

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Janvier 2024, Volume 40 No 1

QUAND UNE BONNE ACTION

Cette année, j'ai vécu avec plusieurs d'entre vous des situations purement cauchemardes que, bien souvent en raison d'une volonté d'aider son prochain qui malheureusement fut détournée par une personne qui a transformé leur vie.

>>Page 2

PERMANENCE ET TRADUCTEUR

Les tribunaux s'attendent à ce que les propriétaires fassent la preuve du sérieux de leurs démarches par des faits précis et qu'ils démontrent le caractère de permanence du projet.

>>Page 10

COMPÉTENCE DU TAL

Le Tribunal administratif du logement a mentionné aux paragraphes 11 et 17 du jugement que parce que la demande dépassait 85 000,00 \$, le Tribunal a perdu sa compétence.

>>Page 18

UNE CHANDELLE C'EST BIEN SELON CERTAINS, MAIS L'ÉLECTRICITÉ C'EST MIEUX

Le propriétaire craignait donc pour la sécurité des autres locataires et pour l'intégrité de son immeuble. Selon le jugement, le locataire n'a jamais été branché à l'électricité depuis qu'il est au logement depuis 13 ans, prétextant qu'il n'a pas les moyens de payer un compte d'électricité.

Suite à la page 14





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Encore cette année, j'ai vécu avec plusieurs d'entre vous des situations purement cauchemardes que, bien souvent en raison d'une volonté d'aider son prochain qui malheureusement fut détournée par une personne qui a transformé la vie de certains propriétaires.

Si vous avez des amis ou des connaissances qui sont propriétaires de logements ou sur le point de le devenir, je vous invite à leur recommander la prudence.

Malheureusement plusieurs d'entre vous ont vécu cette année dans la tourmente en raison d'un locataire qui abusait de la situation. Parfois, dans les médias, nous voyons et enten-

ons des propriétaires qui se comportent de façon inadéquate.

Mais, il faut faire attention, certains locataires peuvent aussi adopter des comportements qui transforment la vie du propriétaire en réel cauchemar.

Malgré ces situations dramatiques, j'ai eu le plaisir de rencontrer des propriétaires d'une grande générosité qui malheureusement ont fait preuve d'empathie avec une personne qui s'est avérée être un locataire qui pourrait être sélectionné comme l'acteur principal d'un film relatant l'un des pires cauchemars pour un propriétaire que l'on peut imaginer.

Motivé par de bonnes intentions, qui s'accompagne bien souvent d'une confiance trop grande

envers leur futur locataire, il faut faire attention: certaines personnes peuvent abuser de la situation. Est-ce le résultat d'un propriétaire naïf et crédule? Eh bien, non. Souvent ces propriétaires sont des femmes ou des hommes d'affaires chevronnés.

Le désir d'aider et la confiance accordée à une personne qui ne le mérite pas sont les dénominateurs les plus communs que j'ai eu l'occasion d'observer dans ce type de situation.

Bien souvent, j'entends les propriétaires me dire j'ai voulu lui donner une chance .. ou encore: il n'avait donc pas l'air de cela

Malheureusement, ces propriétaires bien intentionnés se sont retrouvés aux prises avec des

QUAND UNE BONNE ACTION SE TRANSFORME EN VÉRITABLE CAUCHEMAR

When a good initiative turns into a real nightmare

Volume 40, No 1
Janvier 2024

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur
Ibtissem Bouzerar

locataires causant des problèmes importants dans leurs immeubles. Malheureusement, ces propriétaires ont oublié l'espace d'un instant que les locataires ont droit au maintien dans les lieux que ce soit avec un bail écrit ou avec le bail verbal à durée indéterminée qui s'accompagne de la remise des clés et de la détermination du prix du logement.

Le locataire a droit au maintien dans les lieux. Il faudra maintenant entreprendre des procédures judiciaires bien souvent trop longues et trop coûteuses financièrement. Que d'énergie perdue dans un flot d'émotions négatives.

Sans ruiner cette générosité, que j'admire, il me faut vous recommander de ralentir quand les gens sont pressés. Il faut vérifier et valider que cette personne mérite votre confiance, et de ne pas vous limiter à la simple vérification des habitudes de paiement mais bien de valider les autres informations relatives au comportement, aux dossiers devant les Tribunaux.

Le but n'est pas de vous retirer cette

générosité qui apporte un éclairage chaleureux à bien des relations locateur-locataire, mais de vous permettre de démonter cette générosité en tentant de limiter les risques.

Je vous souhaite des relations harmonieuses avec vos locataires, la santé et le bonheur.

Again this year, I have experienced with many of you situations that are outright nightmares, often due to a desire to help one's neighbour, but that unfortunately were misused by a person who affected the lives of some rental housing owners.

If you have friends or acquaintances who own a rental house or who are about to become owners, I urge them to be careful.

Unfortunately, many of you may have experienced some torment this year due to a tenant who was abusing the situation.

Sometimes in the media, we see and hear from landlords who behave inappropriately. But, be careful, some tenants can also adopt behaviour that turns the life of certain landlords into a real nightmare.

Despite these dramatic situations, I had the pleasure of meeting very generous landlords who unfortunately showed empathy for a person who turned out to be a tenant who could be selected as the lead actor in a horror movie about one of the worst nightmares a landlord can imagine.

To be motivated by good intentions is an attitude which is often accompanied by too much confidence in one's future te-

nant. Therefore one has to be careful: some people can abuse the situation. Is this the result of a naïve and gullible rental housing owner? Well, no. Often, these owners are seasoned businessmen or -women.

The desire to help and the trust given to someone who doesn't really deserve it are the most common denominators I've had the opportunity to observe in this type of situation.

Quite often, I hear the owners tell me I wanted to give him a chance... Or: He didn't look like that...

Unfortunately, these well-intentioned landlords found themselves struggling with tenants causing significant problems in their buildings. Sadly, these landlords have forgotten for a moment that tenants have the right to remain in the premises, whether it be with a written lease or with the verbal lease for an indefinite period that comes with the handing over of the keys and the determination of the price of the accommodation.

The tenant has indeed the right to remain in the premises. It will now be necessary to undertake legal proceedings that are often too long and too costly financially. So much energy will be wasted in a flood of negative emotions.

Without discrediting your generosity, which I admire, I must recommend that you slow down when people are in a hurry. It is necessary to verify and validate whether this person deserves your confidence, and not to limit yourself to the simple verification of payment habits but to also validate other information relating to behaviour, and possible cases before the Courts.

My goal is not to forbid the generosity that brings a warm light to many landlord-tenant relationships, but to allow you to demonstrate this generosity by trying to limit the risks.

I wish you harmonious relations with your tenants, health and happiness.



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

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

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

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

FORMATIONS 2023-2024 EN SALLE ET EN LIGNE



20 FÉVRIER 2024

HISTOIRES D'HORREUR **MON LOCATAIRE DIT NE PAS AVOIR REÇU SON AVIS DE RENOUVELLEMENT DE BAIL**

Savez vous que vous ne devez pas seulement envoyer un avis de renouvellement à votre locataire? C'est bien plus que l'envoi d'une lettre avec le nouveau loyer à payer. Lors de cette formation, vous connaîtrez les

étapes à suivre pour s'assurer de respecter les délais mais aussi la transmission de ces informations.

MARDI LE 19 MARS 2024

HISTOIRES D'HORREUR : **LOUER SANS FAIRE VÉRIFIER SON POTENTIEL LOCATAIRE**

de Vérifier l'identité de la personne en face de vous jusqu'à son comportement comme locataire, une vérification, autant financière que comportementale de votre potentiel locataire, devrait être faite.

À travers des exemples, des cas vécus, vous verrez comment baser sa décision de louer ou non sur son instinct peut avoir de graves conséquences.

MARDI LE 23 AVRIL 2024

HISTOIRES D'HORREUR : **LOUER UN LOGEMENT SANS BAIL**

« je ne lui faisais pas confiance donc je n'ai pas voulu lui signer de bail ! »

Nombreux sont les propriétaires qui croient qu'en ne me remettant pas de bail ils pourront tout simplement décider de mettre fin à la location en indiquant aux locataires qu'ils doivent quitter le logement.

