided for by law and that the tenant contested the execution of the major works within the legal deadline.

The Administrative Judge agrees that „due to the scale of the works to be carried out and the duration of the latter, it appears obvious that it will be necessary to evacuate the tenant for the requested period, i.e. from August 11, 2024 to January 1, 2025.

But he adds that it is necessary to find fair and reasonable conditions for the tenant.

FOR THESE REASONS, THE COURT:

36 AUTHORIZES the landlord to carry out major works in the tenant's dwelling;

37 ORDERS the temporary evacuation of the tenant of the dwelling concerned for the period from August

11, 2024 to January 1, 2025, in the dwelling located at..., in Québec City;

38 ORDERS the reinstatement of the tenant in the dwelling as of January 1, 2025;

39 ORDERS the lessor to sign a lease with the lessor of the dwelling located at..., in Québec City.

40 DETERMINES the following evacuation conditions:

- The tenant will pay monthly rent in the amount of \$650 directly to the landlord;

- The landlord will pay the tenant's moving expenses (for the outward and return journey), upon presentation of the invoices;

- The landlord will have to reimburse Hydro-Québec's installation and reinstallation costs, as well as the change of address costs within 10 days following the signing of this decision, upon presentation of the invoices;

41 RESERVES for the tenant all of her rights and remedies, under Section 1924 of the Civil Code of Québec.

As each case is unique, do not hesitate to contact one of the legal advisors.

Desmeules c. Martineau 2024 QCTAL 23788  
797446 18 20240522 G



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

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

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

**1 888 270-5756**

**AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS**



# PETITS RAPPELS RÉGULIERS AUX LOCATAIRES

## *Regular reminders to tenants: Prevention is better than cure!*

### 1) Les lingettes dans les toilettes

Il est important que vos locataires déposent les lingettes nettoyantes, autant pour bébé, hygiène personnelle, etc. qu'aux cotons-tiges et aux serviettes hygiéniques dans une poubelle! Il ne faut surtout pas les jeter dans la toilette. Les lingettes jetées dans les toilettes risquent de boucher votre réseau d'évacuation des eaux usées ou de provoquer un refoulement d'égout dans votre bâtiment.

En effet, elles peuvent bloquer le clapet antiretour qui protège votre bâtiment contre les refoulements d'égouts, ce qui peut provoquer des dégâts considérables.<sup>(1)</sup>

Voici un exemple d'affiche et/ou courriel que vous pourriez afficher/envoyer à vos locataires.

### 2) Chauffer le logement

Les locataires chauffent leur logement l'hiver mais pas tous de la même façon. Certains ont chaud, d'autres froid et d'autres veulent réduire leurs dépenses en vacances.

En tant que propriétaires, c'est votre rôle de sensibilisation qui est engagé! Certains locataires ne réalisent pas les conséquences de tuyaux gelés. Donc dès la signature du bail ou la collecte de loyer d'oc-

tobre, rappelez-leur que si le chauffage est coupé, l'eau peut geler, puis les tuyaux éclatent et qu'un dégât d'eau qui leur coûtera plusieurs milliers de dollars sera de leur responsabilité.

Un simple rappel peut tout changer!

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter un des conseillers juridiques.

#### 1) Wipes in the toilet

*It is important that your tenants put cleaning wipes, whether for baby, personal hygiene, etc., as well as cotton swabs and sanitary napkins in a trash can! They should never be thrown in the toilet. Wipes thrown in the toilet may clog your wastewater system or cause a sewer backup in your building. In fact, they can block the check valve that protects your building from sewer backups, which can cause considerable damage.<sup>(1)</sup>*

*Here is an example of a poster and/or e-mail that you could display/send to your tenants:*

#### 2) Heating the housing

*Tenants heat their dwellings in the winter, but not all in*

*the same way. Some are hot, others cold, and others want to limit their spending for vacation.*

*As landlords, it is your role to raise awareness! Some tenants do not realize the consequences of frozen pipes. So, as soon as they sign the lease or collect their rent in October, remind them that if the heating is turned off, the water can freeze, then the pipes burst and water damage*

*that will cost them several thousands of dollars will be their responsibility.*

*A simple reminder can change everything!*

*For any questions, do not hesitate to contact one of our legal advisors.*

*(1)<https://www.rbq.gouv.qc.ca/salle-de-presse/les-nouvelles/nouvelles-detail/item/2020-04-03-ne-jetez-pas-les-lingettes-desinfectantes-dans-les-toilettes/>*

### LINGETTES DÉSINFECTANTES / DISINFECTANT WIPES

Chers résidents,

Il est important de rappeler que les lingettes désinfectantes et nettoyantes, (de toutes les marques qu'elles soient pour bébé ou pour désinfecter) **NE DOIVENT PAS ÊTRE JETÉES DANS LES TOILETTES.**

En effet, jeter ces lingettes dans la toilette peut boucher les tuyaux.

Nous vous remercions de les jeter dans votre poubelle, après utilisation.

En vous remerciant de votre collaboration et compréhension.

Dear residents,

In this time of coronavirus, it is important to remind that disinfectant and cleaning wipes, (of all brands, whether for babies or for sanitizing) **SHOULD NOT BE THROWN IN THE TOILET.**

Throwing these wipes in the toilet can clog the pipes.

Thank you for throwing them in your trash can after use.

