

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Janvier 2022, Volume 38 No 1

FIXATION : ESTIMATIONS 1.28%

L'évaluation moyenne estimée pour un logement non chauffé qui n'aurait pas été l'objet de variation de dépenses importantes notamment au niveau des travaux majeurs ou des taxes, serait selon le Tribunal administratif du logement (TAL) de 1,28%.

>>Page 2

TRAVAUX MAJEURS

Il vient un moment où vous pourriez, comme propriétaire, avoir envie de procéder à l'amélioration de certains de vos logements, parfois à grands frais. Il s'agit d'une belle intention, mais il arrive en pratique que les contraintes légales dans le cadre actuel ajoutent une complexité au projet.

>>Page 8

REPRISE DE LOGEMENT

Une décision fait droit à la demande du locateur de reprendre le logement de la partie adverse. Le locateur et sa famille n'occuperont jamais le logement. Une mise en demeure est envoyée le 25 juillet 2019 et aucune réponse ne sera donnée par le locateur. Le locataire quitte le premier juin 2018.

>>Page 14

FIXATION DE LOYER :

Rappel des règles essentielles et suivi

Pour un bail d'un an (1) se terminant le 30 juin 2022, les propriétaires peuvent envoyer leurs avis de modification de bail du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022.

Si le bail est de moins de 12 mois et qui se termine le 30 juin 2022, l'avis de modification de bail doit être envoyé entre le 1er et le 31 mai 2022..

Suite à la page 17



Me Martin Messier

FIXATION DES LOYERS

Rent-setting for 2022

MOT DE L'ÉDITEUR

1,28% selon le Tribunal administratif du logement (TAL) pour un loyer non chauffé avec une inflation à 3,4%.

Pour l'année 2022, le Tribunal administratif du logement (TAL) a publié un communiqué de presse relatant les augmentations moyennes estimées pour les différents types de logement.

L'évaluation moyenne estimée pour un logement non chauffé qui n'aurait pas été l'objet de variation de dépenses importantes notamment au niveau des travaux majeurs ou des taxes, serait selon le Tribunal administratif du logement (TAL) de 1,28%. (voir Tableau 1 : Estimations moyennes d'augmentation - Tribunal administratif du logement (TAL))

Cette situation met cette année encore plus en lumière la désuétude sur la méthode utilisée par le TAL pour fixer le prix des loyers au Québec

Cette méthode désuète cause ainsi un préjudice important aux propriétaires d'immeubles qui souhaitent maintenir la qualité de vie à l'intérieur de l'immeuble en effectuant des travaux adéquats.

Dans un contexte où les propriétaires sont mis sous pression de faire des travaux qui sont de plus en plus important compte tenu du vieillissement du parc immobilier québécois. Cette situation est intenable pour plusieurs.

Nous désirons attirer votre attention sur le fait qu'une dépense de 1000\$

pour un propriétaire d'immeuble ne lui rapporte que seulement 1,67\$ d'augmentation de loyer.

Dans de telles circonstances, le propriétaire qui aurait emprunté 100 000\$ dans son immeuble avec le taux d'intérêt courant de 3,09% (Taux hypothécaire RBC en date du 24-01-2022) aurait des paiements à faire de 477,88\$ mensuellement. Or l'augmentation totale serait de 167,00\$ mensuellement. (voir Tableau 2 : Détails emprunt hypothécaire - Banque Royale du Canada (RBC))

Cet écart fait en sorte qu'il sera impossible pour lui de rentabiliser la dépense.

Même si le propriétaire m'avait pas à emprunter, la durée de l'amortisse-

ment serait tout de même de 50 ans.

Dans les circonstances, il est urgent que l'attention du gouvernement se porte sur cette méthode et que les propriétaires sortent enfin de l'angle mort dans lequel ils semblent se trouver depuis trop longtemps!

+1.28% according to the Administrative Housing Tribunal (TAL) for an unheated rental dwelling with an inflation rate at 3.4%.

For the year 2022, the Administrative Housing Tribunal (TAL) has issued a press release reporting the estimated average increases for the different types of housing.

The estimated average valuation for an unheated

Volume 38 No 1
Janvier 2022

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président

Martin Messier

Surintendant

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

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

Tableau 1 : Estimations moyennes d'augmentation - Tribunal administratif du logement (TAL)

Exemple de calcul						
Loyer mensuel avant le calcul : 1 000 \$						
Type de logement	Estimation moyenne d'augmentation de base en %	Nouveau loyer mensuel après calcul de l'augmentation de base	Estimation moyenne d'augmentation de base avec ajout d'une hausse de taxes municipales Exemple : une augmentation de taxes municipales de 5 %	Nouveau loyer mensuel après calcul de l'augmentation des taxes municipales	Nouveau loyer mensuel après le calcul de travaux majeurs Exemple : 5 000 \$ investis dans le logement uniquement (2 % = 1,67 \$ par tranche de 1 000 \$, donc ajout de 8,35 \$)	Pourcentage d'augmentation après le calcul des taxes et des travaux majeurs
Logement non chauffé	1,28 %	1 013 \$	1,96 %	1 020 \$	1 028 \$	2,80 %
Logement chauffé :						
à l'électricité	1,34 %	1 013 \$	2,02 %	1 020 \$	1 029 \$	2,86 %
au gaz	1,91 %	1 019 \$	2,59 %	1 026 \$	1 034 \$	3,43 %
au mazout	3,73 %	1 037 \$	4,41 %	1 044 \$	1 052 \$	5,25 %

Tableau 2 : Détails emprunt hypothécaire - Banque Royale du Canada (RBC)

Calculatrice des versements hypothécaires

Votre versement mensuel sera de :

477,88 \$ CA

[✎ Modifier les détails](#) |
 [📊 Voir le graphique](#)

Votre budget maison en seulement
60 secondes

Détails du prêt hypothécaire [Enregistrer](#)

Montant du prêt hypothécaire :	100 000 \$ CA
Taux d'intérêt :	3,090% (i)
Amortissement :	25 ans, 0 mois
Charge d'intérêts pour le terme :	14 294,40 \$ CA
Charge d'intérêts totale :	43 361,98 \$ CA

[+ Ajouter une mise de fonds](#)

Conseils pour économiser sur les charges d'intérêts

Faites un versement supplémentaire ; explorez les options

[Accélérez vos versements](#) ▼

dwelling that would not have been the subject of significant expenditure variations, particularly in terms of major works or taxes, would be, according to the Administrative Housing Tribunal (TAL), to the amount of 1.28%.

This situation highlights even more so, this year, the obsolescence of the method used by the TAL to set the price of rents in Québec.

This outdated method therefore

causes significant harm to building owners who wish to maintain the quality of life inside their rental building by carrying out adequate work.

This situation is untenable for many, in a context where owners are under pressure to do work that is increasingly important given the aging of Québec's real-estate stock.

We would like to draw your atten-

tion to the fact that an expense of a \$1,000 for a building owner earns him only \$1.67 in rent increase.

In such circumstances, the owner who has borrowed \$100,000 for his building with the current interest rate of 3.09% (RBC mortgage rate as of 24-01-2022) would have to make payments of \$477.88 monthly. The total increase would be \$167.00 per month.

This discrepancy makes it impossible for him to make the expense profitable.

Even if the owner did not have to borrow, the amortization period would still be 50 years.

In the circumstances, it is urgent that the government's attention be focused on this method and that the owners finally get out of the blind spot in which they seem to have been for too long!



La modification du bail et l'augmentation de loyer

CONFÉRENCE – 22 FÉVRIER 2022 – 18H30

LA MODIFICATION DU BAIL ET L'AUGMENTATION DE LOYER

22 février 2022 à 18h30

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL).

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment

calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Un de nos avocats expert dans le domaine locateur-locataire vous expliquera les procédures et les délais à votre disposition.

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

CALCULO APQ POUR VOUS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à la disposition l'outil de calcul „Calculo APQ”.

Avec cet outil de calcul, vous pourrez effectuer aisément vos calculs d'augmentation de loyer et de dates d'envoi. Après le calcul, vous pourrez recevoir par courriel les documents générés automatiquement afin de conserver vos calculs et d'imprimer directement vos avis selon votre choix d'augmentation.

„De plus, en entrant vos données sur les conditions de votre bail (échéance, durée,...), vous saurez instantanément le délai que vous avez pour envoyer votre avis. Le propriétaire pourra télécharger le fichier sur son ordinateur et ainsi conserver ses données.” de conclure l'APQ.

Téléchargez APQ mobile qui est disponible sur Google Play (Android), App Store (Apple, iPhone, iPad) et Microsoft (Windows 10) pour faire vos calculs: <https://www.apq.org/apq-mobile.aspx>

FIXATION DE LOYER 2022

L'APQ DÉPLORE QUE LE MONDE LOCATIF SOIT DANS L'ANGLE MORT DU GOUVERNEMENT !