Malheureusement, la réalité est bien différente. Dès que vous acceptez de lui remettre les clés et que vous convenez de loyer, un contrat est conclu.

Lors de cette conférence, un expert vous explique vos obligations et les effets de ce contrat à durée indéterminée.

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



CONFÉRENCES
CALCULS
CLINIQUE
FIXATION DE
LOYER APQ
2024



MERCI À NOS COMMANDITAIRES 2024!

N'ATTENDEZ PAS UNE URGENCE !

**ADHÉREZ AU PROGRAMME
D'ENTRETIEN PRÉVENTIF**

**EN SAVOIR
PLUS**

SANIVAC



BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin
de peinture

Dulux

**Prix spéciaux
jusqu'à 40%
Membres APQ**

CODE RABAIS : 30758755

RA
RÉNOVATIONS
ANGERS
DEPUIS 1981

PHILIPPE & ASSOCIÉS
HUISSIERS

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

Service 24/7
Signification, saisie, vente et
constat.

VIVRE EN IMMEUBLE CE N'EST PAS COMME VIVRE DANS UNE MAISON

Living in a rental housing building is not like living in a detached house

L'accès à la propriété, c'est à quoi aspire la majorité des individus. Et notre côté „tranquillité” ou pour certains leur côté „bruyant” nous pousse en privilégier une maison individuelle, et non un condominium ou un jumelé.

Pourtant quand on vit en communauté, que ce soit en location ou en condominium, il faudra avoir plus de tolérance face aux bruits et habitudes de vie de nos voisins.

Dans un jugement récent(1), un locataire qui se plaignait de bruits excessifs aura connu un jugement à l'inverse de sa demande initiale.

En fait, dans cette affaire, le Tribunal entendait 2 causes qui ont été réunies :

1) Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement.

2) Le locataire demande une ordonnance pour que le locateur lui procure la pleine jouissance

de son logement, une diminution de loyer et des dommages-intérêts.

Du côté du locateur, ce dernier demande la résiliation car le locataire fume et que malgré les différents avertissements et solutions proposées, le locataire dérange toujours avec l'odeur de cigarettes.

Le locateur a entre-autres proposé au locataire de déménager au 3e étage afin de ne pas incommoder les locataires aux étages supérieurs, proposition qui a été refusé par le locataire. La situation persiste depuis 6 ans.

Plusieurs plaintes contre de la fumée ont été déposées au fil des années et a même provoqué le départ de certains locataires.

Une nouvelle famille s'installe au 3e étage en août 2022 et dès le 15 septembre, une plainte de cette nouvelle famille est déposée pour odeur de fumée. Le locateur demande au locataire de fumer uniquement sur le balcon à compter du 1e octobre 2022.

Le locataire refuse de fumer de fumer sur le balcon et invoque des problèmes de jouissance paisible dû aux bruits de cette famille.

La locataire du 3e étage viendra témoigner que son enfant de 4 ans a des difficultés respiratoires en raison de l'usage de la cigarette par le locataire. Elle ajoute que les visiteurs de son logement sont choqués par l'odeur de cigarette qu'il y a à l'intérieur de celui-ci. Elle affirme ne même pas pouvoir ouvrir le ventilateur de la cuisinière à cause de l'odeur de cigarette qui se propage.

Le locataire voit un problème de bruit dans toutes les actions de la famille. La police est allée sur place et n'a constaté qu'il n'y avait rien à signaler.

Pour sa défense le locataire parle d'excréments d'écureuil sur le balcon l'empêchant d'y aller, de bien ventiler l'intérieur et indiquera „que les locataires du 3e étage n'ava-

ient pas à louer le logement s'ils n'aimaient pas l'odeur fumée.” Il décrira des sauts sur son plafond, des brassées de lavage tôt le matin,...

Le Tribunal dans son analyse fait référence aux articles 976, 1854, 1860, 1861 et 1863 du code civil du Québec sur le voisinage et les responsabilités de chacun :

976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

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

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

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

1861. Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser

au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi.

Ainsi qu'un rappel des règles relatives au fardeau de la preuve :

« 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

« 2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

Le jugement conclu que la preuve prépondérante démontre que le préjudice subi par le locateur va au-delà des simples inconvénients et que le comportement reproché au locataire comporte un élément dérangeant, anormal et excessif en plus d'être fréquent, répété,

continu ou persistant.

49 Dans la présente affaire, le Tribunal est d'avis que le locataire manque clairement aux obligations prévues aux articles 1860 et 976 du Code civil du Québec en troublant la jouissance normale des autres locataires et en causant des inconvénients anormaux de voisinage.

Le Tribunal aura toute la preuve qui démontre le préjudice sérieux que subit le locateur justifiant la résiliation du bail (Article 1863 Code civil du Québec)

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent.

Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer;

lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

Cependant, le Tribunal va surseoir et donner un ordonnance de „dernière chance” au locataire.

« 1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner

au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

55 Le Tribunal accorde au locataire une ultime chance de sauver son bail. Il doit en être conscient.

56 L'ordonnance qui sera émise par le Tribunal est la suivante :

- ORDONNE au locataire de fumer uniquement sur le balcon de son logement et de ne plus fumer à l'intérieur de son logement à compter du 1er décembre 2023.

57 Cette ordonnance sera en vigueur pour une durée de deux ans à compter de la date de la signature de la présente décision.

Concernant les demandes du locataire, la diminution de loyer, indemnités, le Tribunal conclut que les preuves présentées ne justifient pas que les bruits sont excessifs :

De plus, les heures acceptables sont celles établies par une société qui vit en interactivité et non celles d'une individualité.

Le Tribunal rappelle que la cohabitation dans un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, voire inexistante, nécessite des concessions de part et d'autre : Le locataire ne doit pas perdre de vue qu'il ne peut aspirer à la même liberté d'action que si elle habitait une maison unifamiliale.

Le Tribunal rappelle que le locateur a une obligation de résultat dans la délivrance d'un

logement en bon état et de jouissance paisible.

Dans cette affaire, le locataire ne semble pas subir les préjudices qu'il invoquait.

Sa demande est rejetée en plus de devoir fumer sur le balcon pour une durée de deux ans et non à l'intérieur.

Home ownership is what the majority of people aspire to. And also, our "tranquility" side, or, for some, their "ebullient" side, pushes us to favour a detached house, instead of a condominium or semi-detached dwelling.

However, when we live in a community, whether it be in a rental dwelling or a condominium, we will have to be more tolerant of the noises and lifestyles of our neighbours.

In a recent judgement(1), a tenant who complained of excessive noise will have received a judgement that was the opposite of his initial request.

In fact, in this case, the Tribunal heard 2 cases that were combined:

1) The landlord is seeking the termination of the lease and the eviction of the tenant and all occupants of the unit.

(2) The tenant seeks an order from the Court to request full use of the unit from the landlord, and a reduction in rent, and damages with interest.

On the landlord's side, the latter asks for termination of the lease because the tenant smokes and despite the various warnings and solutions proposed, the tenant still disturbs with the smell of his cigarettes.

Suite à la page 8



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



PIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

Suite de la page 7 : Living in a rental housing building is not like living in a detached house

Among other things, the landlord offered to move the tenant to the 3rd floor so as not to inconvenience the tenants on the upper floors, a proposal that was refused by the tenant. The situation has persisted for 6 years.

Several complaints about smoke have been filed over the years and have even caused some tenants to leave.

A new family moved to the 3rd floor in August 2022 and on September 15, a complaint from this new family was filed for the smell of smoke. The landlord required the tenant to smoke only on the balcony as of October 1, 2022.

The tenant refuses to smoke on the balcony and invokes problems of peaceful enjoyment due to the noises made by this family.

The tenant on the 3rd floor will testify that her 4-year-old child has difficulty breathing due to the tenant's smoking of cigarettes. She adds that visitors to her home are shocked by the smell of cigarettes inside. She says she can't even turn on the stove fan because of the smell of cigarettes.

