

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Février 2023, Volume 39 No 2

CHATGPT

Dans les deux exemples suivants vous verrez des réponses provenant de l'engin ChatGPT qui ne représente pas la réalité.

>>Page 2

LOCATAIRES RÉNOVENT

Plusieurs locataires se disent „bricoleur” et souhaite rénover pour remettre au goût du jour certains éléments de leur logement, une occupation selon eux.

>>Page 10

QUESTIONS DE BAILLUS

Baillus vous parle de fixation de loyer : -Temps du propriétaire? Celui d'un ami?

>>Page 16



ANALYSE DE 2 DÉCISIONS PORTANT SUR UNE DEMANDE DE DIMINUTION DE LOYER

Deux jugements du Tribunal Administratif du Logement ont abordé de ce qui est exigé d'un locataire pour prouver sa demande de réduction de loyer, et ont expliqué les défenses possibles que les propriétaires puissent utiliser.

Suite à la page 14



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Le monde juridique québécois,

particulièrement en matière de location résidentielle, comporte des dispositions qui s'éloignent du droit commun et dans ce que l'on retrouve en matière de contrats.

La liberté contractuelle du propriétaire est l'objet de limitations importantes, voir surprenantes, qui font en sorte qu'une analyse détaillée est requise idéalement avec un conseiller juridique afin d'obtenir une réponse adéquate

et permettre l'adoption d'une position et d'une stratégie optimale.

Dans les deux exemples suivants vous verrez des réponses provenant de l'engin ChatGPT qui ne représente pas la réalité.

En effet, le dépôt de sécurité n'est pas permis au Québec pour un bail résidentiel et, la clause G du bail concerne la section du bail dans laquelle le propriétaire fait des déclarations relativement au prix de loyer.

INTELLIGENCE ARTIFICIELLE CHATGPT : IL FAUT FAIRE ATTENTION

ChatGPT Artificial Intelligence: You have to be careful

The Québec strategy.

legal system, particularly in residential leasing, contains provisions that depart from the common law and in what is found in contracts.

The contractual freedom of the owner is subject in Québec to significant, even surprising, limitations, which mean that a detailed analysis is ideally required with a legal advisor in order to obtain an adequate response and allow the adoption of an optimal position and

In the following two examples you will see answers from the ChatGPT artificial intelligence machine that does not represent reality.

Indeed, the security deposit is not allowed in Québec for a residential lease and clause G of the lease concerns the section of the lease in which the landlord makes declarations regarding the rent price.

Volume 39 No 2
Février 2023

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
François Bonhomme
Yves Lechasseur

2 EXEMPLES DE QUESTIONS À CHATGPT:

Que pensez-vous de la clause G du bail ?

En tant que modèle de langage formé par OpenAI, je n'ai pas d'opinions personnelles, mais je peux vous fournir des informations générales sur la clause G du bail.

La clause G du bail est une clause souvent incluse dans les contrats de location au Québec, qui stipule que le locateur peut entrer dans l'appartement du locataire sans préavis pour des raisons d'entretien ou de réparation. Cependant, la clause doit être utilisée de manière raisonnable et les entrées doivent être limitées à des périodes raisonnables de la journée. Les locataires ont également le droit de refuser l'entrée de leur appartement pour des raisons valables.

Il est important de lire attentivement la clause G du bail et de discuter de toutes les questions ou préoccupations avec le locateur avant de signer un contrat de location. Il peut être utile de consulter un avocat ou un expert en lois locatives pour obtenir plus d'informations sur vos droits en tant que locataire.

Pourquoi faut-il un dépôt de garantie au Québec pour un logement

Le dépôt de garantie est un montant payé par un locataire à un propriétaire lors de la signature d'un contrat de location. Au Québec, le dépôt de garantie est souvent requis pour garantir le paiement des loyers futurs, des frais de départ anticipé et des réparations pour les dommages causés à la propriété durant la période de location.

Le dépôt de garantie peut également servir à couvrir les frais supplémentaires associés à la remise en état de la propriété à la fin de la période de location, tels que les frais de nettoyage ou les frais de réparation pour des dommages importants. Le dépôt de garantie est souvent un montant équivalant à un mois de loyer et est retenu jusqu'à la fin de la période de location. Si aucun dommage n'est causé à la propriété et si les conditions du contrat de location sont respectées, le dépôt de garantie est généralement restitué au locataire à la fin de la période de location.