Thanking you for your collaboration and understanding

# VILLE DE SHERBROOKE – COMPTEURS D'EAU RÉSIDENTIEL : PARTICIPER, ÇA COMPTE!



Dans le cadre de la Stratégie québécoise d'économie d'eau potable (SQEEP), nous devons installer des compteurs d'eau dans 380 résidences de la ville afin de recueillir des données statistiques sur la consommation d'eau.

Nous sommes à la recherche de 380 volontaires pour installer un compteur d'eau dans leur maison. Nous vous fournissons le compteur d'eau gratuitement et nous l'installons sans frais. Une fois le compteur installé, vous n'avez qu'à vaquer à vos occupations quotidiennes!

Laissez votre compteur d'eau faire tout le travail!

Pas besoin de faire la collecte de données vous-même : le compteur d'eau s'en charge! Les données collectées seront utilisées uniquement pour :

- compiler des statistiques afin d'estimer la consommation d'eau potable résidentielle à Sherbrooke;
- identifier les sources de gaspillage, les fuites ou les pertes d'eau;
- planifier une gestion efficace des infrastructures municipales.

Elles ne seront pas utilisées à des fins de taxation basée sur le volume de consommation.

Participer, ça compte! Vous souhaitez vous porter volontaire pour l'installation gratuite d'un compteur d'eau dans votre résidence? Remplissez le formulaire ci-dessous!

Pour être admissible, vous devez :

- être propriétaire de votre demeure;
- avoir un accès facile à votre entrée d'eau;
- être raccordé au réseau d'aqueduc de la Ville;
- habiter au moins 8 mois par année dans votre résidence.

Seulement 380 résidences peuvent être éligibles. Déposez votre candidature rapidement pour vous assurer d'obtenir un compteur d'eau gratuitement!

Votre implication

- 1) Remplir le formulaire
- 2) Attendre qu'un membre de l'équipe de la Ville vous contacte
- 3) Prendre rendez-vous pour l'installation du compteur d'eau
- 4) Être sur place lors de l'installation du compteur d'eau

Détails au <https://www.sherbrooke.ca/fr/services-a-la-population/eau-potable-et-eaux-usees/eau-potable/installation-d-un-compteur-d-eau-residentiel>

Qu'est-ce que la SQEEP?

La Stratégie québécoise d'économie d'eau potable (SQEEP) a été mise en place par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec (MAMH) avec, pour objectif, la conservation de l'eau potable. Elle a pour buts d'assurer une gestion durable des ressources et des biens municipaux, ainsi que d'assurer la continuité des services d'eau pour les citoyens actuels et les générations futures.

Pour nous conformer à cette stratégie provinciale, nous avons besoin d'installer 380 compteurs d'eau dans des résidences sur le territoire de la Ville de Sherbrooke.

# APPEL DE PROJETS DU PHAQ – MULTILOGEMENTS HAUTEMENT PRÉFABRIQUÉS

**L**e présent appel de projets s'adresse aux organismes désirant s'associer avec un consortium préalablement sélectionné par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le but de réaliser un projet de multilogements hautement préfabriqués dans le cadre du volet 3 du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

L'ajout de ce nouveau volet découle de modifications apportées au programme le 18 décembre 2024.

Le demandeur doit s'assurer que son projet répond aux exigences de cet appel

de projets, qui vise la livraison accélérée d'immeubles multilogements de 24 ou 36 unités d'habitation sur 2 ou 3 étages.

La SHQ a développé et mis en place un nouveau mode de réalisation de projets, le mode conception-construction en planification optimisée (CCPO). Ce mode de réalisation collaboratif permet aux organismes demandeurs de bénéficier d'une conception prédéfinie, appelée « solution immobilière de référence (SIR) », afin d'assurer une mise en œuvre rapide.

Les SIR devront être adaptées, avec de légères modifications, aux conditions

d'implantation sur le site et aux exigences municipales applicables, avec l'organisme demandeur sélectionné.

Les projets proposés devront permettre une livraison pour juin 2026.

Tous les détails et admissibilité au <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/appele-de-projets-du-phaq-multilogements-hautement-prefabriques>

**CODE RABAIS : 30758755**

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

**Dulux**

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

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

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



**Nous protégeons et embellissons le monde**

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



Me Melissa Lemieux

# LA RÉTRACTATION

## *Retractation*

**L**e Tribunal administratif du logement (TAL) a récemment entendu une cause impliquant une demande de rétractation.<sup>(1)</sup>

Le propriétaire a engagé un avocat pour ouvrir une demande de non-paiement de loyer. L'avocat a ouvert la demande le 25 octobre 2024 et le TAL a envoyé l'avis d'audience le 30 octobre 2024 pour que l'audience ait lieu le 18 novembre 2024. L'avocat n'a envoyé le formulaire de comparution que le 20 novembre 2024, soit deux jours après la tenue de l'audience.

Le propriétaire ne s'est pas présenté à l'audience du 18 novembre 2024 parce qu'il n'a jamais reçu de copie de l'avis. L'avocat du propriétaire n'a jamais reçu l'avis, car il n'a pas déposé le formulaire de comparution avant la date d'audience. L'avocat a également mentionné que l'audience avait été fixée avant la date limite pour envoyer la preuve de notification au locataire et au TAL.

Pour la demande de rétractation, le juge a procédé à l'autorisation de la rétractation mais a noté des choses très importantes :

15 Quant au fait que le dossier a été fixé au rôle avant que le délai de notification expire (ou que la preuve soit produite au dossier dans la délai imparti), le Tribunal

réfère les parties à l'article 56.2 de la Loi qui permet au Tribunal de convoquer les parties, sans délai, lorsqu'il le juge approprié et la preuve de notification peut, dès lors, être produite à l'audience.