The tenant sees a noise problem in all the family's actions. The police went to the scene and

found that there was nothing to report.

In his defence, the tenant speaks of squirrel excrement on the balcony preventing him from going there, from ventilating the interior well and he will indicate "that the tenants on the 3rd floor should not have rented the apartment if they did not like the smoky smell."

He will mention jumping on his ceiling, early morning loads of laundry being washed,...

In its analysis, the Tribunal referred to Sections 976, 1854, 1860, 1861 and 1863 of the Civil Code of Québec on the good neighbourliness and responsibilities of each person:

976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage.

1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease.

He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease.

1860. A lessee is bound to act in such a way as

not to disturb the normal enjoyment of the other lessees.

He is bound, towards the lessor and the other lessees, to make reparation for injury that results from a violation of that obligation, whether the violation is due to his own act or omission or to the act or omission of persons he allows to use or to have access to the property.

In case of violation of this obligation, the lessor may apply for rescission of the lease.

1861. A lessee who is disturbed by another lessee or by persons whom another lessee allows to use or to have access to the property may obtain, according to the circumstances, a reduction of rent or the rescission of the lease, if he notified the common lessor of the disturbance and if the disturbance persists. He may also recover damages from the common lessor unless the lessor proves that he acted with prudence and diligence; the lessor has a recourse against the lessee at fault to be indemnified for the injury suffered by him.

As well as a reminder of the rules relating to the burden of proof:

"2803. A person seeking to assert a right shall prove the facts on which his claim is based.

A person who claims that a right is null, has been modified or is extinguished shall prove the facts on which he bases his claim."

"2804. Evidence is sufficient if it renders the existence of a fact more probable than its non-existence, unless the law requires more convincing proof."

"2845. The probative force of testimony is left to the appraisal of the Court."

The judgement concludes that the preponderance of evidence showed that the damage suffered by the landlord went beyond mere inconvenience and that the behaviour complained of by the tenant had a disturbing, abnormal and excessive element in addition to being frequent, repeated, continuous or persistent.

49 In the present case, the Court is of the opinion that the tenant clearly breaches the obligations set out in Sections 1860 and 976 of the Civil Code of Québec by disturbing the normal enjoyment of other tenants and by causing abnormal neighbourhood inconveniences.

The Court will have all the evidence that demonstrates the serious damage suffered by the landlord justifying the termination of the lease (Section 1863 of the Ci-

vil Code of Québec): 1863. The nonperformance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the rescission of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants.

The nonperformance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the court grants it, the lessor, upon remedying his default, is nonetheless entitled to the re-establishment of the rent for the future.

However, the Court will stay and give a "last-chance" order to the tenant.

"1973. Where either of the parties applies for the rescission of the lease, the court may grant it immediately or order the debtor to perform his obligations within the period it determines, except where payment of the rent is over three weeks late.

Where the debtor does not comply with the decision of the Court, the Court rescinds the lease

nettoyage haute pression
Lessard
Unité mobile 514.424.6346
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

on the application of the creditor.”

55 The Tribunal gives the tenant one last chance to save his lease. He must be aware of this.

56 The order to be issued by the Tribunal is as follows:

- ORDERS the tenant to smoke only on the balcony of his dwelling and to no longer smoke inside his dwelling as of December 1, 2023.

57 This order will be in effect for a period of two years from the date of signing of this decision.

Regarding the tenant's demands, the rent reduction, compensation, the Court concludes that the evidence presented does not justify that the noise is excessive:

Moreover, the acceptable hours are those established by a society that lives in interactivity and not those of an individuality.

The Court noted that cohabita-

tion in a multi-unit building where soundproofing is low, or even non-existent, requires concessions on both sides: The tenant must not lose sight of the fact that he or she cannot aspire to the same freedom of action as if she lived in a single-family home.

The Tribunal reiterates that the landlord has an obligation of result in the delivery of a dwelling in good condition and of peaceful enjoyment.

In this case, the tenant does not appear to suffer the prejudices he alleged.

His request was rejected in addition to having to smoke on the balcony for a period of two years and not inside.

(1) Fortier c. Lamothe 2023 QC-TAL 34054, dossiers 659447 28 20221024 G et 680292 28 20230214 G

HAUSSE POUR LES TRAVAUX MAJEURS EN 2024

Increase for major work in 2024

Contrairement aux autres indices émis par le Tribunal administratif du logement (TAL), celui pour les travaux majeurs est en fonction du Taux sur les certificats de placements garantis à 5 ans émis une fois par semaine par la Banque du Canada.

Pour 2024, cet indice est de 4.8% soit 4\$ par mois pour 1000\$ de travaux majeurs effectués.

Ce taux sur les certificats fluctuent en fonction des taux émis par la Banque du Canada. Donc si les taux directeurs est élevé, le taux sur certificat sera plus élevé aussi. Toutefois contrairement aux annonces du taux directeur aux 2 mois environs, le taux sur certificat est émis aux semaines et comme on peut le voir d'une semaine à l'autre le taux fluctue beaucoup :(voir tableau)

À moins d'un revirement majeur en 2024, il faudra surveiller ce taux pour connaître l'indice d'augmentation de loyer 2024 au TAL.

Unlike the other indices issued by the Administrative Housing Tribunal (TAL), the index for major work is based on the rate on 5-year guaranteed investment certificates issued once a week by the Bank of Canada.

For 2024, this index is 4.8% or \$4 per month for every \$1000 of major work done.

This rate on certificates fluctuates based on the rates issued by the Bank of Canada. So if the policy rates are high, the certificate rate will be higher as well. However, unlike the announcements of the key rate every 2 months or so, the certificate rate is issued weekly and, as can be seen from one week to the next, the rate fluctuates a lot: (see table)

2024-01-03	3.90
2024-01-10	3.90
2024-01-17	4.15
2024-01-24	3.95

Taux sur les certificats 5 ans, Banque du Canada

Unless there is a major turnaround in 2024, you will have to monitor this rate to know the 2024 rent increase index at the TAL.

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com



Me Jean-Olivier Reed

REPRISE DE LOGEMENT : LE CARACTÈRE DE PERMANENCE ET LE TRADUCTEUR

*Repossession of a housing:
the issue of permanence and
the lack of a translator*

La jurisprudence en matière de reprise de logement a réitéré à maintes reprises que le processus de reprise de logement est une exception au droit au maintien dans les lieux loués. Les tribunaux s'attendent à ce que les propriétaires fassent la preuve du sérieux de leurs démarches par des faits précis et qu'ils démontrent le caractère de permanence du projet.

Un dossier de 2022, rendu par le juge administratif Richard Barbe, illustre bien les conséquences de ne pas démontrer ces critères. ⁽¹⁾

Le juge doit donc décider du sort d'une demande de reprise de logement pour la mère du propriétaire.

Celle-ci habite de façon permanente en Californie dans un logement, en date de l'audience le 24 février 2022, elle est en visite chez son fils pour quelques semaines et n'était pas allée depuis 2018.

Le projet vise à obtenir un pied à terre à Montréal, pour un usage de 6 mois par

année.

Dans son témoignage, le propriétaire mentionne qu'il ne sait pas si sa mère va payer un loyer. Elle n'a pas visité le logement.

La mère se présente pour témoigner devant le Tribunal et ne parle ni français ni anglais. Le propriétaire ne mandate aucun traducteur. La situation est très problématique pour le juge qui ne peut avoir aucune autre information d'elle autre que le fait qu'elle habite en Californie.

L'avocat du locataire n'a pas pu interroger la mère du propriétaire puisque la communication serait impossible.

Le juge rejette la demande de reprise de logement et se base sur les faits suivants :

Le juge a déterminé que le projet est hypothétique en date de l'audience. Que la vraie raison de la reprise et non pas pour la mère, mais pour sa famille élargie pour un pied-à-terre au Canada plutôt que sa mère spécifique-

ment.