Montréal, le 19 janvier 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déplore l'inaction du Gouvernement dans un problème connu et qui s'aggrave après après année : des taux d'augmentation de loyer dérisoires! „ Des taux d'augmentation qui ne reflètent en rien la réalité du marché, des retours sur investissements de 50 ans et aucune volonté de changement de la part du Gouvernement!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Cette méthode utilisée pour calculer les taux d'augmentation est vieille de plus de 40 ans. Comment peut-on penser qu'une méthode établie en 1981 puisse refléter la réalité d'un marché 40 ans plus tard.

Et cette année, le taux accordé pour les travaux majeurs a même diminué. Comment demander aux propriétaires de logements d'entretenir leurs immeubles avec un retour sur investissements de 50 ans?

Ce taux ne cesse de baisser depuis 2020 :

2022 : 2.0%

2021 : 2.3%

2020 : 3.1%

En 2022, un propriétaire aura droit à une augmentation de 1.67\$ pour chaque tranche de 1000.00\$ dépensés pour des travaux majeurs.

„Les propriétaires se voient imposer de nouvelles obligations mais en contre partie, ils ne reçoivent aucune aide pour rénover, ni aide financière pour assumer les travaux majeurs nécessaires à un parc locatif en santé.” d'ajouter l'APQ.

Le Gouvernement a pourtant plusieurs solutions applicables rapidement qui permettraient un rééquilibrage dans la marché locatif :

- Hausser le rendement sur des travaux majeurs pour un amortissement de 10 ans
- Permettre une entente entre le propriétaire et le locataire avant la réalisation de travaux qui détermine la hausse des loyers
- Enlever la clause G (dernier prix du loyer payé) pour une remise au prix du marché du loyer au départ du locataire
- Retirer les taxes municipales et scolaires du calcul d'augmentation afin de taxer directement les locataires et non par l'entremise des locateurs

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 35 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.

OFFRE ET DEMANDE AU QUÉBEC PAR RAPPORT À LA TAILLE DU PARC RÉSIDENTIEL

Source : SCHL

Dans notre dernier rapport Le marché sous la loupe, nous examinons l'offre et la demande de logements par rapport à la taille du parc résidentiel dans les 3 plus grandes régions métropolitaines de recensement du Québec :

- Montréal
- Québec
- Gatineau

La taille du parc résidentiel a augmenté au cours des 15 dernières années. Cependant, cette augmentation de la taille du parc n'a pas suivi le rythme de croissance de la demande.

Le nombre de logements à vendre par rapport à la taille du parc résidentiel était très bas.

Il s'agit du déséquilibre du marché le plus important à Gatineau, à Montréal ou à Québec depuis au moins 2007.

Toute mesure qui stimule la demande sans accroître l'offre peut contribuer à maintenir ces déséquilibres du marché de l'habitation.

L'offre et la demande : l'importance de tenir compte du parc résidentiel

Au cours des dernières années, les ventes de logements ont augmenté dans plusieurs régions métropolitaines de recensement du Québec, tandis que le nombre de logements à vendre a diminué. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande favorise les vendeurs et a entraîné une hausse des prix.

La taille du parc résidentiel augmente chaque année. Des logements sont construits et des immeubles commerciaux ou industriels sont convertis en immeubles résidentiels.

Par conséquent, le nombre de logements qui peuvent être achetés et vendus augmente naturellement au fil du temps. Malgré l'augmentation de la taille du parc résidentiel au Québec, il y a de moins en moins de logements à vendre sur le marché.

Il est donc important d'examiner comment l'offre et la demande de logements ont évolué par rapport à la taille du

parc résidentiel au cours des dernières années au Québec.

Une meilleure compréhension de l'influence de ces facteurs pourrait aider les partenaires et les décideurs du secteur à élaborer des stratégies plus efficaces en

matière de logement.

Déséquilibre important entre l'offre et la demande dans le marché immobilier montréalais

De 2015 à 2020, la croissance de la demande a été 6 fois plus forte que la croissance du nombre de logements du parc

résidentiel.

Près de 7 % de tous les logements du parc résidentiel ont changé de propriétaires en 2020, une proportion qui n'a été dépassée que légèrement au cours des

Suite à la page 13

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!
www.betonel.com

PRODUISEZ VOS RELEVÉS 31 DÈS MAINTENANT!

Vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif? Produisez dès maintenant vos relevés 31 et transmettez-les à Revenu Québec ainsi qu'à vos locataires et sous-locataires. Si vous avez utilisé le service en ligne Produire et consulter des relevés 31 Cet hyperlien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre l'année dernière, vous pouvez récupérer

les renseignements déjà fournis et les mettre à jour.

Qui doit produire le relevé 31?

Le relevé 31 doit être produit par toute personne ou toute société de personnes qui est propriétaire d'un immeuble et qui a loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable le 31 décembre 2021. Il permet aux occupants inscrits au bail au 31

décembre 2021 de bénéficier du crédit d'impôt pour solidarité, s'ils y sont admissibles.

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 2022 pour produire vos rele-

vés 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.

https://citoyens.revenuquebec.ca/CitNa/SX/SX02/SX02F11_01B_PIU_CISProduireRel31/SX02F11B1/Vues/IdentificationEtat/IdentificationEtat.aspx?SVAR=01&CLNG=F






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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires	15%	Couvre-plancher Cuisine	5%
Décoration Quincaillerie Électricité* Plomberie* Outillage manuel	10%	Ventilation, chauffage et climatisation Produits d'entretien Produits saisonniers et d'horticulture Automobile	
Outillage électrique portatif et stationnaire Portes et moulures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers Fenêtres	3%

SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

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

au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

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

**Pour les marchands Rona affiliés vous devrez faire la demande en magasin chez un des marchands participants.

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





*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Haapsama, les chauffe-eau, le fil électrique ainsi que les électroménagers sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Notes: Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix ou autre. Vous pouvez profiter de nos rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2021. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Merci vous remettre Stephany Robinson Chargée de comptes Nationales des Ventes Pro. Q.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT SUSPENDU : Prendre un rendez-vous avec un préposé aux renseignements

En raison de l'évolution de la situation relative à la pandémie de COVID-19, le Tribunal administratif du logement suspend la prestation de services de renseignements en personne dans ses bureaux.

Ainsi, nous vous invitons à consulter notre offre complète de services en ligne ou à communiquer avec le service de renseignements téléphonique du Tribunal afin d'obtenir de l'information sur vos droits et obligations, connaître l'état de votre dossier ou obtenir de l'assistance dans la rédaction d'une demande.

Un rendez-vous en personne avec un préposé aux renseignements peut toutefois être obtenu, sur demande, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient.



Me Annie Lapointe

TRAVAUX MAJEURS DANS UN LOGEMENT, *savez-vous ce que ça implique?*

Major work in a dwelling : *do you know what it entails?*

Ce n'est une surprise pour personne, le parc locatif est vieillissant au Québec. Il vient un moment où vous pourriez, comme propriétaire, avoir envie de procéder à l'amélioration de certains de vos logements, parfois à grands frais. Il s'agit d'une belle intention, mais il arrive en pratique que les contraintes légales dans le cadre actuel ajoutent une complexité au projet.

À prime abord, tous travaux, sauf urgence, nécessitent un avis au locataire. Plus spécifiquement, si les travaux prévus requièrent une évacuation de la part du locataire pour une période de plus d'une semaine, il faut lui envoyer un avis minimum 3 mois avant la date prévue de début des travaux. L'avis doit indiquer la nature des travaux, leur du-

rée incluant la date de début, la période d'évacuation nécessaire, ainsi que l'indemnité offerte. Le locataire pourrait refuser, il a alors 10 jours à partir de la réception de l'avis pour le faire, mais il est aussi considéré comme ayant refusé s'il ne répond pas dans ce délai. Dans ces cas, il faudra demander dans les 10 jours au Tribunal administratif du logement de statuer sur l'opportunité de l'évacuation temporaire, et il pourra également fixer les conditions des travaux incluant les indemnités appropriées.

Le locateur devra alors démontrer le caractère raisonnable des travaux, sans nécessairement en prouver la « nécessité ». Voici comment une juge résume le droit applicable dans les circonstances : « L'encadrement législatif applicable à l'exécution de travaux

dans le logement se divise en plusieurs catégories. De façon générale, le locateur est libre de faire les travaux qu'il souhaite sur son immeuble en vertu de son droit de propriété et de gérance. La locataire ne peut, sauf exception dont la preuve n'a pas été faite, s'immiscer dans les choix pratiqués par le locateur quant à l'opportunité, la nature ou la manière d'exécuter les travaux » (1).