16 De plus, le Tribunal tient à préciser que l'article 11 du Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement<sup>2</sup> énonce l'obligation pour l'avocat de produire cette comparution afin de recevoir les communications écrites en provenance du Tribunal :

« 11. Si une partie est représentée par un avocat, ce dernier doit produire au Tribunal une comparution mentionnant son nom, le nom de son étude, son adresse, son numéro de téléphone, la date de la comparution, le nom de la partie qu'il représente de même que le numéro de la demande et l'adresse du logement. Dès lors, toute communication écrite émanant du Tribunal, autre que le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer, lui est transmise. »

Dans une décision récente<sup>3</sup>, la Cour du Québec affirme qu'une preuve jugée suffisante permet de renverser la présomption de réception de l'avis de convocation prévue à l'article 16 du Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement<sup>4</sup>. Ainsi, en l'absence de preuve démontrant qu'une

partie a volontairement ignoré l'avis de convocation ou été négligent dans le traitement de sa demande, le droit d'être entendu doit prévaloir.

17. Dans la décision *Pinet c. Gauthier*<sup>5</sup>, la Cour du Québec réitère :

« 12 Il est impossible pour le locataire de prouver qu'il n'a pas reçu l'avis de convocation autrement que par son témoignage par déclaration assermentée malgré la fiction de la présomption de réception<sup>8</sup>. Sa bonne foi se présume<sup>9</sup> et rien ne permet de renverser cette présomption. Les conséquences de la résiliation sont importantes, alors il est hasardeux de le priver de la possibilité de présenter des moyens de défense<sup>10</sup>. Sur une question aussi cruciale qu'une demande en résiliation et en expulsion, le Tribunal peine à comprendre pourquoi une personne qui aurait reçu la demande et l'avis d'audition, ne se serait pas présentée à l'audience<sup>11</sup>. Le locataire avait un fardeau de démonstration et non de persuasion<sup>12</sup> qu'il rempli. Nous sommes en présence d'un envoi postal

ordinaire et pas par huissier, par courrier recommandé ou par messagerie. Un colis non livré est possible. » Notre soulignement

23. Malgré les arguments soumis par le locataire, le Tribunal ne peut conclure qu'il y a eu négligence du locateur, oublié ou aveuglement volontaire. En l'absence d'une telle preuve, le droit d'être entendu doit prévaloir<sup>6</sup>.

24. Bien qu'il soit vrai qu'il n'est pas dans la normalité des choses qu'un courrier ne soit pas livré, il est, cependant, possible qu'un envoi postal ne parvienne pas à destination et le simple fait que l'avis émis par le Tribunal n'est pas retourné au dossier ne constitue pas une preuve irréfutable qu'il a été dûment reçu.

Cette affaire nous rappelle qu'une audience peut être fixée avant le délai de notifica-

tion de 45 jours fixé par le TAL à l'article 56.2 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement.

56.2. La preuve de la notification ainsi qu'une liste des pièces au soutien de la demande doivent être déposées au dossier du Tribunal. Ce dernier peut refuser de convoquer les parties en audience tant que ces documents n'ont pas été déposés.

Si la preuve de la notification n'est pas déposée dans les 45 jours de l'introduction de la demande, celle-ci devient caduque et le Tribunal clôture le dossier.

Le présent article n'empêche pas le Tribunal de convoquer les parties sans délai lorsqu'il le juge opportun, auquel cas la preuve de la notification de la demande doit être produite à l'audience sous peine de rejet de la demande.

Il s'agit également d'un rappel aux avocats de toujours déposer leur formulaire de comparution dès qu'ils sont engagés pour représenter un client afin d'être informés de l'avancement du dossier devant le TAL.

Comme toujours, chaque cas est particulier, donc si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous aider dans votre problème.

**T**he Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand for retraction<sup>(1)</sup>

The Landlord hired a lawyer to open a demand for non-payment of rent. The lawyer

opened the demand October 25th, 2024, and the TAL sent the notice of hearing October 30th, 2024 for the hearing to be held on November 18th, 2024. The lawyer only sent the appearance form November 20th, 2024, two days after the hearing already occurred.

The Landlord didn't show up to the hearing November 18th, 2024 because they never received a copy of the Notice. The lawyer for the landlord never received the notice, because they didn't file the appearance form prior to the hearing date. The lawyer also mentioned that the hearing was set prior to the deadline to send proof of notification to the tenant and the TAL.

For the retraction hearing, the Judge proceeded to allow the retraction but noted very important things

UNOFFICIAL TRANSLATION

15 As for the fact that the file was set down on the roll before the notification period expired (or that the evidence was filed in the file within the time limit), the Tribunal refers the parties to section 56.2 of the Act, which allows the Tribunal to summon the parties, without delay, when it deems it appropriate, and proof of notification may therefore be filed at the hearing.

16 Furthermore, the Tribunal wishes to specify that section 11 of the Regulation respecting the procedure before the Administrative Housing Tribunal<sup>2</sup> states the obligation for the lawyer to file this appearance in order to receive written communications from the Tribunal:

Suite à la page 14



Suite de la page 13 : Retractation

11. If a party is represented by an advocate, the advocate must file an appearance stating his name, that of his firm, his address and telephone number, the date of his appearance, the name of the party he represents as well as the case record number and address of the dwelling in question.