Le juge se base aussi sur une autre décision qu'il souligne notamment au paragraphe 25 de celle-ci.

25 « Il fut en effet reconnu par la jurisprudence que l'intention réelle d'occu-

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
bmcu.ca

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

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

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

per le logement se démontre, en outre, par le caractère permanent que présentera cette occupation. En effet, il serait contraire à l'intention du législateur de forcer un locataire à quitter le logement alors qu'on ne vise qu'une occupation temporaire ou alors que les projets sont improvisés et non déterminés d'où pourrait résulter une occupation temporaire voire inexistante».

26 Dans le cas présent, le Tribunal doit constater que le projet de la locatrice ne présente pas le caractère permanent, sérieux, concret et réalisable à court terme exigé pour justifier l'échec du droit au maintien dans les lieux du locataire.

»

Concernant le traducteur, le juge mentionne au paragraphe 23 à quel point le traducteur est essentiel :

«23 Il est également invraisemblable qu'une femme seule occupe un 5½ sans avoir visité le logement et sans savoir si elle va payer un loyer. En l'absence d'un interprète, le fait que la mère du

locateur n'a pu s'exprimer en français ou en anglais devant le Tribunal pose problème. Il en résulte une absence de preuve concernant la version des faits de la bénéficiaire de la reprise du logement dont le témoignage était essentiel.

Le tribunal vient à la conclusion que l'intention réelle du propriétaire est que sa «famille » en général puisse être accueillie quand elle est en visite ce qui n'est pas permis par la loi.

Le juge considère comme un obstacle majeur, le fait que le logement n'est pas occupé de façon permanente par la mère du locateur et que le projet est hypothétique, improvisé et non réalisable à court terme.

La demande est ainsi rejetée.

À l'opposé, dans une autre décision de 2023 ⁽²⁾, la reprise a été accordée pour les raisons suivantes :

Le père du propriétaire qui restait en Colombie a démontré au tribunal qu'il a vendu sa maison en Colombie, qu'il a obtenu un certificat de sélection du Québec et qu'il a fourni des garanties financières.

Le logement convoité est similaire à celui de Colombie. Il a été établi que le père ne paierait pas de loyer.

Comme il est unilingue espagnol, un traducteur a été mandaté.

Au paragraphe 24. le Tribunal estime que la présentation du certificat de sélection du Québec, de l'engagement financier et des témoignages crédibles du locateur et du bénéficiaire de la reprise suffisent à démontrer le caractère sérieux de l'arrivée de ce dernier et de son établissement de manière

permanente au Canada à compter de l'été 2023.

Ces 2 décisions illustrent le sérieux des démarches nécessaires pour convaincre un juge pour obtenir la reprise de logement.

Jurisprudence on repossession has repeatedly stated that the repossession process is an exception to the right to remain in rented premises. The Courts expect owners to demonstrate the seriousness of their efforts with specific facts and to give evidence of the permanence of the project.

A 2022 case rendered by Administrative Judge Richard Barbe illustrates the consequences of not demonstrating these criteria. ⁽¹⁾

In this case the Judge must decide on the fate of a request for the landlord's mother to repossess the property.

She lives permanently in California in a dwelling. As of the date of the hearing on February 24, 2022, she is visiting her son for a few weeks and had not seen him since 2018.

The project aims to obtain a pied-à-terre in Montreal, for use of 6 months per year.

In his testimony, the landlord mentioned that he did not know if his mother would pay rent. She did not visit the property.

The mother showed up to testify before the Tribunal and spoke neither English nor French. The owner did not appoint any translators. The situation is very problematic for the Judge who can obtain no other information about her other than the fact that she lives in California.

The tenant's lawyer was unable to interview the landlord's mother because any

Suite à la page 12

Venez nous rencontrer!



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

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études
- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

Patrice Marien BAHO VODJA

Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE

Chargée de clientèle

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

Desjardins – Montréal Centre-ville

1101, rue Sainte-Catherine Ouest (coin Sainte-Catherine)

Montréal (Québec) H3B 1H8

Téléphone : 514 383-0181, poste 5350009 ou 5102541

Suite de la page 11 : Repossession of a housing: the issue of permanence and the lack of a translator

meaningful communication would be impossible.

The Judge dismissed the request to repossess the dwelling and based his decision on the following facts:

The Judge determined that the project was hypothetical as of the date of the hearing. That the real reason for the repossession is that it is not for the mother only, but for her extended family to have a pied-à-terre in Canada rather than his mother specifically.

The Judge also relied on another decision, which he highlighted specifically in paragraph 25 of that decision.

25 “It has been recognised by the jurisprudence that the real intention to occupy the dwelling is also demonstrated by the permanent nature of that occupation. Indeed, it would be contrary to the intention of the legislator to force a tenant to vacate the dwelling when the only purpose is to occupy the dwelling temporarily or when the projects are improvised and not precisely determined, which could result in temporary or even non-existent occupancy.”

26 In the present case, the Tribunal cannot but find that the landlord’s project does not have the permanent, serious, concrete and short-term feasibility required to justify the failure of the tenant’s right to remain in the premises.”

With regard to the translator, the Judge mentioned in paragraph 23 how essential the translator was:

23 “It is also implausible that a single woman would occupy a 51/2 without having visited the dwelling and without knowing whether she would pay rent. In the absence of an interpreter, the fact that the landlord’s mother was unable to speak in English or French

before the Tribunal is problematic. As a result, there is a lack of evidence concerning the version of events of the beneficiary of the repossession of the dwelling, whose testimony was essential.

The Court came to the conclusion that the real intention of the owner was that his “family” in general should be welcomed when they were visiting, which was not permitted by law.

The Judge considered the fact that the unit was not permanently occupied by the landlord’s mother and that the project was hypothetical, improvised and not feasible in the short term, as a major obstacle.

The request is therefore dismissed.

In contrast, in another 2023 decision ⁽²⁾, the repossession was granted for the following reasons:

The father of the landlord who remained in Colombia demonstrated to the Court that he sold his house in Colombia, obtained a Québec selection certificate, and provided financial guarantees.

The coveted housing is similar to the one in Colombia. It was established that the father would not pay rent.

As he is unilingual Spanish, a translator has been commissioned.

At paragraph 24 the Tribunal finds that the presentation of the Québec Selection Certificate, the financial commitment and the credible testimony of the landlord and the beneficiary of the repossession are sufficient to demonstrate the seriousness of the latter’s arrival and permanent establishment in Canada as of the summer of 2023.