Il est important de lire attentivement les conditions du contrat de location pour comprendre les obligations du locataire et les modalités de remboursement du dépôt de garantie.



DAMA ASSURANCES
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**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



VIN & FROMAGES

Mercredi
le 8 mars
à compter
de 18h

Le règlement d'immeuble

Autour d'un verre de vin, venez discuter avec d'autres propriétaires de logements et avec Martin Messier, Président du RPHL et avocat.

100 rue belvédère sud, bureau 200, Sherbrooke

FORMATIONS 2022-2023 EN SALLE ET EN LIGNE



21 MARS 2023 - 18H30
Le dépôt de garantie et
les autres protections

Mardi le 21 mars 2023

LE DÉPÔT DE GARANTIE ET LES AUTRES PROTECTIONS

Le dépôt de garantie, qu'en est-il? Quels sont vos recours? Nous verrons où la nécessité d'un dépôt de garantie en est rendue avec le Gouvernement.

Aussi comment vous protéger des possibles dommages et des recours à entreprendre.

Enfin l'expert abordera les autres protections possibles sur bail avec par exemple un endosseur dans certains cas.

- **25 avril 2023 : Les assurances, êtes vous bien protégé?**
- **30 mai 2023 : Le déguerpissement : êtes-vous sûr que votre locataire a déguerpi?**

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

RENCONTRE ENTRE L'APQ ET MADAME CHANTALE JEANNOTTE

Meeting between the APQ and Madame Chantale Jeannotte



CHANTALE JEANNOTTE

Députée de Labelle
Coalition avenir Québec
Adjointe parlementaire de la ministre responsable de l'habitation
Source : Assemblée Nationale du Québec

Comme annoncé par la ministre responsable de l'habitation, France-Élaine Duranceau, Madame Chantale Jeannotte a reçu le mandat de rencontrer les différents organismes et parties prenantes en immobilier „ayant un intérêt pour le marché locatif afin d'effectuer un inventaire des recommandations qui permettront d'apporter des solutions novatrices aux enjeux du logement locatif dans le contexte actuel.”

C'est donc pour parler de l'habitation et des difficultés vécues par les propriétaires de logements que l'APQ est allée présenter ses recommandations.

Pour l'APQ, il est devenu impératif de revoir la méthode de fixation de loyer. Outre le fait qu'elle ne permette pas de refléter la réalité, ni d'étaler les dépenses encourues, elle est compliquée à comprendre et à appliquer : Ce n'est pas un taux suggéré par le Tribunal administratif du logement (TAL) de 2.3% qu'il faut prendre en compte, mais le calcul réel des revenus/dépenses de son immeuble!

Et comment distinguer une dépense d'entretien d'une dépense majeure?

La rentabilité comme objectif doit être priorisée. Plusieurs immeubles se retrouvent avec un rendement négatif dû à toutes

les hausses de matériaux, taxes, inflation, taux d'intérêts... Afin de maintenir un immeuble, il faut que le rendement puisse le permettre.

Également, le maintien de la Clause F et le retrait de la protection du prix de loyer au départ du locataire (Clause G) a tenu une partie importante de la rencontre.

Afin de stimuler l'économie et la construction neuve d'immeubles locatifs, il faut revoir les pratiques reliées à l'établissement d'un prix de loyer.

Il a aussi été question du dépôt de garantie (en présence d'animaux ou pas). Même si l'APQ sait qu'un saccage coûtera plus qu'un mois de loyer au propriétaire, nous restons convaincus que plusieurs locataires feraient le ménage en quittant le logement. Le phénomène de laisser les sacs poubelles, vieux meubles, aliments du frigo dans le logement au lieu de sortir les déchets aux vidanges dehors serait drastiquement réduit.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est sortie satisfaite de la rencontre et encouragée par une réelle volonté de changer les règlements.