From the time of filing the appearance, the advocate receives any written communication issued by the Tribunal other than the information necessary for fixing the rent form.

20 In a recent decision<sup>3</sup>, the Court of Québec states that sufficient evidence can overturn the presumption of receipt of the notice of summons provided for in section 16 of the Regulation respecting procedure before the Administrative Housing Tribunal<sup>4</sup>. Thus, in the absence of evidence demonstrating that a party deliberately ignored the notice of summons or was negligent in processing their application, the right to be heard must prevail.

21 In *Pinet v. Gauthier*<sup>5</sup>, the Court of Québec reiterates:

“12 It is impossible for the tenant to prove that he did not receive the notice of summons other than by his testimony by sworn declaration despite the fiction of the presumption of receipt<sup>8</sup>. His good faith is presumed<sup>9</sup> and there is nothing to overturn this presumption. The consequences of the termination are significant, so it is risky to deprive him of the opportunity to present means of defense<sup>10</sup>. On a question as crucial as an application for termination and eviction, the Court struggles to understand why a person who had received the application and the notice of hearing would not have appeared at the hearing<sup>11</sup>. The tenant had a burden of demonstration and not of persuasion<sup>12</sup> which he fulfilled. We are in the presence of an

ordinary postal delivery and not by bailiff, registered mail or courier. An undelivered package is possible. » Our emphasis

23 Despite the arguments submitted by the tenant, the Tribunal cannot conclude that there was negligence, forgetfulness or wilful blindness on the part of the landlord. In the absence of such proof, the right to be heard must prevail<sup>6</sup>.

24 Although it is true that it is not normal for mail to go undelivered, it is, however, possible for a postal item to not reach its destination and the simple fact that the notice issued by the Tribunal is not returned to the file does not constitute irrefutable proof that it was duly received.

ned to the file does not constitute irrefutable proof that it was duly received.

This case serves as a reminder that a hearing can be scheduled before the 45 day deadline for notification set by the TAL in article 56.2 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal

56.2. Proof of notification and a list of the exhibits in support of the application must be filed in the record of the Tribunal. The Tribunal may refuse to convene the parties to a hearing as long as those documents have not been filed.

# RONA RONA+

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC ET LES MEMBRES DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES

## PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>oo</sup>

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

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA

Pour obtenir vos escomptes privilèges de L'Association des Propriétaires du Québec ou du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

\*À noter que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et RONA+.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS  
Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

\*Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Evolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

*If proof of notification is not filed within 45 days after the application is instituted, the application expires and the Tribunal closes the record.*

*This section does not prevent the Tribunal from convening the parties without delay where it considers it appropriate, in which case proof that the application was notified must be produced at the hearing under pain of dismissal of the application.*

*It is also a reminder to lawyers to always submit their appearance form the moment they are hired to represent a client so that they are informed about the progress of the file before the TAL.*

*As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact us to assist you in your issue.*

(1) 2025 QCTAL 1233.



**Économisez sur  
votre assurance  
entreprise**



En savoir plus

  
**laPersonnelle**

# Relevé 31, Produisez vos relevés d'ici le 28 février 2025

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif, vous devez remettre vos relevés 31 à vos locataires d'ici le 28 février 2025. Vous pouvez les produire dès maintenant en utilisant le service de production des relevés 31, accessible dans Mon dossier pour les citoyens. Vous pouvez également produire ces relevés au moyen du service Produire et consulter des relevés 31.

Si vous avez utilisé ce service en mode Accès complet l'an dernier, vous pouvez récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour.

Si vous produisez plus de cinq relevés 31, vous devez obligatoirement nous les transmettre par Internet. Pour obtenir plus de renseignements sur la transmission des relevés et des sommaires, voyez la page Transmission de relevés et de sommaires à Revenu Québec par Internet.

Produire vos relevés 31 en ligne, c'est simple et rapide!

Vous pouvez utiliser le service en ligne Produire et consulter des relevés 31, accessible dans le site Internet de Revenu Québec.

Vous avez jusqu'au 28 février 2025 pour produire vos relevés et en transmettre une copie à Revenu Québec et à vos locataires ou sous-locataires.

Pour en savoir plus, consultez le site Internet de Revenu Québec.

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Balcon
5. Béton
6. Construction Rénovation
7. Courtiers immobiliers
8. Couvreurs
9. Dépistage
10. Drainage
11. Électricien
12. Exterminateur
13. Gestion Immobilière
14. Huissiers de justice
15. Impôts fiscalité
16. Insonorisation
17. Inspection
18. Peinture
19. Plomberie
20. Protection incendie
21. Téléphonie

## 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. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**  
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**DAMA Assurances**  
Tél.: 888-270-5756

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

## 3. AVOCATS

**Immoloi Inc**  
Tél.: (514) 866-5569

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

## 4. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 5. 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

## 6. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**  
**Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol

Carte de crédit, virement, Interac,  
RBQ, APCHQ

## 7. COURTIER IMMOBILIER

**BonsLocataires.com**  
514-622-3314

info@bonslocataires.com

https://www.bonslocataires.com/  
agence-location-logement/

- Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
- Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main
- Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnés de partout dans le monde
- Plus de 9 900 bons locataires d'abonnés sur Facebook
- Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

## 8. 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

## 9. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

## 10. 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

## 11. ÉLECTRICIEN

**Akoum Électrique Inc**

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :

- Changement de panneau électrique
- Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévions, ev-duty, flow...)
- Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité
- Modification et installations des entrées électriques
- Réparation des pannes
- Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises
- Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance
- Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...
- Programme de subvention d'Hydro-Québec pour le changement des lumières commerciales

RBQ :5700-7395-00

## 12. EXTERMINATEUR

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on

s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

## 13. GESTION 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

## 14. HUISSIERS DE JUSTICE

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

Tél. : (514) 990-2999

darveaahuissiers@bellnet.ca

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

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

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

## 15. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour**  
**Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective  
Conseiller en sécurité financière  
Conseiller en assurance et rentes collectives



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## 16. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G.  
Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
[www.insonorisationsmg.com](http://www.insonorisationsmg.com)  
[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto:insonorisationsmg@hotmail.com)  
 - Insonorisation sur mesure  
 - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation  
 RBQ:8271-1706-08

## 17. INSPECTION

**Batimex**

T.: 888-375-4641

[Inspection-batimex.ca](http://Inspection-batimex.ca)

- Inspection préachat d'immeubles locatifs
- Inspection prévente
- Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation
- Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment
- Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement)
- Rapport d'investigation BSI express (Expertises non exhaustives pour vices de construction ou sinistres à rabais à partir de 599.00\$)
- est de qualité de l'air
- Prélèvement de moisissures
- Échantillonnage de vermiculite (Test d'amiante)
- Test de qualité de l'eau
- Rabais de 10% membres de l'APQ

## 18. PEINTURE

**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855  
 Sans frais: 1-888-bétonel  
[www.betonel.com](http://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](mailto:info@bmcr.ca)  
[www.bmcu.ca](http://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.

## 19. PLOMBERIE

**Suluk Test de fumée PRO**

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

- Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires
- Tests de validation d'étanchéité de

plomberie, d'installations septiques  
 Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains  
 Interventions auprès des insectes et rongeurs

notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

## 20. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection  
Incendie**

Tél. : (514) 449-3414

<http://www.protocoleinc.ca/>

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de

## 21. TÉLÉPHONIE

**Rogers**

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/APQ#productMenu>

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils.  
 Obtenez 100 ou 150 Go de données

## ANNUAIRE



## 1. ANNONCES 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.

couvrant tous les domaines, provenant des plus grandes marques que vous connaissez et auxquelles vous faites confiance. De 5 à 15% d'escomptes

## 2. ASSURANCES

**Verrier & Associés  
(Synex Assurance)****Courtiers d'assurances**

2171, rue King Ouest, # 101,

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 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

## 4. CENTRE DE RÉNOVATION

**RONA et RONA +  
Partout au Québec**

Vous trouverez des milliers de produits



Me Annie Lapointe

# BORNES DE RECHARGE EN MILIEU LOCATIF : ENTRE INGÉNIOSITÉ ET ENJEUX LÉGAUX

## *Charging stations in rental environments: between ingenuity and legal issues*

**L'**essor des véhicules électriques amène son lot d'adaptation et de défis, notamment en milieu locatif, où les infrastructures de recharge ne sont pas toujours accessibles. Face à l'absence de bornes ou de prises de courant extérieures, certains locataires pourraient faire preuve d'originalité afin de diminuer le recours aux bornes de recharge publiques plus coûteuses. Toutefois, ces initiatives peuvent entraîner des problèmes de sécurité, de conformité réglementaire et d'usage inapproprié des installations.

Une locatrice a d'ailleurs dû demander une ordonnance au Tribunal administratif du logement (TAL) pour que son locataire retire son installation de fil électrique. En effet, la décision fait état d'un fil électrique partant d'une pièce du logement du locataire situé au troisième étage de l'immeuble et qui descend par la fenêtre jusqu'au niveau du sol pour lui permettre de recharger son véhicule électrique.

Lors de la signature du bail, le locataire aurait constaté l'absence de prise de courant extérieure pour les chauffe-moteurs

et aurait mentionné à la locatrice qu'il devait trouver une solution pour la recharge de son véhicule. La locatrice aurait alors mentionné qu'elle allait voir ce qu'elle pouvait faire. Ce serait en raison de l'inaction de la locatrice que le locataire aurait procédé à son installation de fortune.

Ainsi, selon la preuve, plusieurs inconvénients originent de cette installation. Pour en nommer quelques-uns, le locataire stationne son véhicule à un endroit autre que l'emplacement désigné dans le bail pendant la durée de ses recharges de plusieurs heures, restreignant l'accès au stationnement arrière. Pour permettre aux fils de tenir en place, le locataire a dû percer des trous dans le mortier autour des briques de l'immeuble ce qui, en plus d'être inesthétique, est contraire au règlement de l'immeuble. Finalement, cet usage est non conforme aux obligations d'un locataire d'user du logement avec prudence et diligence et a donné lieu à une ordonnance en ces termes :

34 De plus, même en l'absence d'une preuve par expert, le Tribunal est en mesure de conclure que l'installation de fils

électriques à partir d'un logement situé au troisième étage, fils qui au surplus sont composés de deux rallonges électriques, constitue une utilisation non prudente du bien loué.

35 Pour le Tribunal, la présence d'un fil sur le terrain de l'immeuble, dans les circonstances telles que décrites à l'audience, constitue un danger pour les utilisateurs de l'immeuble, notamment les enfants.

...