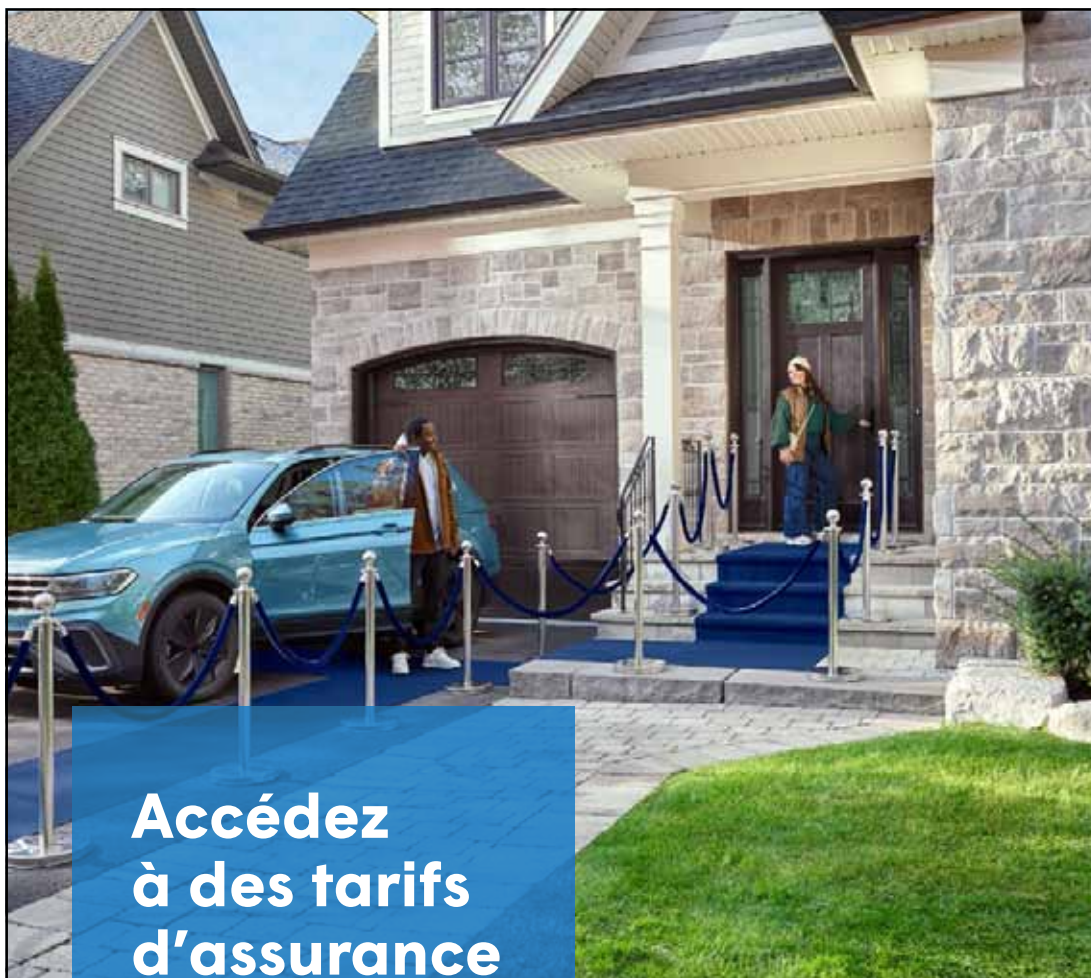
These 2 decisions illustrate the seriousness of the steps required to convince a Judge to obtain the repossession of a housing.

1.Habashy c. Zagbani, 2022 QCTAL 5303 (CanLII)

2.Santos c. Ruel, 2023 QCTAL 9701 (CanLII)



LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES : LES GRANDS OUBLIÉS DU CALCUL D'AUGMENTATION 2024



Accédez
à des tarifs
d'assurance
exclusifs



Optez pour l'assurance de
groupe auto, habitation et
entreprise dès aujourd'hui.

Découvrez pourquoi
98 % de nos clients
renouvellent leurs
assurances avec nous
chaque année¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC


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

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

¹Statistiques internes de La Personnelle : nombre approximatif de titulaires de police qui ont renouvelé leur police lorsque celle-ci est arrivée à échéance, du 1^{er} janvier au 31 juillet 2022. Le taux ne comprend pas les annulations et les résiliations en cours de terme.

C'est sans surprise, mais aussi avec une grande déception, que les taux du Tribunal administratif du logement (TAL) ont été annoncés le 16 janvier. Des taux prévisibles puisqu'ils sont basés sur les indices des prix à la consommation (IPC) et le taux de certificat de la banque du Canada.

Ceux qui avaient opté pour un taux variable se retrouvent quelques années plus tard avec des taux qui ont doublé, voire triplé dans certains cas. Et les nouveaux acheteurs ont diminué leur pouvoir d'achat car ces taux réduisent leur capacité de paiement.

Plusieurs nouveaux propriétaires pensent, malheureusement à tort, que les prêts hypothécaires sont inclus dans la grille de calcul du TAL. Une bien mauvaise nouvelle qui est très mal reçue et inexplicable.

Une déception qui persiste depuis de trop nombreuses années.

Il y a une chose sur laquelle les propriétaires et les locataires s'entendent : il faut moderniser la méthode de calcul d'augmentation de loyer.

Certains postes de dépenses devraient être revus comme l'intégration des prêts hypothécaires.

Les propriétaires qui ont un taux variable vivent de véritables montagnes russes d'émotions à chaque annonce de la banque du Canada du Taux directeur.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a sensibilisé les différents paliers gouvernementaux au cours des dernières années.

L'APQ espère que cette fois, l'année 2024 sera l'année de l'habitation et d'une réelle volonté de changement.



Me Annie Lapointe

UNE CHANDELLE C'EST BIEN SELON CERTAINS, mais *l'électricité c'est mieux*

A candle may be good for some, but electricity is better

Le locataire a l'obligation d'user de son logement avec prudence et diligence. En fait, c'est l'une de ses obligations principales, avec le paiement de son loyer⁽¹⁾.

User de son logement avec prudence et diligence constitue, entre autres, à éviter les dégâts d'eau par la fermeture des fenêtres lorsqu'il pleut, ou la fermeture du rideau de douche lorsqu'on l'utilise, éviter les accumulations d'humidité favorisant les moisissures, éviter de causer des bris au-delà de l'usure normale, ramasser ses déchets évitant alors les odeurs et la vermine; c'est aussi de chauffer le logement par temps froid et de maintenir le service d'électricité.

Le maintien d'une température adéquate et d'un service d'électricité dans un logement est essentiel au respect de cette obligation; au-delà du confort, une température trop faible peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement. Il en est de même pour l'absence d'électricité, car des installations de fortune peuvent se révéler dangereuses. Lorsque le locataire

n'use pas du logement avec prudence et diligence, un locateur peut demander la résiliation du bail s'il subit, ou si les autres occupants de l'immeuble subissent un préjudice sérieux.

Pour illustrer le propos, prenons la situation d'un locateur qui réclamait la résiliation du bail car son locataire faisait défaut de chauffer son logement: le propriétaire craignait donc pour la sécurité des autres locataires et pour l'intégrité de son immeu-

ble. Selon le jugement ⁽²⁾, le locataire n'a jamais été branché à l'électricité depuis qu'il est au logement depuis 13 ans, prétextant qu'il n'a pas les moyens de payer un compte d'électricité. Son mode de chauffage selon la trame factuelle était de faire bouillir des chaudrons d'eau sur des brûleurs à fondue. Il s'éclairait au moyen de lampes de pétrole ou de chandelles disposées dans des lanternes vitrées.

Malgré que le tribunal ait ajourné l'audien-



ce pour laisser au locataire un délai pour qu'il fasse les démarches auprès d'Hydro-Québec afin d'ouvrir un compte, il a avoué ne pas avoir l'intention de le faire. Selon lui, selon ce qu'on comprend du jugement, son logement était bien chauffé avec l'eau chaude qu'il faisait chauffer sur les brûleurs. Cela n'a pas convaincu le juge :

« En l'espèce, la preuve démontre que le locataire fait défaut de respecter son obligation d'utiliser le logement avec

prudence et diligence. Par son insouciance et ses méthodes de chauffage et d'éclairage, le locataire accroît les risques d'incendie dans l'immeuble, ce qui compromet la sécurité des autres locataires ainsi que l'intégrité de l'immeuble.

De plus, en chauffant son logement avec de la vapeur d'eau, ceci favorise la présence de condensation dans le logement, d'autant plus que le locataire a apposé des plastiques et plusieurs épaisseurs de rideau sur toutes les

fenêtres et les portes. Ceci est certes propice à causer des dommages à l'immeuble. »

Le juge décide alors de résilier le bail et de ne pas donner une dernière chance au locataire, ce dernier ne semblant pas avoir l'intention de modifier ses façons de faire.

Dans un autre jugement, plus récent ⁽³⁾, le locateur demande aussi la résiliation du bail de son locataire pour diverses raisons. Un de ces motifs est que le locataire n'a plus d'électricité

depuis au moins trois mois, en plein hiver. En effet, le locataire se serait branché au mois d'octobre sur l'électricité des lieux communs de l'immeuble, n'ayant plus d'électricité dans son logement. Au mois de décembre, il n'y avait toujours pas d'électricité dans son logement selon le locateur.

Les locateurs craignent ainsi pour la sécurité des résidents, appréhendant que le locataire s'éclaircisse avec des chandelles et utilise un chauffage d'appoint.