Parfois, les locataires reprocheront au locateur de vouloir améliorer leurs logements et obtenir leur départ afin de les relouer à des loyers beaucoup plus dispendieux, jugeant parfois les rénovations inutiles, mais ayant pour but ultime leur éviction permanente déguisée. Voici ce qui en est dit dans un jugement : « Le Tribunal ne peut pas retenir cet argument. La relocali-

sation des locataires est temporaire. Ils conservent leur droit au maintien dans les lieux. Si d'autres locataires ont accepté des ententes de départ, c'est leur choix, tout comme les locataires avaient le droit de refuser et de garder leur logement. Certes, les travaux engendreront des inconvénients mais ces derniers seront temporaires » (2).

Quant à l'augmentation de loyer, les impacts financiers pour le locataire seront grandement atténués par les règles en vigueur; il en est de même pour l'avanta-

ge financier du propriétaire : « La hausse de loyer que craignent les locataires sera balisée par les critères de fixation de loyer législatifs qui seront alors en vigueur, alors qu'il ne pourra, quant à lui, espérer récupérer son investissement avant nombre d'années » (3).

En ce qui a trait à l'indemnité, elle doit être précisée dans l'avis. En son absence, le Tribunal pourrait tout aussi bien décider que l'avis est invalide : « L'avis transmis à la locataire est nul puisqu'il a été donné dans un délai inférieur à trois

mois et ne lui propose aucune indemnité » (4). Dans un cas, bien qu'il n'y ait pas d'indemnité monétaire chiffrée, il est décidé que le fait que le locateur prenne tout en charge, c'est-à-dire les frais du déménagement, incluant les matériaux d'emballage et les déménageurs, les frais de branchement aux services, en plus d'offrir la relocalisation temporaire des locataires dans un logement semblable d'un autre immeuble, sans qu'un montant supplémentaire leur soit versé, remplit l'objectif dans la loi dans les circonstances quand à l'indemnité, les locataires étant pleinement indemnisés puisqu'ils ne subissent aucun préjudice à cet effet : « Son obligation est d'assumer les coûts qui en découlent et non d'indemniser les locataires pour les dom-

mages moraux ou autres que cette situation pour leur causer » (5).

Dans un autre cas, une évacuation de 12 mois est jugée raisonnable, le locateur proposant de mettre à la disposition des locataires un logement situé dans un autre immeuble situé à quelques rues, pour le même loyer. En fonction de la preuve, le juge permet aussi, selon le choix des locataires, de se relocaliser dans le même quartier, en recevant du locateur une somme maximale de 1 100\$ par mois pour tout loyer supplémentaire à ce qu'ils paient actuellement.

La décision de procéder à des travaux d'envergure devrait donc prendre en considération l'indemnité due aux locataires en raison de leur relocalisation. L'évalu-

ation de cette indemnité n'est pas toujours facile et c'est le Tribunal qui pourra trancher en cas de mésentente. En cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe.

This is not a surprise to anyone, but the rental property stock is aging in Quebec. There comes a time however when, as a rental property owner, you might want to improve some of your houses, sometimes at great expense. This is very laudable, but in practice it happens that the legal constraints in the current framework add a certain complexity to the project.

First of all, all work, except emergency repairs, requires a notice being sent to the tenant. More specifically, if the planned work requires an evacuation on the part of the tenant for a period of more than one week, a notice must be sent to him at least 3 months before the scheduled start date of the work. The notice must indicate the nature of the work, its duration including the start date, the necessary evacuation period, as well as the indemnity offered. The tenant could refuse; he then has 10 days from receipt of the notice to do so, but he is also considered to have refused if he does

not respond within this period. In these cases, it will be necessary to ask the Administrative Housing Tribunal within 10 days to rule on the advisability of the temporary evacuation, and it may also set the conditions of the work including the appropriate compensation.

The landlord will then have to demonstrate the reasonableness of the work, without necessarily proving its "necessity". Here is how a particular judge summarized the law applicable in the circumstances: "The legislative framework applicable to the execution of work in a housing is divided into several categories. In general, the landlord is free to do the work he wishes on his dwelling by virtue of his right of ownership and management. The lessee may not, except in exceptional cases where proof has not been made, interfere in the choices made by the landlord as to the advisability, nature or manner of carrying out the work" (1).

Sometimes, tenants will blame the landlord for wanting to improve their dwellings and get them out in order to re-rent them at much more expensive rents, sometimes judging the renovations useless, but with the ultimate goal of their permanent eviction in disguise. Here's what a particular judgement stated about this: "The

Tribunal cannot accept this argument. The relocation of the tenants is temporary. They retain their right to remain in the premises. If other tenants have entered into departure agreements, it is their choice, just as the tenants had the right to refuse and keep their housing. Admittedly, the work will cause inconveniences, but these will be temporary" (2).

As for the rent increase, the financial impact for the tenant will be greatly mitigated by the rules in force; it is the same for the financial advantage of the owner: "The rent increase that tenants fear will be marked by the legislative rent-setting criteria that will then be in force, while he will not be able to, for his part, hope to recover his investment before many years" (3).

With respect to compensation, it must be specified in the notice. In its absence, the Court could just as easily decide that the notice is invalid: "The notice sent to the tenant is void since it was given within a period of less than three months and does not offer her any compensation" (4).

In one case, although there is no quantified monetary indemnity, it is decided that the fact that the landlord covers everything, that is to say, the costs of the move, including packing materials and movers, the costs of connection to

Suite à la page 13

DES VISITES EN 3 CLICS

ANNONCEZ VOS LOGEMENTS ET PROPULSEZ LES SUR FACEBOOK, TWITTER, KIJJI, CRAIGSLIST, LOGISQUÉBEC.

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

2021, CHAMBOULÉE MAIS TOUJOURS EN CONSTANTE ADAPTATION

La COVID-19 est toujours présente dans nos vies et celle de vos locataires. Certains sont affectés financièrement, d'autres pas des troubles de voisinage, d'autres par les fermetures répétées et retraits préventifs.

La saison de location a encore en 2021 été perturbée par la pandémie. Les visites virtuelles ont continué. Des précautions devaient être

mises en place pour visiter un logement afin d'infecter personne (désinfectant, masques,...) en plus de consignes sanitaires strictes étant contraignantes.

Les propriétaires ont continué de mettre en place des mesures sanitaires dans leurs immeubles afin de rendre les déménagements le plus sécuritaire possible.

En plus de gérer les conflits entre les locataires.

Le bruit dans certains logements a augmenté, le stress et la peur ont exacerbé les relations amicales des locataires.

En 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a également mis à disposition de ses membres le bail électronique APQ. De nouveaux outils pour vous soutenir et adapter ses services aux besoins réels.

14 décembre 2021 : L'APQ s'insurge contre les propos tenus par le RCLALQ sur les évictions de logements

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'insurge contre les accusations faites par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) contre les propriétaires de logements émises suite aux résultats de sa compilation sur les reprises de logement et les évictions.

Selon leur étude : „(échantillon de 874 dossiers), c'est 53% des tentatives de reprise et d'éviction qui sont effectuées par des propriétaires ayant acquis l'immeuble depuis moins de 1 an.”

04 novembre 2021 : Suspension temporaire du droit d'augmenter le loyer : Québec Solidaire ne comprend pas la réalité du marché locatif selon l'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance de la nouvelle demande de Québec Solidaire de vouloir suspendre de façon temporaire le droit d'augmenter le loyer par le dépôt du projet de loi 390.

„Québec Solidaire a déjà tenté le 10 février dernier de faire suspendre les augmentations de loyer par le dépôt du projet de loi portant le numéro 696, Loi prévoyant la suspension temporaire du droit d'augmenter le loyer d'un bail de logement.”

30 septembre 2021 : Une baisse significative des demandes introduites : Quand le rythme redeviendra celui d'avant pandémie, que se passera-t-il?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du rapport annuel 2020-2021 du Tribunal Administratif du logement (TAL) et constate un impact important sur les délais et le nombre de décisions rendues. Le rapport signale aussi que le nombre de demandes introduites a fléchi, passant de 69 210 à 51 748 demandes en 2020-2021.

Le délai moyen pour obtenir une première audience a aussi augmenté.

27 septembre 2021 : Un règlement pour certifier les propriétaires de grands immeubles : un taxe déguisée et un règlement inacceptable!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est outrée par la proposition de Projet Montréal qui veut imposer une certification aux propriétaires des grands immeubles résidentiels montréalais afin de lutter

contre les rénovictions.

Selon les informations de La Presse, „Le règlement proposé forcerait les propriétaires à demander une certification municipale pour chaque appartement locatif, tous les cinq ans. Mme Plante a expliqué que les informations recueillies dans le cadre de ce processus seraient disponibles en données ouvertes pour permettre aux locataires potentiels de prendre des décisions en toute connaissance de cause.”

01 juillet 2021 : Non à l'idée d'Ensemble Montréal : une unité 1er juillet

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à l'annonce d'Ensemble Montréal qui veut créer une unité 1er juillet.

Selon le reportage de La Presse, „L'unité en question serait chargée de trouver une centaine de logements dans les mois qui précèdent le jour des déménagements et de les louer. Les baux seraient ensuite cédés aux Montréalais toujours sans logements le 1er juillet.”