43 ORDONNE au locataire d'enlever les fils électriques du mur extérieur et du balcon de l'immeuble ,<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, notons que l'engagement de la locatrice à fournir une solution pour la recharge du véhicule du locataire ne fût pas prouvée. Toutefois, si un tel service est inclus dans le bail, ou si un engagement à un accès à une prise de courant extérieure existe, il est conseillé que cet accès/service soit explicite dans le bail. En effet, s'agit-il d'une borne de recharge fournie et reliée au compteur

du locataire? D'une borne de recharge de type publique payable à l'utilisation? Ou seulement de l'accès à une prise extérieure de 120 volts? Cet accès est-il exclusif ou partagé?

Dans un cas où le locataire a été en mesure de prouver que l'accès à une prise extérieure avait été spécifiquement accordé et par la suite entravé par le locateur, le TAL a décidé que ce manque, parmi d'autres, constituait une perte de jouissance significative dans les circonstances. Ainsi, une diminution de loyer a été accordée pour ce service auquel le locataire n'a pas eu droit : une somme de 25\$ mensuellement a été accordée pour l'absence d'accès à la prise extérieure, mais également pour l'accès restreint à la laveuse et sècheuse de l'immeuble (2).

Cette décision démontre l'importance d'une rédaction claire et détaillée du bail en ce qui concerne l'accès à des services ou accessoires pour la recharge de véhicules électriques. Cette commodité, rappelons-le, est appelée à continuer à gagner en importance dans les prochaines années.

*The rise of electric vehicles brings its share of adaptations and challenges,*

*particularly in rental environments, where charging infrastructures are not always accessible. Faced with the absence of terminals or outdoor power outlets, some tenants could show originality in order to reduce the use of more expensive public charging stations. However, these initiatives can lead to problems of safety, regulatory compliance and inappropriate use of the facilities.*

*A landlady had to request an order from the Administrative Housing Tribunal (TAL) for her tenant to remove his electrical wire installation. Indeed, the decision refers to an electrical wire starting from a room in the tenant's dwelling located on the third floor of the building and which goes down through the window to ground level to allow him to recharge his electric vehicle.*

*When signing the lease, the tenant allegedly noticed the absence of an external power outlet for the engine block heaters and mentioned to the landlady that he needed to find a solution for recharging his vehicle. The landlady then mentioned that she would see what she could do about it. It was due to the landlady's inaction that the tenant allegedly made his makeshift installation.*

*Therefore, according to the evidence, several inconveniences arise from this installation. To name a few, the tenant parks his vehicle in a location other than the one designated in the lease during the duration of his multi-hour recharges, restricting access to the rear parking lot. To allow the wires to hold in place, the tenant had to drill holes in the mortar around the bricks of the building, which, in addition to being unsightly, is contrary to the building's regulations. Finally, this use is not in accordance with the obligations of a tenant to use the dwelling with prudence and diligence and gave rise to an order in the following terms:*

*34 Furthermore, even in the absence of expert evidence, the Court is able to conclude that the installation of electrical wires from a dwelling located on the third floor, wires which moreover consist of two electrical extension cords,*

*constitutes imprudent use of the rented property.*

*35 For the Court, the presence of a wire on the grounds of the building, in the circumstances as described at the hearing, constitutes a danger for the users of the building, in particular the children.*

...

*43 ORDERS the tenant to remove the electrical wires from the exterior wall and balcony of the building" (1)*

*In the latter case, note that the lessor's commitment to provide a solution for recharging the tenant's vehicle was not proven. However, if such a service is included in the lease, or if a commitment to access an outdoor power outlet exists, it is advisable that this access/service be explicit in the lease. Indeed, is it a charging station provided and connected to the tenant's meter? A public charging station that is pay-per-use? Or only access to a 120-volt outdoor outlet? Is this access exclusive or shared?*

*In a case where the tenant was able to prove that access to an outdoor outlet had been specifically granted and subsequently hindered by the landlord, the TAL decided that this lack, among others, constituted a significant loss of enjoyment in the circumstances. Therefore, a rent reduction was granted for this service to which the tenant was not entitled: a sum of \$25 per month was granted for the lack of access to the outdoor outlet, but also for the restricted access to the building's washer and dryer (2).*

*This decision demonstrates the importance of a clear and detailed drafting of the lease with regard to access to services or accessories for recharging electric vehicles. Let us recall that this convenience is set to continue to gain in importance in the coming years.*

(1) *Ramsumeer c. Irahambaye*, 2023 QCTAL 39209;

(2) *St-Pierre c. Kroeker*, 2022 QCTAL 12178.



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

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

# INTENTIONS D'ACHAT ET DE VENTE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER AU QUÉBEC

Communiqués de presse

MONTRÉAL, 25 févr. 2025 — L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le Fonds immobilier de solidarité FTQ dévoilent aujourd'hui les résultats de l'édition 2024 de leur enquête sur les intentions d'achat, de vente et de location dans le secteur immobilier au Québec. Réalisée par la firme Léger auprès de 4 180 répondants, durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2024, cette étude met en lumière les défis et possibilités pour les acteurs du secteur immobilier résidentiel, tout en explorant l'évolution des comportements dans un contexte économique exigeant.

En plus des intentions d'achat et de vente, l'étude s'intéresse à des thèmes sous-jacents, tels que la perception des impacts environnementaux des choix d'habitation et l'incidence des mesures facilitant l'accès à la propriété.