As announced by the Minister responsible for Housing, France-Élaine Du-

ranceau, Madame Chantale Jeannotte received the mandate to meet with the various organizations and stakeholders in real estate “with an interest in the rental market in order to make an inventory of recommendations that will make it possible to provide innovative solutions to rental housing issues in the current context.”

It is therefore to talk about housing issues and the difficulties experienced by rental housing owners that the APQ went to present its recommendations.

For the APQ, it has become imperative to review the method of setting the rent. In addition to the fact that it does not reflect reality, nor spread the expenses incurred, it is complicated to understand and apply: It is not a rate suggested by the Administrative Housing Tribunal (TAL) of 2.3% that must be taken into account, but the actual calculation of the income/expenses of the building!

And how do you distinguish a maintenance expense from a major expense?

Profitability as an objective must be prioritized. Many buildings find themselves with a negative return due to all the increased costs of materials, taxes, inflation, interest rates, etc.

In order to maintain a building, its profitability must be able to allow it.

Also, the maintenance of Clause F and the withdrawal of the protection of the rent price at the departure of the tenant (Clause G) was an important issue discussed at the meeting. In order to stimulate the economy and the new construction of rental properties, it is necessary to review the practices related to the establishment of a rent price.

The security deposit (in the presence of animals or not) was also discussed. Even if the APQ knows that a rampage will cost the landlord more than just one month's rent, we remain convinced that many tenants would clean up when leaving the dwelling. The phenomenon of leaving garbage bags, old furniture, food from the fridge in the housing instead of taking the garbage outside would be drastically reduced.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) was satisfied with the meeting and encouraged by a real desire to change the regulations.

RAPPORT SCHL : *Baisse du taux d'inoccupation, tous les logements doivent être disponibles!*

Montréal, le 26 janvier 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du Rapport sur le marché locatif 2022 de la SCHL. Et sans surprise le taux d'inoccupation a diminué dans plusieurs régions dont la RMR de Montréal qui est passé de 3% à 2%.

Plusieurs logements nécessitant des travaux importants seraient disponibles à la location si des subventions à la rénovation ou des crédits d'impôts étaient rapidement mis en place.

Afin de stimuler la rénovation et la construction d'immeubles locatifs, une réforme de la méthode de fixation doit être faite.

Comment expliquer qu'avec un taux de vacance si faible il n'y ait pas plus de projets de construction en ce moment au Québec ?

Il suffit de discuter avec un investisseur pour réaliser que les différentes règles imposées au propriétaire d'un immeuble locatif affecte la perception et la rentabilité d'un immeuble à vocation locative résidentielle de façon significative.

Avec un retour sur investissement de 26 ans en 2023, les investisseurs délaissent la construction d'immeubles pour se tourner vers des investissements plus rentables.

Le taux pour les travaux majeurs est passé de 2% à 3.8%, il n'en demeure pas moins qu'il faudra 26 ans pour un retour sur investissement : 3.17\$ pour chaque 1000.00\$ de travaux effectués.

Cette situation doit être changée : Il faut une combinaison d'assouplissements des règles visant les immeubles locatifs, notamment quant à la détermination du loyer.

Les mesures d'assistance au locataire ainsi que les subventions pour faciliter la construction et la rénovation de logements sont certainement parmi les éléments à considérer en plus de l'assouplissement des règles visant la fixation des loyers.

Également, il faut cesser de voir le propriétaire d'un immeuble locatif comme étant celui qui doit assumer le rôle de l'État quant à la capacité de payer des locataires plus démunis.

Cette année, le rapport différencie les variations de loyer entre les locataires qui restent dans leur logement et ceux qui emménagent dans un nouvel appartement.

Mais cette analyse ne prend pas en compte l'inflation :

2021-2022

l'IPC a augmenté de + 6.9% en octobre 2022, variation sur 12 mois, selon Statistique Canada.

Loyer Montréal +5,4% sur la même période selon le dernier rapport

2020-2021

l'IPC a augmenté de + 4.7% en octobre 2021, variation sur 12 mois, selon Statistique Canada.

Loyer Montréal + 3.9% sur la même période selon le dernier rapport

„La conclusion du prix du nouveau bail devrait être librement négociée et ne pas être soumise à une règle fixant les loyers.”