Dans cette décision, la juge donne raison aux locateurs. Toutefois, plutôt que de résilier le bail sur-le-champs, elle décide de laisser une dernière chance au locataire en émettant une ordonnance de maintenir un service d'électricité au logement en payant son fournisseur. À défaut de respecter cette ordonnance, les locateurs pourront alors demander et obtenir la résiliation du bail.

water damage by closing the windows when it rains, or closing the shower curtain when you use it, avoiding moisture build-up that promotes mould, avoiding causing damage beyond normal wear and tear, and picking up your garbage to avoid odours and vermin. It also means heating the housing in cold weather and maintaining electricity service.

Maintaining an adequate temperature and electrical service in a dwelling is essential to meeting this obligation. Beyond providing comfort, a temperature that is too low can jeopardize the state of habitability of a housing. The same applies to the lack of electricity, as makeshift installations can be dangerous. When the tenant fails to use the dwelling carefully and diligently, a landlord may request the termination of the lease if he or the other occupants of the building suffer serious harm.

To illustrate the point, let's take the situation of a landlord who asked for the termination of the lease because his tenant was unable to heat his apartment: the landlord therefore feared for the safety of the other tenants and for the integrity of his building. According to the judgement ⁽²⁾, the tenant had never been connected to electricity since he had been in the apartment for 13

Suite à la page 17

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

UNE "CORVÉE" DE L'HABITATION : *Un terme négatif qui veut exclure les propriétaires privés d'aide*

A "drudgery" of housing: A negative term which seeks to exclude owners deprived of assistance

Québec Solidaire a annoncé le 25 janvier⁽¹⁾ qu'il voulait que le gouvernement Legault mette l'habitation en avant et demande à ce qu'« corvée » de l'habitation en offrant des taux d'intérêt plus faibles pour le logement non privé.

Cette demande vient suite à la mise en place du nouveau programme PHAC, programme d'habitation abordable du Québec qui a succédé au programme Accès-logis. Mais à ce jour aucun logement n'a été offert, et peu sont en construction.

LES PROPOSITIONS DE QUÉBEC SOLIDAIRE

- Couper dans la paperasse des programmes gouvernementaux pour faire décoller les projets plus rapidement
- Offrir un taux d'intérêt préférentiel aux projets de logements hors marchés, c'est-à-dire qui ne sont pas l'initiative du secteur privé
- Encourager l'aménagement de maison bigénérationnelle ou de logements additionnels dans les maisons unifamiliales, pour favoriser une « densification douce »

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'accord avec Québec Solidaire sur le principe que le parc locatif doit être augmenté et de nouvelles constructions plus rapidement offertes.

Mais pourquoi exclure le parc privé?

Les propriétaires privés ont eux aussi des problèmes de financement et vivent les contre coups des hausses d'intérêts. Au plus de logements seront offerts au plus

les prix des loyers pourront rester abordables. Et plusieurs locataires veulent habiter dans des immeubles du parc privé et non dans un édifice communautaire ou social.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que de scinder ses propositions en fonction d'un investissement privé ou un investissement public est un mauvais signal à envoyer.

L'APQ suivra ce dossier car en plus de vouloir exclure le parc privé, le porte-parole, Gabriel Nadeau-Dubois, n'a su justifier ce choix :

„Quel programme pourrait remplacer le PHAC ? Combien coûteraient le programme de taux d'intérêt plus faible, pourquoi ne pas inclure le secteur privé ? : « Tous les détails ne sont pas ficelés ce matin », a rétorqué M. Nadeau-Dubois.”

Québec Solidaire announced on January 25⁽¹⁾ that it wanted the Legault Government to put housing first by offering lower interest rates for non-private housing.

This request follows the implementation of the new PHAC program, Québec's affordable housing program that succeeded the Accès-logis program. But to date, no housing has been offered, and few are under construction.

QUÉBEC SOLIDAIRE'S PROPOSALS

- Cutting red tape from Government programs to get projects off the ground faster.
- Offer a preferential interest rate to non-market housing projects, i.e. housing pro-

jects that are not initiated by the private sector.

• *Encourage the development of two-generational homes or additional dwellings in single-family homes, to promote "soft densification".*

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) agrees with Québec Solidaire on the principle that the rental stock must be increased and new construction offered more quickly.

But why exclude the private park?

Private landlords are also facing financing problems and are feeling the effects of interest rate increases.

The more housing units are available, the more affordable rental prices can be. And many tenants want to live in buildings in the private park and not in a community or social-housing building.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) believes that splitting these proposals based on private or public investment is the wrong signal to send.

The APQ will closely follow this file because, in addition to wanting to exclude the private housing park, the spokesperson, Gabriel Nadeau-Dubois, has not been able to justify this choice:

"Which program could replace the PHAC? How much would the lower interest rate program cost, why not include the private sector? "Not all the details have been finalized yet this morning," Nadeau-Dubois said.

(1) <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-01-25/quebec-solidaire-propose-une-corvee-de-l-habitation.php>

Suite de la page 15: A candle may be good for some, but electricity is better

years, claiming that he could not afford to pay an electricity bill. His method of heating according to the factual framework was to boil cauldrons of water on fondue burners. His dwelling was lit by kerosene lamps or candles placed in glass lanterns.

Although the Court adjourned the hearing to give the tenant time to take steps with Hydro-Québec to open an account, he admitted that he had no intention of doing so. According to him, and according to what is understood from the judgement, his dwelling was well heated with the hot water that he heated on the burners. This did not convince the Judge however:

“In this case, the evidence shows that the tenant is failing to comply with his obligation to use the dwelling with care and diligence. By his carefree and unthoughtful methods of using heating and lighting, the tenant increases the risk of fire in the building, which compromises the safety of other tenants and the integrity of the entire building.”

Moreover, by heating the apartment with water vapour, this promotes the presence of condensation in the housing, especially since the tenant has affixed plastics and several layers of curtain to all windows and doors. This is certainly conducive to causing damage to the building.”

The Judge then decided to terminate the lease and not give the tenant one last chance,

as the tenant did not seem to have any intention of changing his ways.

In another, more recent judgement ⁽³⁾, the landlord also sought the termination of his tenant's lease for various reasons. One of these reasons is that the tenant had been without electricity for at least three months, in the middle of winter. In fact, the tenant would have connected to the electricity in the common areas of the building in October, no longer having electricity in his apartment. As of December, there was still no electricity in his dwelling, according to the landlord.

Landlords worry for the safety of their residents, fearing that the tenant will light up with candles and use an auxiliary heater.

In this decision, the Judge ruled in favour of the landlords. However, rather than terminate the lease immediately, she decided to give the tenant one last chance by issuing an order to maintain electricity service to the apartment by paying its supplier. If this order is not complied with, landlords will then be able to apply for and obtain the termination of the lease.

(1) Code civil du Québec, article 1855, qui se lit comme suit : 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence.

(2) 9129-5493 Québec inc. c. Harelle, 2019 QCRDL 1281.

(3) Cantave c. Vetere, 2024 QC-TAL 795. Note : Ce jugement ayant été rendu le 11 janvier 2024, le délai pour porter appel de la décision n'est pas écoulé au moment d'écrire cet article.

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL MD Le vrai magasin de peinture **Dulux**

**Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ**

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

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



Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_BS8215

COMPÉTENCE DU TAL



Me Melissa Lemieux

Competence of the TAL

La compétence du Tribunal administratif du logement (TAL) se retrouve à l'article 28 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement qui se lit comme suit :

28. Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande: 1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec; 2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, le Tribunal administratif du logement n'est pas compétent pour entendre une demande visée aux articles 667 et 775 du Code de procédure civile (chapitre C25.01).

Une décision récente du Tribunal administratif du logement aborde cette question(1). Dans cette décision, le locataire a fait une demande le 6 septem-

bre 2019, et par modification en 2020, ce qui a modifié réclamation qui a été évaluée à 87 159 \$. Le Tribunal administratif du logement a mentionné aux paragraphes 11 et 17 du jugement que parce que la demande dépassait 85 000,00 \$, le Tribunal a perdu sa compétence, car il faut évaluer le montant à la date où la demande a été soumise au TAL.