30 juin 2021 : La réalité du cauchemar des déménagements : La galerie photos APQ pour le montrer!

L'association des Propriétaires du Québec (APQ) dénonce vigoureusement depuis des années des situations dramatiques que subissent les propriétaires lors des déménagements, et particulièrement au 1er juillet. La vie d'un propriétaire de logements n'est pas un long fleuve tranquille contrairement aux insinuations récurrentes des associations de locataires qui les accusent de vouloir uniquement faire des profits.

29 juin 2021 : Déménagement au 1er juillet : Est ce que les chicanes de locataires vont diminuer?

Alors que toute la province vient de basculer au palier vert, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que ce changement de couleur sera aussi le cas dans les relations locateur-locataire mais aussi entre locataires suite aux déménagements massifs du 1er juillet 2021.

Changement de locataires sera-t-il synonyme de retour au calme dans les immeubles? Dans tous les cas, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) l'espère.

11 juin 2021 : Aides aux locataires : Les propriétaires font partie de la solution, les suppléments au loyer sont nécessaires!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la mise en

place d'aides pour les locataires avec le plan d'action de 60 millions de dollars du gouvernement, soit 2500 ménages dans le besoin qui recevront de l'aide pour payer leur loyer par l'entremise de nouvelles unités de supplément au loyer.

„Le marché locatif privé a des logements disponibles maintenant et grâce à ces subventions, les locataires pourront trouver plus facilement un logement à 3 semaines du 1er juillet pour y vivre.”

29 avril 2021 : Pas de crise du logement, il faut aider les propriétaires à entretenir leurs immeuble

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à préciser qu'il n'y pas de crise du logement

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il n'y a pas de crise du logement comme dans les années précédentes car le taux d'inoccupation a augmenté et donc le marché locatif s'est desserré.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)*, pour Montréal, le loyer moyen est de 891\$ et le taux d'inoccupation à 2,7%.

24 avril 2021 : L'APQ constate que le contrôle du loyer au Québec est trop restrictif

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) réitère que la demande des associations de locataires pour „un vrai contrôle des loyers” est une demande qui ne devrait même pas être évoquée.

Les associations de locataires donnent une fausse perception du marché locatif par leurs demandes qui ne feraient qu'encombrer le système de justice alors qu'il existe déjà de nombreux mécanismes de contrôle de loyer au Québec.

22 avril 2021 : UN REGISTRE DES BAUX SERAIT UNE FAUSSE SOLUTION!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable la demande de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) concernant la mise en place d'un registre public des loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un tel registre est tout à fait inadéquat et ne réglerait pas la situation énoncée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Rappelons que les coûts exorbitants qui seraient associés pour la mise en place d'un tel registre et le coût annuel de sa gestion ne seraient qu'un gouffre financier.

21 avril 2021 : Projet de règlement pour interdire le mazout au Québec

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déposera un mémoire lors de la consultation publique du projet de règlement sur les appareils de chauffage au mazout d'ici le 4 juin 2021.

Même si dans les années 2010, de nombreux propriétaires ont converti leur système de chauffage au mazout par de l'électricité, il reste encore de nombreux propriétaires qui chauffent au mazout.

„La transformation d'un système de chauffage est une dépense importante et doit être soutenue par des aides financières.

21 avril 2021 : Un registre des baux serait une fausse solution!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable la demande de la ville de Montréal concernant la mise en place d'un registre public des loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un tel registre est tout à fait inadéquat et ne réglerait pas la situation énoncée par

la mairesse Valérie Plante.

Rappelons que les coûts exorbitants qui seraient associés pour la mise en place d'un tel registre et le coût annuel de sa gestion ne seraient qu'un gouffre financier. Prenons l'exemple de l'Ontario qui avait un registre des baux, qui a été aboli d'ailleurs : le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

20 avril 2021 : Le marché locatif québécois une nouvelle fois oublié du budget fédéral

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à l'annonce du premier budget fédéral de Madame Freeland.

Le budget présenté viendra en aide aux propriétaires pour la réalisation de travaux éco-énergétiques. Même si les détails sont à venir, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que ce programme sera aussi disponible pour les propriétaires de logements locatifs et non réservé aux propriétaires résidentiels.

26 mars 2021 : Budget 2021-2022 : Un début

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de voir le nombre de suppléments au loyer être augmenté afin de permettre à de nombreux locataires de rester dans le marché locatif privé tout en respectant leur capacité de payer un loyer.”

„Toutefois, l'APQ aurait souhaité que les 250 millions pour la livraison des 5000 logements subventionnés soient également dirigés vers l'aide directe à la personne et non à la construction de nouvelles unités au coût de construction et de maintenance importants.”

20 janvier 2021 : Augmentation de loyer 2021 : Après 40 ans d'existence, il est temps de réformer une méthode de calcul désuète!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne comprend pas qu'après 40 ans d'existence, le Gouvernement continue de cautionner une méthode de calcul d'augmentation de loyer déconnectée de la réalité. En 2020, après 40 ans, la Régie du logement (RDL) est devenue le Tribunal administratif du logement (TAL). Alors pourquoi ne pas réviser en profondeur ses règlements? „C'est une occasion ratée d'amener le droit locatif québécois enfin dans le vingt-et-unième siècle!

05 janvier 2021 : Suspension des audiences du Tribunal administratif du logement (TAL) : Une mesure qui doit être évitée

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est scandalisée par les demandes exagérées des associations de locataires qui demandent une nouvelle suspension des audiences au Tribunal administratif du logement (TAL), anciennement Régie du logement (RDL).

Rappelons que les audiences à la Régie du logement ont été suspendues pendant plus de 3 mois. Les propriétaires ont même vu leurs droits restreints par le retrait de leur droit d'expulser les mauvais locataires.

04 janvier 2021 : Gel de loyers en 2021 : dans le contexte actuel, la demande est inappropriée

Suite à la demande de Québec Solidaire de geler les loyers pour l'année 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'un gel des loyers est inapproprié dans le contexte légal, économique et réglementaire qui existe au Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle que c'est un ajustement de loyer et non une hausse de loyer qui est faite chaque année. Et comme le règlement l'autorise, le locataire peut refuser cet ajustement de loyer.

PUBLIREPORTAGE – ALTIMA TELECOM

Internet : des solutions performantes

L'année qui vient de s'écouler a démontré plus que jamais l'importance de l'efficacité d'internet. Voici deux solutions pour améliorer votre vitesse de téléchargement et de téléversement.

Pour une construction neuve ou une propriété à rénover, l'installation d'un réseau Ethernet est certainement une option intéressante à envisager.

« C'est un bon réflexe de penser à demander à un professionnel de passer les fils Ethernet de la même manière qu'on planifie, par exemple, le réseau électrique de notre résidence en construction ou en rénovation, explique Isabelle Sergerie, directrice au développement des affaires chez Altima Telecom. On peut alors décider en fonction de nos besoins où seront installées les prises Ethernet et profiter de ses avantages. »

En effet, cette technologie filaire, sur laquelle viennent directement se ficher ordinateurs, télé intelligente, modem, etc., comporte des atouts importants sur les technologies sans fil. Elle génère entre autres une vitesse de connexion supérieure, ne subit pas de fluctuation ou d'interruption et facilite le contrôle de la sécurité.

Les choses peuvent se compliquer pour les gestionnaires et propriétaires de grands immeubles qui comptent plusieurs locataires ou copropriétaires. D'autant plus qu'il est très coûteux d'installer la fibre optique dans un immeuble existant.

« Il suffit alors de faire la demande à une compagnie de télécommunication d'installer dans la salle technique de l'immeuble un dispositif appelé G. Hn Access Multiplexer (GAM), explique madame Sergerie. C'est sans frais, ça ne nécessite aucun travail d'ingénierie et ça règle immédiatement la rapidité d'internet comme si c'était une vitesse fibre, nous pouvons passer d'un réseau de 100 Mb/s à 1 Gigabyte, et ce, en quelques heures seulement, le temps de l'installation de la switch GAM

Internet: Powerful solutions

The past year has shown more than ever the importance of internet efficiency. Here are two solutions to improve your download and upload speeds.

For a new construction or a property to be renovated, the installation of an Ethernet network is certainly an interesting option to consider.

« It's a good idea to ask a professional to run the Ethernet wires in the same way that we plan the electrical network of our home under construction or renovation, » explains Isabelle Sergerie, Business Development Manager at Altima Telecom. We can then decide where the Ethernet outlets will be installed according to our needs and take advantage of its benefits. »

Indeed, this wired technology, on which computers, smart TVs, modems, etc. are directly plugged, has important advantages over wireless technologies. Among other things, it generates a higher connection speed, is not subject to fluctuations or interruption and facilitates security control.

Things can get complicated for owners or managers who live in large buildings with several tenants or co-owners. Especially since it is very expensive to wire an existing building.