Pour finir, le rapport locatif souligne encore année après année que les prix des loyers à Montréal sont encore bas; Montréal (1022\$) a continué d'afficher l'un des loyers les plus bas au Canada.

Et ailleurs au Canada: Ottawa 1625\$, Toronto 1765\$, Calgary 1466\$, Vancouver 2002\$.

CE QUI AGGRAVERAIT LA SITUATION DÉJÀ PRÉCAIRES DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS

On parle souvent de ce qui se passe à l'étranger, on essaie de s'y inspirer quand il est question de nouveaux règlements, d'innovation,...

Mais il arrive aussi que ces „idées” soient inadaptées au marché québécois et à éviter à tout prix.

Voici quelques exemples...

- Les Flandres en Belgique : acheter son logement HLM. Ou comment réduire le parc de logements abordables?

L'achat dans l'ancien, plus communément appelé „vente HLM”, ce dispositif concerne la vente de logement du parc locatif de Flandre Opale Habitat : Les biens vacants proposés à la vente sont réservés pendant 2 mois aux locataires de Flandre Opale Habitat. Passé cette période, la vente est ouverte à tous.

Ce sont des les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par des HLM.⁽¹⁾

Avec des milliers de famille sur liste d'attente pour obtenir un HLM, on peut se questionner sur les raisons de vouloir encore plus réduire la disponibilité.

- Les Flandres en Belgique: des propriétaires étrangers qui habitent un HLM en Belgique. Un resserrement des enquêtes de prélocation!

La nécessité d'offrir des logements abordables doit rester une action conjointe avec les propriétaires privés. Mais des vérifications doivent être faites autant pour un potentiel locataire dans le public que le privé.

En Flandres, des enquêteurs ont été engagés afin de vérifier les acquis des locataires. En effet, pour obtenir un logement social, il ne faut pas posséder de biens immobiliers, nulle part!

Or „en août, les 1135 locataires de logements sociaux de Lierre ont reçu un courrier leur rappelant qu'il était interdit de posséder des biens à l'étranger et qu'une enquête allait être menée. „Aucune réponse n'a été reçue à cette requête”, a expliqué le directeur de la société du logement de Lierre, Marc Vanden Eynde.⁽²⁾

Lors de l'enquête, les responsables de la société du logement ont découvert que 25 familles étaient déjà propriétaires d'un appartement, d'une maison ou d'un terrain à bâtir à l'étranger.

Les 25 locataires ont reçu leur préavis et devaient quitter leur logement social d'ici la fin du mois de septembre. Ils ont également écopé d'une amende correspondant à la réduction sociale dont ils ont bénéficié au cours des dernières an-

nées. Pour certains d'entre eux, ce montant atteint les 35000 euros.”

- En France : Interdire les expulsions l'hiver

En France il existe „la trêve hivernale”, cette trêve hivernale s'applique du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante.

Durant cette période, l'expulsion du locataire de son logement ne peut pas avoir lieu, elle est reportée.

Les conséquences sont dramatiques pour de nombreux propriétaires qui doivent assumer tous les frais liés au logement/ maison, les taxes, les hypothèques,... sans avoir de revenus pendant de nombreux mois.

Cette loi fait tellement controversée et de mécontents qu'une „Loi anti-squat” a été votée en août 2020 pour protéger les personnes victimes de squat dans leur logement.

„Si un propriétaire subit le squat de son logement, il peut saisir le préfet et prévenir les forces de l'ordre. Ces derniers reçoivent donc une plainte pour violation de domicile, tandis que le premier dispose de 48 heures pour constater le squat du logement et prévenir les squatteurs qu'ils doivent quitter les lieux dans les 24h.”⁽³⁾ Et en novembre 2022, les pénalités et procédures ont été renforcées une nouvelle fois pour dissuader les squatteurs.

⁽¹⁾ <https://www.inc-conso.fr/content/lachat-dun-logement-social-par-un-locataire>

⁽²⁾ <https://www.rtb.be/article/lierre-une-vingtaine-de-familles-expulsees-de-leur-logement-social-car-ils-etaient-proprietaires-a-l-etranger-10724255?id=10724255>

⁽³⁾ <https://www.droits.fr/loi-anti-squat/>



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

REPRISE DE LOGEMENT: *Les aînés sont déjà protégés*

Montréal, le 21 février 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du projet de loi 198, Loi modifiant le Code civil afin d'assurer une plus grande protection aux locataires aînés contre les reprises de logement ou les évictions, déposé par Christine Labrie, Députée de Sherbrooke sous la bannière de Québec Solidaire.