Le Tribunal administratif du logement a même rappelé au public au paragraphe 18 que 18 Par ailleurs, il est de jurisprudence constante qu'une fois cette compétence perdue, le Tribunal ne peut la retrouver à la suite d'un amendement subséquent visant à réduire les sommes demandées en deçà du seuil maximal.

Compte tenu de ce qui précède, la requête devant le Tribunal administratif du logement a été rejetée en raison du manque de compétence du tribunal.

À ce jour, la compétence de la Cour du Québec a été modifiée en 2023 dans le Code de procédure civile pour être celle de :

SECTION III LA COMPÉTENCE DE LA COUR DU QUÉBEC
35. La Cour du Québec a compétence exclusive pour entendre les demandes dans lesqu-

elles soit la valeur de l'objet du litige, soit la somme réclamée, y compris en matière de résiliation de bail, est inférieure à 75 000 \$ et compétence concurrente avec la Cour supérieure, au choix du demandeur, lorsque cette valeur ou cette somme atteint ou excède 75 000 \$ tout en étant inférieure à 100 000 \$, et ce, sans égard aux intérêts; elle entend également les demandes qui leur sont accessoires portant notamment sur l'exécution en nature d'une obligation contractuelle. Néanmoins, elle n'exerce pas l'une ou l'autre compétence dans les cas où la loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction ou à un organisme juridictionnel, non plus que dans les matières familiales autres que l'adoption. Le choix du demandeur continue de prévaloir si, en vertu du deuxième alinéa, la cour choisie demeure compétente.

La demande introduite à la Cour du Québec cesse d'être de la compétence de la cour si, en raison d'une demande reconventionnelle prise isolément ou d'une modification à la demande, la somme réclamée ou la valeur de l'objet du litige atteint ou excède 100 000 \$. Inversement, la Cour du Québec devient seule compétente pour entendre la demande portée devant la Cour supérieure lorsque la somme

réclamée ou la valeur de l'objet du litige devient inférieure à 75 000 \$. Le dossier est transmis à la juridiction compétente si toutes les parties y consentent ou si le tribunal l'ordonne, d'office ou sur demande d'une partie.

Lorsque plusieurs demandeurs se joignent ou sont représentés par une même personne dans une même demande en justice, la cour est compétente si elle peut connaître des demandes de chacun.

La limite monétaire de compétence exclusive de la Cour du Québec est haussée de 5 000 \$ le 1er septembre de l'année civile qui suit celle où le montant cumulé résultant de l'indexation annuelle de la valeur de cette limite, telle qu'indexée, suivant l'indice des prix à la consommation pour le Québec, déterminé par Statistique Canada, atteint une somme d'au moins 5 000 \$ depuis la dernière augmentation. Un avis indiquant la limite monétaire de compétence de la Cour du Québec qui découle de cette opération est publié à la Gazette officielle du Québec par le ministre de la Justice au plus tard le 1er août de l'année où cette nouvelle limite entre en vigueur. Les demandes en justice introduites avant le 1er septembre de cette année se poursuivent devant le tribunal déjà saisi. Il en est de même de la hausse de la limite monéta-

ire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec et de l'indexation annuelle de la valeur de cette limite.

Comme toujours, chaque cas est spécifique, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous accompagner dans votre problématique.

The competence of the Administrative Housing Tribunal can be found in article 28 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal which reads as follows

28. The Administrative Housing Tribunal hears in first instance, to the exclusion of any other tribunal, any application (1) respecting the lease of a dwelling where the sum claimed or the value of the thing claimed or of the interest of the applicant in the object of the application does not exceed the amount of the upper monetary limit for the concurrent juris-

diction of the Court of Québec;

(2) pertaining to any of the matters contemplated in articles 1941 to 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 to 1990 and 1992 to 1994 of the Civil Code;

(3) pertaining to any of the matters contemplated in Division II, except in sections 54.5, 54.6, 54.7 and 54.11 to 54.14. The Administrative Housing Tribunal is not competent, however, to hear applications contemplated in articles 667 and 775 of the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01).

A recent decision of the Administrative Housing Tribunal discusses this issue(1). In this decision the tenant made a demand on September 6th, 2019, and by amendment in 2020 meaning the claim was valued at \$87,159. The Administrative Housing Tribunal mentioned in paragraph 11 and 17 of the Judgment that because the demand became more than \$85,000.00 the Tribunal lost competence, because you have to evaluate the amount at the

date of the demand was submitted to the TAL.

The Administrative Housing Tribunal even reminded the public in paragraph 18 that

“Furthermore, it is settled case law that once this jurisdiction has been lost, the Court cannot regain it following a subsequent amendment aimed at reducing the sums requested below the maximum threshold”. UNOFFICIAL TRANSLATION

Given the above, the application before the Administrative Housing Tribunal was declined because of lack of Competence by the Court.

For present date, the competence of the Court of Quebec was changed in 2023 in the Civil Code of Procedure to be that of:

DIVISION III, JURISDICTION OF COURT OF QUÉBEC

35. The Court of Québec has exclusive jurisdiction to hear and determine applications in which the value of the subject matter of the dispute or the amount claimed, including in lease resilia-

tion matters, is less than \$75,000 and concurrent jurisdiction with the Superior Court, at the plaintiff's option, where that value or amount is equal to or exceeds \$75,000 but is less than \$100,000, exclusive of interest; it also hears and determines applications ancillary to such an application, including those for the specific performance of a contractual obligation. However, it does not have either one of those jurisdictions in cases where jurisdiction is formally and exclusively assigned to another court or adjudicative body, or in family matters other than adoption. The plaintiff's option continues to prevail if the chosen court retains jurisdiction under the second paragraph.

An application brought before the Court of Québec is no longer within the jurisdiction of that Court if a cross-application is made for an amount or value equal to or exceeding \$100,000, or if an amendment to the application increases the amount claimed or the value of the subject matter of the dispute to \$100,000 or more. Conversely, the Court of Québec alone becomes competent to hear and determine an application brought before the Superior Court if the amount claimed or the value of the subject matter of the dispute falls below \$75,000. The record is transferred to the competent court if all parties agree or if the court so orders on its own initiative or on a party's request. If two or more plaintiffs

join together or are represented by the same person in the same judicial application, the Court of Québec has jurisdiction if it would be competent to hear and determine each plaintiff's application.

The monetary limit for the Court of Québec's exclusive jurisdiction is increased by \$5,000 on 1 September of the calendar year following the calendar year in which the total amount resulting from annual adjustment of the indexed limit amount on the basis of the Consumer Price Index for Québec, determined by Statistics Canada, since the last increase is equal to or exceeds \$5,000. A notice stating the monetary jurisdiction limit of the Court resulting from that calculation is published in the Gazette officielle du Québec by the Minister of Justice not later than 1 August of the year in which the new limit comes into force. Judicial applications introduced before 1 September of that year continue before the court seized. The same applies to the increase in the upper monetary limit for the Court of Québec's concurrent jurisdiction and to the annual adjustment of the upper limit amount.

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

(1) Louisé Pedneault c. Société en commandite 2083-2117 St-Timothée 2023 QCTAL 40770

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

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

4. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

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

SMR Experts

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

Entrepreneur général
Spécialisé en réfection et restauration
d'enveloppe de bâtiment
Travaux de maçonnerie
Travaux de béton
Spécialistes Loi 122
Sciage/Forage
Numero Licence RBQ : 5595-9423-01

8. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-
tionnels, bardeaux.
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

11. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de
toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et
sortants en tout temps en les re-diri-

geant dans différents bureaux selon vos
critères

14. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

16. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective
Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

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

17. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

18. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmc.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.