« All you have to do is ask a telecommunications company to install a device called a G.Hn Access Multiplexer (GAM) in the building's technical room, explains Ms. Sergerie. It's free, it doesn't require any engineering work and it immediately adjusts the internet speed as if it were fibre speed, we can go from a 100 Mb/s network to 1 Gigabyte and this, only in a few hours, the time of the GAM switch installation. »





**INTERNET
ILLIMITÉ**

À partir de 39\$/Mois
Aucun coût initial

Offert uniquement aux membres de l'APQ
avec code promo **APQ1YE**

514-800-2266

altimatel.com

*Certaines conditions s'appliquent.

Suite de la page 9 : Major work in a dwelling: do you know what it entails?

services, in addition to offering the temporary relocation of tenants to a similar dwelling in another building, without an additional amount being paid to them, fulfills the objective in the law in the circumstances as to the indemnity, the tenants being fully compensated since they do not suffer any prejudice for this

purpose: "Its obligation is to assume the costs arising therefrom and not to compensate the tenants for moral damages or other than this situation might cause them" (5).

In another case, a 12-month evacuation is considered reasonable, with the landlord proposing to make available to the tenants a unit located in another building a few blocks away, for the

same rent. Depending on the evidence, the judge also allows, following the tenants' choice, to relocate to the same neighbourhood, receiving from the landlord a maximum amount of \$1,100 per month for any additional rent they currently pay.

The decision to carry out major works should therefore take into account the compensation due to the tenants as a result of their relocation. The eva-

luation of this compensation is not always easy and it is the Tribunal that will be able to decide in the event of a disagreement. If in doubt, do not hesitate to contact our legal team.

(1) *Société immobilière Bélanger c. Chidiac*, 2021 QCTAL 16508, citant 9120-6003 Québec Inc. c. Paradis, 2014 CanLII.

(2) *Société immobilière Bélanger c. Chidiac*, 2021

QCTAL 16508, au para 20. (3) *Idem*, au para 61.

(4) *Migneault c. Gosselin*, 2020 QCRDL 12569.

(5) *Société immobilière Bélanger c. Chidiac*, 2021 QCTAL 16508, au para 37.

Suite de la page 6 : Offre et demande au Québec par rapport à la taille du parc résidentiel

dernières années.

En 2020, l'offre a atteint l'un de ses niveaux les plus bas en 14 ans, avec seulement 8,2 % de tous les logements disponibles à

la vente

Un écart aussi faible entre l'offre et la demande par rapport à la taille du parc résidentiel n'avait pas été observé depuis 2007. Entre 2011 et 2015, l'écart était environ 3 fois plus grand.

dans une mesure jamais vue en 14 ans. Par conséquent, on a observé une pression sur les prix au cours des dernières années.

Gatineau constate son plus grand déséquilibre entre l'offre et la demande en au moins 14 ans

De 2016 à 2020, la demande a augmenté 13 fois plus rapidement que la taille du parc résidentiel.

En 2020, plus de 7 % des logements du parc résidentiel ont été achetés, une plus forte proportion qu'à Montréal ou à Québec, et ce pourcentage est peu élevé depuis 2010.

En 2020, l'offre a atteint un creux inégalé en 14 ans, car seulement 7,8 % de tous les logements du parc résidentiel étaient disponibles à la vente.

L'écart entre l'offre et la demande par rapport à la taille du parc résidentiel n'a pas été aussi faible depuis au moins 14 ans. Il a aussi été plus faible que ceux enregistrés à Montréal et à Québec.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande atteint un niveau inégalé à Québec depuis près de 15 ans

Entre 2015 et 2020, la demande a augmenté 5 fois plus rapidement que le nombre de logements.

Près de 6 % de tous les logements du parc résidentiel ont été vendus en 2020, une proportion qui n'avait pas été observée depuis près de 10 ans.

L'offre a atteint un creux inégalé en 14 ans en 2020, et seulement 6,5 % de tous les logements du parc résidentiel étaient disponibles à la vente cette année-là.

L'écart entre l'offre et la demande par rapport à la taille du parc résidentiel s'est rétréci



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



Me Robert Soucy

LA COUR SUPRÊME A ÉTABLI QUE LA MAISON DOIT ÊTRE POUR TOUT CANADIEN SON REFUGE ULTIME

Repossession of a housing in bad faith can result in serious financial consequences for the landlord

Le 30 avril 2018, une décision fait droit à la demande du locateur de reprendre le logement de la partie adverse. Le locateur et sa famille n'occuperont jamais le logement. Une mise en demeure est envoyée le 25 juillet 2019 et aucune réponse ne sera donnée par le locataire. Le locataire quitte le premier juin 2018. Le loyer payé par le locataire à son nouveau logement est de 600\$, soit une différence de 75,00\$, cette différence sera réclamée pour une année complète par le locataire (somme de 900,00\$).

Les faits

Le locateur avait offert un logement vacant de 31/2 pièces à l'audience sur la reprise de logement. Le locataire témoigne lors de sa demande en dommages et intérêts que même s'il a refusé cet autre logement, il a relancé le locateur à ce sujet après l'audience, mais le locateur a au final refusé de lui louer. Le locateur a soutenu qu'il ne serait pas raisonnable de lui louer le logement à 660,00\$ considérant le budget du locataire. Aussi, le locateur ajoute qu'il entretient des doutes sur l'honnêteté de son locataire ce qui nuit à leur relation. Le locateur plaide que la réclamation du locataire est exa-

gérée considérant ses revenus. Il possède, dit-il, un seul immeuble à revenu en son nom. Il mentionne toutefois détenir des parts (5%) dans un immeuble appartenant à sa conjointe. Il possède une entreprise d'aménagement paysager qui n'a qu'un seul employé. La résidence à Mascouche n'a pas d'hypothèque, ni son huitplex à Montréal (immeuble concerné par la reprise). L'immeuble à revenus a une évaluation municipale de 800.000,00\$. Le logement concerné par la reprise est un 41/2 pièces. Le locateur a expliqué au Tribunal que ce logement était requis pour permettre à sa famille formée de trois (3) enfants de passer plus de temps ensemble.

La défense du locateur

Sa conjointe travaille à Montréal et le transport en voiture de son lieu de travail à la maison de Mascouche retarde grandement l'arrivée de sa conjointe à la maison. Le but de la reprise du logement à Montréal était d'avoir un pied à terre et de voir si sa famille était en mesure de s'adapter à la vie urbaine. Le locateur soutient que la demande de reprise était motivée par le fait que sa conjointe travaillait dans l'arrondissement sud-ouest, à Montréal.

Selon la preuve présentée au moment de la reprise, la conjointe est en congé de maternité depuis le mois de juin 2017. Elle est retournée au travail en octobre ou novembre 2018 alors qu'elle obtient un nouveau poste dans l'arrondissement Montréal-Nord à compter du 27 février 2019. Le locateur prétend qu'il n'y avait plus d'intérêts pour sa famille de venir à Montréal, car le transport en automobile entre l'arrondissement de Montréal-Nord et la ville de Mascouche se faisait facilement en 25 minutes. Le projet tombe à l'eau à cause de la nouvelle localisation du lieu de travail de sa conjointe.

La décision sur la reprise

La décision accordant la reprise du logement rapporte les faits suivants :

« 7. Il souhaite habiter le logement concerné avec sa famille sur une base de quelques jours par se-

maine afin de réduire le temps de voyage de sa conjointe pour se rendre au travail et d'améliorer ainsi sa qualité de vie et celle de toute la famille. Le reste de temps, la famille continuerait d'habiter la maison située à Mascouche...

10. Le locateur explique qu'au début, la famille serait en période de test. Ils n'ont jamais habité en ville auparavant. La famille habi-



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FIER MEMBRE



Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

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

SOLUTIONCIMEX.COM

terait à Montréal environ 2 ou 3 jours pas semaine. La fréquence pourrait augmenter tout dépendamment si la logistique de l'organisation familiale se passe bien. »

Analyse du Tribunal

La reprise du logement a été accordée pour le 1er août 2018. La conjointe du locateur confirme qu'elle était en congé de maternité de juin 2017 à novembre 2018. À l'automne 2018, elle fait des démarches pour un nouvel emploi dans Montréal-Nord qu'elle obtient en février 2019. Dans une décision déjà rendue, le Tribunal indique que la bonne foi des parties doit se refléter, non seulement au moment de l'envoi de l'avis de reprise, mais également tout au long du processus:

“La Régie du logement doit apprécier la bonne ou mauvaise foi des locateurs non seulement au moment de l'envoi de l'avis de reprise de possession, mais aussi pendant toute la période de l'exécution du contrat et même après, si les faits subséquents permettent de colorer et de qualifier les raisons qui ont poussé les locateurs à récupérer leur logement.¹”

Le Tribunal cite une autre décision:

“La mauvaise foi peut prendre aussi diverses formes et la Régie précise par ailleurs qu'elle ne consiste plus uniquement en une seule forme concrète et précise où l'animosité évidente des parties est la source de l'expulsion de la locataire; car le raffinement de moyens pris par certains parties pour arri-

ver à leurs fins ne permettent pas dans certains cas d'obtenir une preuve aussi évidente et forte à la fois de mauvaise foi de la part du locateur²”.