## INTENTIONS D'ACHAT

### Les jeunes adultes en tête des intentions d'achat

Les 18-34 ans dominent largement les intentions d'achat au Québec, avec 45 % d'entre eux prévoyant acheter une propriété résidentielle d'ici cinq ans. Ce résultat surpasse nettement les 24 % des 35-54 ans et les 9 % des 55 ans et plus, confirmant que l'accession à la propriété demeure une priorité pour la jeune génération, malgré les défis économiques.

Fait marquant, plus de la moitié des 18-34 ans ayant l'intention d'acheter une propriété au cours des cinq prochaines années en seraient à leur première acquisition (52 %), ce qui souligne l'im-

portance d'initiatives visant à faciliter l'accès à la propriété.

Bien qu'ils se démarquent par des intentions d'achat plus élevées, tout n'est pas gagné pour les 18-34 ans. En effet, ceux qui ne comptent pas acheter évoquent leur situation financière actuelle (32 %), le contexte économique défavorable (29 %), le prix élevé des propriétés (25 %) et l'absence d'une mise de fonds suffisante (24 %) comme principaux freins à l'achat, ce qui montre que l'accès à la propriété pour les jeunes Québécois reste un parcours semé d'embûches.

### Malgré la hausse continue des prix, les Québécois ne renoncent pas à leur projet d'achat d'une résidence principale

Le prix moyen anticipé par les acheteurs potentiels pour une résidence principale atteint aujourd'hui 457 000 \$, une hausse de 4 % par rapport à 2023 (439 800 \$).

« Pour la première fois depuis 2020, l'écart entre le prix payé et le prix envisagé se resserre, révélant une meilleure connaissance de la réalité du marché, durablement favorable aux vendeurs, et une certaine résignation. Le ralentissement de l'inflation et la baisse récente des taux d'intérêt hypothécaires n'y sont certainement pas étrangers. En effet, 75 % des acheteurs potentiels disent que la baisse des taux d'intérêt a eu un effet positif sur leurs intentions d'acheter. La perspective de futures baisses pourrait certainement contribuer à créer de nouvelles occasions sur le marché immobilier puisqu'elle encourage les vendeurs potentiels à passer à l'action, notamment dans un contexte où un tiers des prêts hypo-

thécaires arriveront à échéance au cours des 24 prochains mois », explique Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché, APCIQ.

Les acheteurs potentiels épargnent en moyenne depuis quatre ans pour rassembler leur mise de fonds. Le CELIAPP devient de plus en plus populaire, 58 % des premiers acheteurs comptent sur lui pour leur mise de fonds, contre 46 % en 2023.

Les mesures pouvant faciliter l'accès à une première propriété sont généralement vues d'un bon œil. Un total de 62 % des locataires qui souhaitent devenir propriétaires pour une première fois considèrent que l'augmentation de la limite de retrait du RAP pourrait les inciter à franchir le pas et 61 % estiment que l'élargissement de la période d'amortissement hypothécaire à 30 ans faciliterait leur accès à la propriété.

L'augmentation du prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés n'est cependant pas aussi populaire, recueillant 40 % de réponses positives.

### Une préférence pour les propriétés existantes

Près de deux tiers des acheteurs potentiels prévoient acheter une propriété existante (65 %), un choix motivé par le prix plus abordable (50 %), notamment chez les 18-34 ans (63 %), et par la localisation stratégique (35 %), un critère clé pour les 55 ans et plus (51 %).

Un peu plus de la moitié (51 %) des Québécois ayant l'intention d'acheter une résidence principale au cours des cinq prochaines années prévoient réaliser des rénovations, pour un montant

moyen estimé à un peu plus de 15 800 \$. Cette tendance montre une volonté d'adapter leur nouvelle demeure à leurs besoins, tout en capitalisant sur la valeur de leur bien immobilier.

Les Québécois sont ouverts à considérer l'impact environnemental dans leur choix d'habitation, mais manquent d'outils pour l'évaluer correctement. Tout comme en 2022, plus de quatre Québécois sur dix croient que leurs choix actuels en immobilier n'ont pas d'impact sur l'environnement (43 %). Notons que 20 % ont déclaré ne pas connaître l'impact environnemental de leurs choix actuels en immobilier, une proportion en hausse depuis 2022.

Pourtant, plus de la moitié des Québécois considèrent cet enjeu comme important dans leur choix d'une propriété et de sa localisation (56 %). La consommation d'énergie représente le principal élément sur lequel s'appuie l'évaluation de l'impact environnemental d'un logement ou d'une habitation parmi ceux évalués (55 %), suivi par la durabilité des matériaux de construction (36 %) et la localisation qui favorise les transports actifs (27 %).

« Bien que la majorité des Québécois considère que l'information disponible

sur les questions environnementales liées à l'immobilier est suffisante (56 %), il reste des gains à faire pour mieux les accompagner vers des choix éclairés. C'est d'ailleurs notre engagement à jouer un rôle influent pour bâtir des milieux de vie plus durables, dans un contexte où il faut augmenter rapidement l'offre de logements », souligne Martin Raymond, président-directeur général, Fonds immobilier de solidarité FTQ.

#### INTENTION DE VENTE

#### **Un marché de la revente marqué par la stabilité et des décisions stratégiques**

Les intentions de vente de propriétés résidentielles au Québec demeurent relativement stables en 2024, avec 14 % des propriétaires qui envisagent de vendre dans les cinq prochaines années, une tendance similaire à l'année précédente.

Toutefois, derrière cette stabilité apparente se cachent des motivations variées et profondément ancrées dans les réalités financières et personnelles des vendeurs.