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

-Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires
Tests de validation d'étanchéité de plomberie, d'installations septiques
Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains
Interventions auprès des insectes et rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie

Tél. : (514) 449-3414

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

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

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

ANNUAIRE

Région Estrie



1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101,

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



INTERDIRE D'AGRANDIR DES LOGEMENTS : S'ingérer dans le droit de propriété pour une minorité de réfractaires

Prohibiting the expansion of housing: Interfering in property rights for a minority of refractory people

Le 23 janvier dernier, le Journal de Montréal a écrit un article „On est en colère»: des locataires veulent interdire les évictions pour agrandissement de logement”(1) dans lequel le maire de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Pierre Lessard-Blais, a transmis une déclaration écrite transmise au Journal : il promet d'interdire complètement les fusions de logement dès le prochain conseil d'arrondissement, le 5 février, évoquant un «phénomène invisible pour les autorités municipales».

Le paragraphe en dessous indiquait que „Moins d'une dizaine de demandes de permis par an sont adressées à l'arrondissement pour réaliser une fusion de logement dans un immeuble locatif, indique la déclaration transmise par l'attachée de presse du cabinet de Projet Montréal, Béatrice Saulnier-Yelle.”

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve se trompe de cible : les petits propriétaires achètent des plex pour commencer leur vie de propriétaires. Ils vont avoir recours aux reprises de logement pour y vivre ou que les enfants ou parents y vivent.

Leurs besoins évoluent et en tant que propriétaire d'un immeuble ils ont la possibilité d'agrandir leur appartement pour une meilleure coordination familiale.

Et pour moins de dix demandes d'agrandissement par année, l'arrondissement va priver des milliers de famille de profiter de leur bien qu'ils ont acheté et dont leur droit de propriété est amputé par des règlements qui ne devraient s'appliquer qu'aux personnes qui ne respectent pas le bien être de leurs locataires.

Les arrondissements veulent réduire les droits des propriétaires, car une minorité de reprise pour agrandissement sont de mauvaise foi? Au lieu de pénaliser l'ensemble de la population, il serait préférable de repenser le système et trouver des solutions innovantes pour pénaliser ceux qui abusent du système.

Enfin, ces mesures doivent permettre au parc locatif d'évoluer et de mieux répondre aux besoins tout en laissant la possibilité à l'entrepreneur qui les détient de planifier et établir son plan d'affaires comme il l'entend.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) va transmettre ses recommandations à l'arrondissement avant le conseil municipal du 5 février en espérant que la position des petits propriétaires qui sont aussi des acteurs importants dans l'arrondissement soit entendue.



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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

On January 23, the Journal de Montréal published an article entitled “We are angry”. “Tenants want to ban evictions for housing expansions”(1) in which the mayor of Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Pierre Lessard-Blais, sent a written statement to the Journal. He promises to completely ban housing mergers as soon as the next borough council meets on February 5, calling it an “invisible phenomenon for municipal authorities.”

The paragraph below stated that “Less than a dozen permit requests per year are sent to the borough to carry out a housing merger in a rental building, says the statement sent by the press secretary of the Projet Montréal staff office, Béatrice Saulnier-Yelle.”

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), the borough of Mercier-Hochelaga-Maisonneuve is aiming at the wrong target: small rental housing owners buy -plexes to start their life as homeowners. They will resort to repossession of housing to live there themselves or for their children or parents to live there.

Their needs evolve and as a building owner, they have the opportunity to expand their apartment for better family coordination.

And for less than 10 expansion requests per year, the borough will deprive thousands of families of the opportunity to enjoy their property that they

have purchased and whose ownership rights are amputated by regulations that should only apply to people who do not respect the well-being of their tenants.

The boroughs want to reduce the rights of rental property owners because a minority of repossessions for expansion are in bad faith? Instead of penalizing the entire population, it would be better to rethink the system and find innovative solutions to penalize those who abuse the system.

Finally, these measures must allow the rental stock to evolve and better meet the needs while allowing the entrepreneur who owns it to plan and establish his business plan as he sees fit.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will send its recommendations to the borough before the municipal council meeting on February 5, hoping that the position of small rental housing owners, who are also important players in the borough, will be heard.

(1) <https://www.journalde-montreal.com/2024/01/23/on-est-en-colere-des-locataires-veulent-interdire-les-evictions-pour-agrandissement-de-logement>

Mortgage loans: the forgotten elements in the calculation of the 2024 rent increase

It is not surprising, but also with great disappointment, that the rates of the Administrative Housing Tribunal (TAL) were announced on January 16.

These rates were predictable since they are based on the Consumer Price Index (CPI) and the Bank of Canada’s certificate rate.

A disappointment that has persisted for too many years.

One thing landlords and tenants agree on is to modernize the way rent increases are calculated.

Some items of expenditure should be reviewed, such as the integration of mortgage loans.

Rental housing owners with a variable rate experience a rollercoaster of emotions every time the Bank of Canada announces its key interest rate.

Those who had opted for a variable rate find themselves a few years later with rates that have doubled or even tripled in some cases. And first-time buyers have

decreased their purchasing power because these rates reduce their ability to pay.

Many new rental housing owners mistakenly think that mortgages are included in the LLP calculation grid. This is very bad news that is very sourly received and inexplicable.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has been raising awareness among the various levels of Government over the past few years.

The APQ hopes that this time, 2024 will be the year of housing and a real desire for change.

AUGMENTATION DE LOYER 2024 *Des taux plus élevés qui traduisent une hausse des coûts d'un immeuble, une vague de refus sans précédent*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance des taux d'augmentation 2024 émis par le Tribunal administratif du logement (TAL) ce jour et ce n'est jamais une bonne nouvelle pour les propriétaires, surtout avec une méthode qui ne tient pas compte de la réalité du marché. Néanmoins, il faut prévoir une vague sans précédent de refus d'augmentation par les locataires, des locataires qui sont incités à refuser sans prendre le temps d'analyser la situation ou discuter avec leur propriétaire.

„Contrairement à ce qui sera véhiculé dans les prochains jours, même si les taux prévus pour le calcul d'augmentation de loyer sont plus élevés cette année, comme 4.8% pour les travaux majeurs par exemple, ce chiffre est pourtant loin, très loin „d'enrichir” un propriétaire de logements. Ce maigre 4.8% soit 4.00\$ d'augmentation pour 1000.00\$ de travaux effectués, ce qui représente presque 21 ans pour avoir un retour sur investissement!” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Oui les taux aux fins de calcul 2024 ont augmenté pour plusieurs postes de dépenses, mais cela veut aussi dire que les factures reçues et payées en 2023 par les propriétaires de logements ont connu une hausse tout aussi importante. Les taux émis sont en fonction de l'IPC qui est directement relié à l'inflation.

Ces taux 2024 sont également l'occasion ratée de rétablir un certain équilibre entre les obligations et dépenses des propriétaires et les calculs de fixation de loyer. En effet, le Projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, n'abordait pas cet aspect et aucun règlement n'a été déposé afin de corriger ce non-sens financier.

„Pour une deuxième année consécutive, les taux d'augmentation sont plus élevés. Toutefois, ces taux ne sont qu'un leurre, ils restent nettement insuffisants pour maintenir un parc immobilier en santé et moderne.” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ. Plusieurs propriétaires ont vu la rentabilité

de leur immeuble anéantie par la hausse de leur paiement hypothécaire avec la hausse des taux d'intérêts alors que la méthode n'en tient pas compte! de s'exclamer Martin Messier président de l'APQ”

Il est malheureux qu'en 2024, le message aux propriétaires de logements soit toujours le même, par défaut de volonté de changement gouvernemental. L'APQ lance un rap-

pel aux propriétaires: „Attention, pour faire vos calculs vous devez prendre en compte TOUTES vos dépenses et même les augmentations de taxes municipales, scolaires et assurances.”

„Propriétaires, ne vous fiez pas sur un taux général ou des estimés pour l'ensemble du Québec, prenez le temps de calculer pour chaque logement à quel montant vous aurez droit.”






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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

SERVICE PRIORITAIRE

VASTE RÉSEAU

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

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

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

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

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS:
2 façons de vous identifier: soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Reno-Depot à entente.nationale@rona.ca 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 10% 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 stock, 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 Pilets, Rona King et Husqvarna sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note: Les rabais de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sans application. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.

24