La bonne foi est ainsi devenue l'éthique de comportement en matière contractuelle. Elle suppose un comportement loyal et honnête³.

Le tribunal en l'espèce mentionne que la mauvaise foi peut s'inférer des faits postérieurs à l'éviction et aussi des explications données pour justifier que le projet n'a pas été suivi. Ici, la preuve révèle que le logement repris n'a jamais été utilisé pour la fin mentionnée dans l'avis de reprise donnée au locataire et le locateur ne s'y est jamais logé ni aucun membre de sa famille. Les explications du locateur et la chronologie des faits laissent le Tribunal songeur.

La juge administrative juge intéressant de noter qu'au moment de l'audience sur la reprise du logement le locateur ne parle pas qu'il n'a pas l'intention d'occuper le logement avant plusieurs mois vu le congé de maternité de sa conjointe. Non seulement le locateur n'a jamais occupé le logement, mais il ne l'occupera jamais. Sa conjointe était en congé de maternité, mais pourquoi avoir tenu cela sous silence. La lecture de la décision selon la juge laisse sous-entendre que le projet est ferme et qu'une occupation du moins à temps partiel est imminente.

Le Tribunal s'interroge:

“54. Pourquoi avoir omis de dire que cette occupation n'aurait pas lieu avant plusieurs mois si effectivement, le congé de maternité retardait la finalisation du projet?

55. Lorsqu'il procède devant le Tribunal, le locateur sait que sa conjointe ne retournera pas au travail avant le mois de novembre 2018. Ce qu'il sait aussi au moment d'envoyer l'avis de reprise du logement.

56. Pourquoi n'y a-t-il aucune occupation du logement à partir du novembre 2018 puisque la nomination à Montréal-Nord ne surviendra qu'en février 2019?⁴”.

Conclusions

Le tribunal conclut que le locateur était de mauvaise foi lorsqu'il a exercé la reprise du logement et qu'il s'agissait d'un prétexte et d'un subterfuge pour obtenir le départ du locataire. Le locateur, selon la juge administrative, engage sa responsabilité en agissant de façon intentionnelle et illicite pour obtenir le départ du locataire tout en bafouant sont droit au maintien dans les lieux. La responsabilité du locateur étant établie, l'article 1968 du Code civil du Québec donne le droit au locataire, le droit de recouvrer des dommages-intérêts résultant de la reprise du logement de mauvaise foi.

La condamnation aux dommages

Le Tribunal croit qu'un montant de 1.000,00\$ était justifié à titre des dommages moraux pour l'ensemble des troubles et inconvénients subis par

le locataire. Le Locataire a aussi droit aux dommages matériels se limitant à la différence de loyer encouru pour une période de 12 mois, soit la somme de 900,00\$.

L'octroi de dommages punitifs a pour but d'assurer une fonction préventive et punitive. On cherche donc à punir un comportement répréhensible et à prévenir la récurrence d'actes commis de mauvaise foi lors d'une reprise de logement.

Le Tribunal retient que le locateur a agi en complet mépris des droits du locataire et qu'il y a lieu de punir son comportement adéquatement et raisonnablement. Le Tribunal sanctionne les manœuvres intentionnelles du locateur en accordant des dommages punitifs au montant de 7.000,00\$. Total de la décision 8.900,00\$ en dommages accordés au locataire.

On April 30, 2018, a decision grants the landlord's request to repossess the opposing party's dwelling. The landlord and his family will never occupy the unit however. A formal notice is sent on July 25, 2019 and no response will be given by the landlord. The tenant leaves his dwelling on the first of June 2018. The rent paid by the tenant for his new housing is \$600 a difference of \$75.00 with his previous dwelling This difference will be claimed for a full year by the tenant (i.e., the sum of \$900.00).

THE FACTS

The landlord had offered a vacant 3 1/2-room unit at the hearing on the repossession of the housing. The tenant testified in his claim for damages with interest that, even though he had refused this other unit, he recontacted the landlord on this subject after the hearing, but the landlord ultimately refused to rent it to him. The landlord argued that it would not be reasonable to rent the unit to the tenant for \$660.00 considering the tenant's budget. Also, the landlord adds that he has doubts about the honesty of his tenant which harms their relationship. The landlord argues that the tenant's claim is exaggerated considering his income. He owns, he says, a single income property in his name. However, he mentions holding shares (5%) in a building belonging to his spouse. He owns a landscaping company that has only one employee. The residence in Mascouche does not have a mortgage, nor does his eightplex in Montreal (the building concerned by the repossession). The income property has a municipal assessment of \$800,000.00. The apartment concerned by the repossession is a 4 1/2 room unit. The landlord explained to the Tribunal that this unit was required to allow his family of three (3) children to spend more time together.

THE LANDLORD'S DEFENCE

His wife works in Montreal and the travel by car from her workplace to the Mascouche house greatly delays the arrival of his spo-

Suite à la page 16

Suite sw la page 15 : Repossession of a housing in bad faith can result in serious financial consequences for the landlord

use at home. The goal of the housing repossession in Montreal was to have a foot on the ground there and see if his family was able to adapt to urban life. The landlord submits that the request for repossession was motivated by the fact that his spouse worked in the southwest borough of Montreal.

According to the evidence presented at the time of the repossession the spouse had been on maternity leave since June 2017. She returned to work in October or November 2018 when she obtained a new position in the Montréal-Nord borough as of February 27, 2019. The landlord claims that there was no longer any interest for his family to come to Montreal, because transportation by car between the borough of Montréal-Nord and the city of Mascouche was easily done in 25 minutes. The project was therefore suspended because of the new location of his spouse's workplace.

THE DECISION RENDERED ON THE RE-POSSESSION

The decision granting the repossession of the dwelling reports the following facts:

"7. The landlord wishes to live in the dwelling concerned with his family on a basis of a few days a week in order to reduce his spouse's travel time to work and thus improve his quality of life and that of the whole family. The rest of the time,

the family would continue to live in the house located in Mascouche...

10. The landlord explains that at first, the family would be in a try-out period. They have never lived in the city before. The family would live in Montreal about 2 or 3 days a week. The frequency could increase depending on whether the logistics of the family organization would go well."

ANALYSIS BY THE TRIBUNAL

The resumption of the housing was granted for August 1, 2018. The landlord's spouse confirms that she was on maternity leave from June 2017 to November 2018. In the fall of 2018, she applied for a new job in Montréal-Nord, which she obtained in February 2019. In a previous decision rendered, the Tribunal states that the good faith of the parties must be reflected, not only at the time of sending the notice of repossession, but also all throughout the process:

"The Régie du logement must assess the good or bad faith of the landlords not only at the time of sending the notice of repossession, but also throughout the period of the execution of the contract and even after, if the subsequent facts make it possible to colour and qualify the reasons that pushed the landlords to recover their dwelling."¹

The Tribunal cites another decision:

"Bad faith can also take various forms and the Régie also specifies that it no longer consists solely of a single concrete and precise form where the obvious

animosity of the parties is the source of the eviction of the tenant; because the refinement of means taken by some parties to achieve their ends does not allow in some cases to obtain such obvious and strong evidence at the same time in bad faith on the part of the landlord."²

Good faith has thus become the ethics of conduct in contractual matters. It involves fair and honest behaviour.³

In this case the Tribunal mentions that bad faith can be inferred from the facts after the eviction and also from the explanations given to justify that the project was not followed through. Here, the evidence reveals that the repossessed unit was never used for the purpose mentioned in the notice of repossession given to the tenant and the landlord never stayed there nor did any member of his family do so. The landlord's explanations and the chronology of events leave the Tribunal wondering.

The administrative judge considers it interesting to note that at the time of the hearing on the repossession of the dwelling the landlord does not say that he does not intend to occupy the dwelling for several months given the maternity leave of his spouse. Not only has the landlord never occupied the unit, but he will never occupy it either. His wife was on maternity leave, but why did he keep this quiet? The judge's reading of the decision suggests that the project was firm and that at least a part-time occupation was

imminent.

Therefore the Court asks:

"54. Why did the landlord fail to say that this occupation would not take place for several months if maternity leave actually delayed the finalization of the project?"

55. When proceeding before the Tribunal, the landlord knew that his spouse would not return to work until November 2018. Which he also knew when sending the notice of repossession of the dwelling.

56. Why was there no occupation of the dwelling as of November 2018 since the appointment to the Montréal-Nord post would not occur until February 2019?"⁴

CONCLUSIONS

The Tribunal found that the landlord was acting in bad faith when he took over the dwelling and that it was a pretext and a subterfuge to obtain the tenant's departure. The landlord, according to the administrative judge, implies his responsibility by acting intentionally and unlawfully to obtain the departure of the tenant while violating the latter's right to remain in the premises. The landlord's liability being established, Section 1968 of the Civil Code of Québec gives the tenant the right to recover damages with interest resulting from the repossession of the dwelling in bad faith.