L'âge du propriétaire est un facteur déterminant dans la décision de ven-

dre. Chez les 18-34 ans, cette décision est davantage motivée par le désir de trouver plus grand pour s'adapter à une famille qui s'agrandit (19 %) ou simplement de profiter d'une propriété plus spacieuse et récente (respectivement 35 % et 23 %).

À l'opposé, les 55 ans et plus amorcent un virage vers plus de simplicité : 58 % prévoient vendre pour anticiper leur retraite ou en raison de leur avancée en âge. Moins d'entretien (45 %) et une superficie réduite (27 %) sont des priorités pour ce groupe, qui cherche à alléger son quotidien et, pour certains, à libérer du capital en vue de projets futurs.

#### **Au-delà des considérations personnelles, la vente d'une résidence principale est aussi une décision financière stratégique**

Parmi les vendeurs potentiels, 24 % souhaitent profiter d'un gain financier sur leur investissement immobilier.

Sans grande surprise, 53 % des vendeurs potentiels pourraient repousser leur projet s'ils ne trouvent pas une nouvelle propriété correspondant à leurs besoins, et 28 % reconsidéreraient leur vente si les prix du marché baissaient trop.

Pour maximiser leur retour sur investissement, une majorité de propriétaires choisissent d'investir avant de vendre : 61 % des vendeurs prévoient effectuer des rénovations avant de mettre leur propriété sur le marché, avec un budget moyen de 17 750 \$.

#### MARCHÉ LOCATIF

Un choix temporaire pour les jeunes, une solution permanente pour les aînés. La location est perçue différemment selon l'âge des locataires.



**Plan Sérénité**  
pour propriétaires d'habitations locatives

Programme d'assurances pour propriétaires d'habitations locatives

**IMMEUBLES À REVENUS**      **BÂTISSSES COMMERCIALES**

Maintenant disponible pour l'ensemble des régions du Québec\*  
\* sauf certaines exception

**Synex | Verrier & Associés**  
Assurance™      Cabinet en assurance de dommages et services financiers

info@groupeverrier.com  
1 800 567-0924  
groupeverrier.com

*Suite de la page 19 : Lease modification – Follow the rules to ensure its validity!*

Plus de la moitié des locataires (51 %) estiment qu'il est probable qu'ils déménagent d'ici cinq ans, une proportion qui grimpe à 79 % chez les 18-34 ans, principalement motivés par le désir de devenir propriétaires (48 %). À l'inverse, 60 % des 55 ans et plus souhaitent rester dans leur logement actuel, préférant la stabilité et la simplicité qu'offre la location.

Considérant l'attractivité de la location à leurs yeux, les propriétaires de 55 ans et plus qui envisagent de vendre leur résidence principale seraient plus prompts à retourner à la location (31 %), signe d'un changement de priorités axé sur la réduction des responsabilités liées à l'entretien d'une propriété.

### Des critères de sélection bien définis

Lorsqu'il s'agit de choisir la localisation d'un futur logement, le prix, la sécurité du voisinage et la proximité des services restent les trois facteurs les plus déterminants, comme c'était le cas en 2023. Mais les attentes des locataires ne s'arrêtent pas à la localisation :

Pour l'immeuble, un système de ventilation efficace, un espace de rangement réservé et un système de sécurité qui contrôle l'accès sont des priorités.

Pour le logement lui-même, une bonne insonorisation, la présence d'un balcon privé et une faible consommation

d'énergie figurent parmi les critères les plus recherchés. « Les résultats du sondage démontrent que le prix fait partie des critères qui arrivent en tête de liste quand vient le temps de choisir un logement », indique Jean Martel, président-directeur général de la SHQ. « À la SHQ, nous redoublons d'efforts pour augmenter rapidement l'offre de logements abordables afin de répondre aux besoins de plusieurs ménages québécois pour lesquels l'abordabilité est un enjeu majeur. Rappelons que dans un contexte de faible taux d'inoccupation pratiquement partout au Québec, les locataires qui prévoient déménager cette année doivent commencer leurs recherches rapidement, et surtout, avoir trouvé un nouveau logement avant de résilier leur bail actuel. La SHQ mène en ce moment une campagne d'information pour les accompagner dans cette démarche importante. Les locataires qui auraient besoin d'aide dans leur recherche de logement sont invités à visiter [Quebec.ca/RechercheLogement](http://Quebec.ca/RechercheLogement) et à contacter le service d'aide à la recherche de logement de leur office d'habitation. »

L'attrait pour un loyer plus élevé en échange de commodités supplémentaires est également bien présent : 76 % des locataires seraient prêts à payer un peu plus cher pour certains avantages,

notamment et dans l'ordre : un logement plus spacieux, un stationnement intérieur, un balcon plus grand ou encore une pièce supplémentaire.

### Peu d'ouverture envers des solutions visant à réduire le coût d'habitation

Pour réduire les coûts d'habitation, 47 % des répondants considèreraient vivre dans une plus petite demeure, un chiffre stable par rapport à 2023. Seuls 42 %

accepteraient de déménager loin des centres urbains, révélant leur attachement aux services et commodités urbains.

La possibilité de vivre en colocation avec quelqu'un d'autre est une solution populaire : seulement 13 % des répondants considèrent cette option, reflétant une forte réticence envers cette alternative.



## Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise



L'Association des propriétaires du Québec fait équipe avec La Personnelle pour vous offrir un service exceptionnel et des tarifs exclusifs.

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

ASSOCIATION DES  
APQ PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

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

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