SENTENCE TO PAY DAMAGES

The Court believes that an amount of a \$1,000.00 was justified as moral damage for all the trouble and inconvenience suffered by the tenant. The Tenant is also entitled to property damage limited to the difference in rent incurred for a period of 12 months, i.e., the sum of \$900.00.

The purpose of awarding punitive damages is to provide a preventive and punitive function. The aim is therefore to punish misconduct and prevent the recurrence of acts committed in bad faith during a housing repossession.

The Tribunal finds that the landlord acted in complete disregard of the tenant's rights and that his conduct should be punished adequately and reasonably. The Tribunal sanctions the intentional maneuvers of the landlord by awarding punitive damages in the amount of \$7,000.00. Total of the decision is \$8,900.00 in damages awarded to the tenant.

1. Mendez c. Lepage et al., (1995) J.L. 348.

2. Soukup c. Fauteux, (1997) J.L. 56.

3. Baudouin c. Jobin, Les obligations, les éditions Yvon Blais inc., 6e édition, 2005, p. 143.

4. Reignier c. Proulx, 2020, QTAL, 10843.

IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.



MAXIME HÉMOND

Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière, Conseiller en assurance et en rentes collectives
Maxime.Hemond@ig.ca
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Cabinet de services financiers





Me Jean-Olivier Reed

FIXATION DE LOYER: RAPPEL DES RÈGLES ESSENTIELLES ET SUIVI

RENT-SETTING : Reminder of the essential rules and follow-up

Délai pour l'envoi de l'avis de modification de bail :

Pour un bail d'un an (1) se terminant le 30 juin 2022, les propriétaires peuvent envoyer leurs avis de modification de bail du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022.

Si le bail est de moins de 12 mois et qui se termine le 30 juin 2022, l'avis de modification de bail doit être envoyé entre le 1er et le 31 mai 2022.

Le locataire aura un (1) mois de la réception de

l'avis pour confirmer s'il accepte ou refuse l'avis. S'il ne répond pas, il est présumé avoir accepté la modification. Si le locataire refuse la modification du bail, vous devez ouvrir un dossier de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement (TAL).

Il est donc toujours bon de se rappeler les règles pour ouvrir un dossier de fixation de loyer qui, on doit le rappeler, ont changé depuis le 31 août 2020.

La demande de fixation de loyer doit être

déposée au Tribunal dans le mois du refus du locataire.

La demande doit être accompagnée du formulaire Renseignement nécessaire à la fixation.

Ce formulaire rempli doit être transmis au Tribunal et au locataire dans les 90 jours du dépôt de la demande.

La demande ET le Formulaire Renseignement nécessaire doivent être notifiés (envoyé avec preuve de réception) au locataire. Nous suggérons de le notifier par huissier.

Cette preuve de notification doit être ensuite envoyée au Tribunal administratif du logement dans les 45 jours du dépôt la demande. Le huissier peut le faire pour vous, mais il faut lui donner le mandat de la faire. Ce n'est pas automatique.

Si la demande concerne une modification de bail autre que le loyer, il est possible qu'une liste de pièces soit nécessaire à remplir et notifier. Par exemple pour la modification de la responsabilité du chauffage, facture de l'entrepreneur, des photos, des factures de frais d'huile ou de gaz.

Si ces règles ne sont pas respectées, le Tribunal administratif du logement FERME le dossier sans autre avis. Ne vous y faites pas prendre.

Il est essentiel de vérifier le résultat du calcul de l'augmentation de base selon les critères de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement au moyen de l'application « Calculo APQ » de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) afin d'éviter des dépenses qui pourraient être inutiles. Il serait avisé à ce moment de proposer le montant obtenu au locataire.

Vous pouvez donner le mandat à un des membres de notre équipe juridique de faire ces démarches pour vous. Comment le prix varie selon la complexité du dossier, il est préférable de communiquer avec nous pour connaître les détails.



Deadline for sending the notice of lease modification:

For a one-year lease ending on June 30, 2022, landlords can send their lease modification notices from January 1, 2022 to March 31, 2022.

If the lease is less than 12 months and ends on June 30, 2022, the notice of lease modification must be sent between May 1 and May 31, 2022.

The tenant will have one month from receiving the notice to confirm whether they accept or refuse the notice. If he does not respond, he is presumed to have accepted the modification. If the tenant refuses the modification of the lease, you must open a rent-setting file at

the Administrative Housing Tribunal.

It is therefore always good to remember the rules for opening a rent-setting file which - it must be reminded - have changed since August 31, 2020.

- The request for the setting of rent must be filed with the Tribunal within one month of the tenant's refusal.
- The request must be accompanied by the form Information necessary for the rent-setting.
- This completed form must be sent to the Tribunal and the tenant within 90 days of filing the request.
- The request AND the necessary Information form must be notified (sent with proof of receipt) to the tenant. We suggest notifying it by bailiff.

• This proof of notification must then be sent to the Administrative Housing Tribunal within 45 days of filing the request. The bailiff can do it for you, but you have to give him the mandate to do it. It is not automatic.

• If the request concerns a lease modification other than the rent it is possible that a list of documents is necessary to complete and notify. For instance, for the modification of the responsibility for heating, the contractor's invoice, photos, invoices for oil or gas costs.

If these rules are not respected, the Administrative Housing Tribunal CLOSSES the file without further notice. Don't get caught up in it.

It is essential to verify the result of the calculation of the basic increase according to the rent-

-setting criteria of the Administrative Housing Tribunal using the "Calculo APQ" application of the Association des Propriétaires du Québec (APQ) in order to avoid expenses that could be unnecessary. It would be wise at this time to propose the amount obtained to the tenant.

You can mandate one of our legal team members to do this for you. As the price varies according to the complexity of the file it is best to contact us for details.



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

D'IMMAGINATION EN THE BACK

BUDGET DE LA VILLE DE MONTRÉAL : À quelques jours de Noël, de mauvaises nouvelles pour les propriétaires de logements locatifs

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir au budget Plante-Ollivier annoncé ce jour, à quelques jours de Noël.

On peut voir que le budget 2022 comprend entre autres :

Augmentation des charges fiscales inférieure à l'inflation, à 2 % pour les immeubles résidentiels et à 1,5 % pour les immeubles non résidentiels.

Finalisation de la stratégie 12 000 logements sociaux et abordables (111 M\$ en 2022), poursuite de l'acquisition de terrains et d'immeubles (116,1 M\$ d'ici 2031) et élaboration d'une nouvelle stratégie visant la construction de 60 000 logements dans les 10 prochaines années.

La Ville dit aussi compter „sur les hausses des droits de mutation de 65,8 millions en 2022 attribuables aux observations des dernières années, soit l'augmentation des prix de vente et le nombre plus élevé de transactions qui ont été supérieurs aux prévisions budgétaires”

„Une partie de cette augmentation prévue est attribuable à une croissance du taux de mutation appliquée aux transactions immobilières qui dépassent les 2 millions, qui passera de 3 à 3,5 %. Un taux de 4 % s'appliquera par ailleurs pour la première fois aux propriétés de 3 millions \$ et plus.” selon le journal Le Devoir. „Le budget annonce une hausse de taxes moyenne de 2%, mais 2% avec le prix des habi-

tations, c'est bien plus que 2% de plus que le compte de taxes 2020-2021 que les contribuables auront finalement déboursés.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Cette augmentation sera difficile à assumer par les propriétaires de logements et comme toujours ceux-ci seront mal perçus par les locataires lorsqu'ils recevront leurs avis d'augmentation de loyer en 2022.

Selon la méthode désuète et vieille de 40 ans du Tribunal administratif du logement (TAL), les propriétaires indiquent dans leur calcul d'augmentation de loyer, la hausse des taxes subie pour l'immeuble. Les propriétaires doivent donc porter la décision de l'administration Plante puisqu'on leur impose le rôle de percepteur de la taxe pour la ville.

Rappelons que malgré nos demandes répétées de changement, un propriétaire qui souhaite appliquer cette augmentation sur plusieurs années ne peut pas le faire! C'est tout simplement impossible car tout ce qui n'est pas réclamé lors de l'année en cours ne peut être demandé les années suivantes selon les règles appliquées par le Tribunal administratif du logement (TAL).

„On ne le répétera jamais assez : Une réforme s'impose! Les propriétaires indiquent dans leur calcul d'augmentation de loyer la hausse des taxes subie pour

l'immeuble et c'est aux propriétaires de logement de porter la décision de l'administration municipale puisqu'on leur impose le rôle de percepteur de la taxe pour la ville.” d'ajouter l'APQ.

De plus, une hausse des droits de mutation pourrait freiner les investisseurs.

„Déjà qu'il est difficile de trouver des investisseurs immobiliers locatifs, car aucun investisseur ne veut avoir un retour sur investissement de plus de 40 ans, maintenant ces derniers devront payer encore plus avec cette hausse des droits de mutation. Tout pour décourager les investissements!” selon Martin Messier.

Pour finir le budget fait état des sommes pour atteindre l'objectif de 12 000 logements abordables à Montréal.

L'APQ est d'avis que certains locataires ont besoin des HLM car ils ont des besoins particuliers ou leurs revenus sont trop faibles malgré une aide au logement, mais ni le Gouvernement ni les municipalités ont réalisé des milliers et des milliers de logements sociaux qui sont maintenant des immeubles âgés et qui ont besoin de rénovation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est persuadée qu'il en coûterait moins cher aux citoyens d'aider les plus vulnérables par des suppléments au loyer que des immeubles au prix exorbitant en matériaux de construction et rénovation.

Et surtout avec un taux d'occupation moyen de 2.7% on ne peut pas dire qu'il manque de logements disponibles!



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. 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

13. 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

14. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

15. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

16. 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

Immo triangle

Tél.: (514) 376-6886
js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :
Service de location seulement.

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
Vidéo de présentation au

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

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

20. INSPECTION BÂTIMENT

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com

<https://www.maitre-inspecteur.com/>

<https://www.maitreinspecteur.com/>

Nous sommes une entreprise de génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, exper-

tises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

21. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

25. SINISTRES

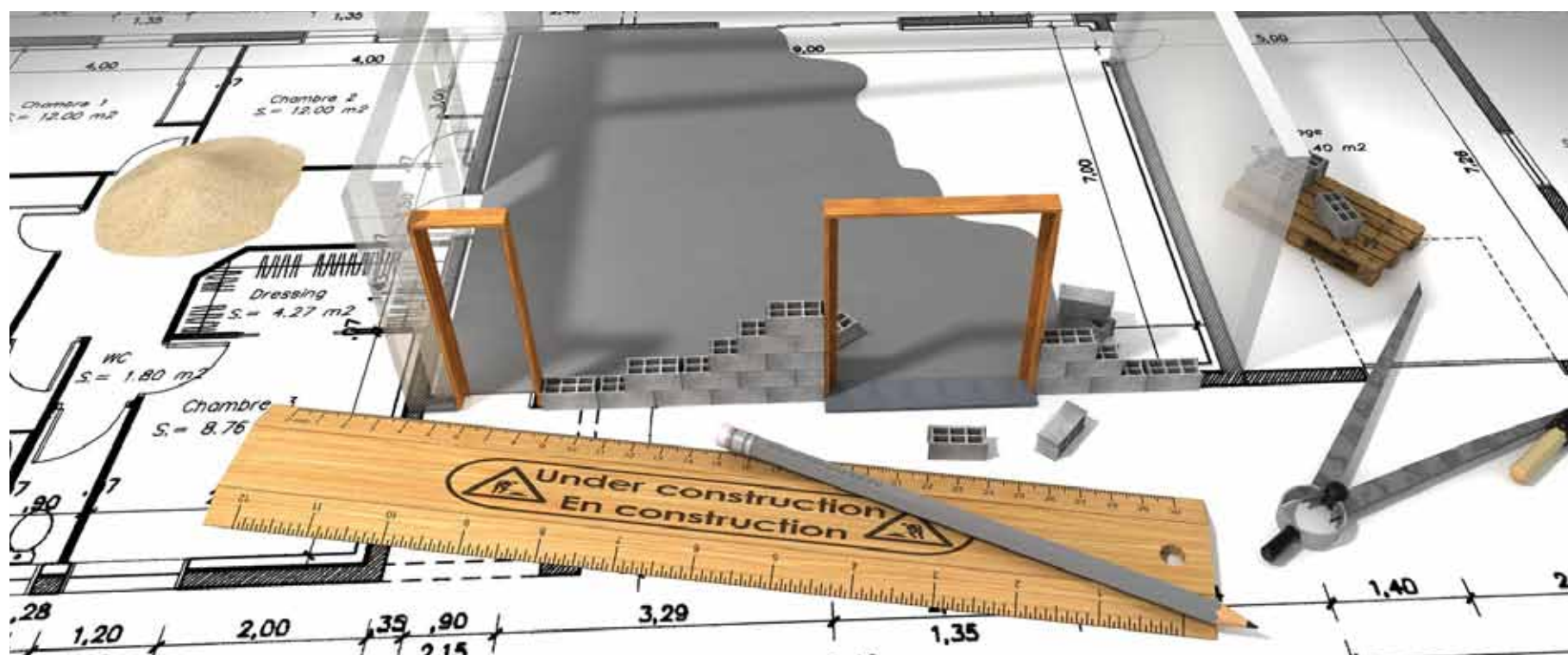
Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292

Distributeur Shell



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



COPROPRIÉTÉS : ASSEMBLÉE VIRTUELLES MAINTENANT AUTORISÉES DE FAÇON PER- MANENTE

Avec la pandémie, le Gouvernement avait permis aux syndicats de copropriété de faire leurs assemblées de façon virtuelle afin de maintenir les obligations légales et le partage des informations de gestion opérationnelle et financières de l'immeuble.

Cette nouvelle façon de diriger autant les assemblées générales annuelles (AGA), assemblées générales spéciales (AGS) ou même les réunions du conseil

d'administration a connu un fort succès.

Des syndicats où le quorum était rarement atteint en présidentiel ont vu leur quorum dépasser les 70%. Toute une différence dans la préparation et la gestion d'une assemblée.

Cette permission a facilité la présence car les copropriétaires n'avaient plus besoin de se déplacer, faire garder les enfants, être pris dans les transports,...

Également, il est plus facile de garder le contrôle des communications (chacun son tour) et de compiler les votes.

Aussi un enregistrement peut être conservé.

Et la volonté des syndicats était de maintenir cette exception.

Et depuis le 7 décembre 2021*, c'est chose faite car le Gouvernement a adopté le projet de loi 103, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif qui entre en vigueur le 9 décembre 2021.

Voici les modifications qui permettent désormais des assemblées virtuelles : Ajout des articles 1084.1, 1088.1 et 1089.1 au Code civil du Québec

Le Code civil du Québec est modifié par l'insertion, après l'article 1084, du suivant :

«1084.1. Les administrateurs peuvent participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

Les administrateurs qui participent à une telle réunion peuvent y voter par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les vo-

tes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquentment et de préserver le caractère secret du vote, lorsqu'un tel vote est demandé. ».

2. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1088, du suivant :

« 1088.1. Une assemblée peut être tenue à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux. ».

3. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1089, du suivant :

« 1089.1. Les copropriétaires qui participent à une assemblée à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux peuvent y voter par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquentment et de préserver le caractère secret du vote, lorsqu'un tel vote est demandé. ».

<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-103-42-1.html>



RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE
D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre



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

VILLE DE MONTRÉAL : CERTIFICATION D'IMMEUBLE ET REGISTRE DES BAUX

Selon un article publié par La Presse*, la Ville de Montréal veut mettre en place rapidement une certification obligatoire de « propriétaire responsable » pour tous les immeubles de six logements et plus ainsi qu'un registre de tous les baux signés sur son territoire.

L'administration Plante avait déjà mentionné cette volonté à l'automne lors de l'élection municipale 2021 et parlé pour les immeubles de 8 logements et plus.

Selon l'administration Plante, ces informations permettraient de trouver facilement des logements de qualité et abordables. En plus de dévoiler le prix de leurs loyers, les locataires devraient partager leur plan de gestion en matière de salubrité, en plus d'une projection des tra-

vaux prévus pour les cinq prochaines années.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est contre cette certification obligatoire.

Les propriétaires doivent maintenir leurs logements et leurs immeubles en bon état. Mais comment peuvent-ils assumer tous ces frais alors que le Gouvernement bloque la hausse des loyers et la remise du loyer au prix du marché lors du départ du locataire, que la loi 122 leur impose des inspections et des rénovations supplémentaires, et que la Ville de Montréal veut imposer de nouvelles obligations?

Des subventions à la rénovation visant un parc immobilier en santé et sécuritaire doivent être mises en place sans tarder.

Les protections mises en place

pour les locataires nuisent au marché locatif et un registre des baux n'a aucune utilité en plus de la charge financière de son maintien.

Le prix des loyers est protégé : les locataires n'ont qu'à dire „je refuse la hausse et je reste dans mon logement”. Le propriétaire devra ensuite, s'il veut augmenter le prix du loyer, faire une demande au Tribunal administratif du logement, faire les calculs, prendre une journée de congé pour se présenter au Tribunal et

aller soumettre les preuves de ses dépenses.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) suivra comment la Ville veut continuer et mettre en place ces nouvelles restrictions.

<https://www.lapresse.ca/actualites/2021-12-26/montreal-s-apprete-a-mettre-les-mauvais-proprietaires-au-pas.php>



Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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