Ce projet de loi qui veut, selon Québec Solidaire, protéger davantage les personnes aînées :

- diminue à 65 ans l'âge minimal pour bénéficier de cette protection
- revoit à la baisse le nombre d'années d'occupation du locataire à 5 ans
- augmente le revenu maximal permettant de bénéficier de cette protection

„Ce projet de loi est une copie du projet de loi 993 déposé en mai 2022. En 2022, ces demandes étaient non fondées quand on connaît toutes les mesures mises en place pour protéger les locataires plus âgés.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

En plus, les aînés ont déjà été pris en compte lors de l'entrée en vigueur de la loi 492 le 10 juin 2016.

Depuis 2016, la reprise de logement est interdite pour les locataires de 70 ans et plus sous certaines conditions.

„De base, la reprise de logement est un processus très encadré avec des règles claires et des pénalités conséquentes. Tout ceci ne fera que nuire à l'investissement immobilier au Québec en donnant un droit quasi viager aux locataires.” d'ajouter l'APQ.

Avant de vouloir modifier un phénomène qui touche peu de locataires qui sont déjà protégés, il serait opportun de dresser la liste des modifications qui affectent le droit locatif privé et qui nécessitent un véritable changement.

| Année | 2018-2019 | 2019-2020 | 2020-2021 | 2021-2022 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Reprise du logement | 1 061 | 1 484 | 1970 | 2540 |

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_838215

Dernier rappel que Québec Solidaire oublie : Dans un contexte de reprise de logement, les locataires ont le gros bout du bâton car ils peuvent décider de rester même si le propriétaire leur justifie la raison de la reprise. Les locataires décident de rester et c'est au propriétaire de se battre devant le Tribunal administratif du logement pour faire valoir leurs droits et dans la majorité des cas, leur verser une indemnité de relocation.

Comme pour tout projet de loi déposé qui touche l'immobilier, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sera présente pour défendre et expliquer devant une commission la non pertinence du projet de loi 198!

SAVEZ VOUS QU'AVEC LES POINTS APQ vous pouvez faire plus que des enquêtes?

DID YOU KNOW THAT WITH APQ SERVICES you can do more than just surveys?

Gâce à la diversité de produits offerts par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), quand vous achetez des points dans notre boutique <https://boutique.apq.org/fr/>, vous pouvez décider de les utiliser comme vous voulez :

- Enquêtes de crédit et prélocation
- Avisarex, pour vos

envois à notifier

- Bail numérique pour faciliter le remplissage du bail

Une seule façon d'acheter, mais utilisations multiples!

En plus, plus vous achetez, plus vous économisez : Achetez un Bloc de 25000 points et recevez 1250 points cadeau ou encore plus en

achetant un Bloc de 37500 points et recevez 3200 points cadeau.

La bouti-

que APQ est disponible 7j/7 24h/24, en tout temps rien que pour vous!

Thanks to the diversity of products offered by the Association

des Propriétaires du Québec (APQ), when you buy points in our shop, <https://boutique.apq.org/an/>, you can decide to use them as you want:

- Credit and pre-rental inquiries;
- Avisarex, for sending your notifications;
- Digital lease to facilitate lease completion.

Only one way to buy, but with multiple uses!

Moreover, the more you buy, the more you save! Buy a Block of 25000 points and receive 1250 gift points or even more by buying a Block of 37500 points and receiving 3200 gift points.

The APQ store is available 24/7, anytime just for you!



LES LOCATAIRES NE PEUVENT PAS DÉCIDER DE TRANSFORMER OU RÉNOVER UN LOGEMENT

Tenants cannot decide to transform or renovate a dwelling

Les travaux dans un logement doivent être effectués par le propriétaire (ou sous-traités par celui-ci à des entrepreneurs) et non par des locataires.

Plusieurs locataires se disent „bricoleur” et souhaite rénover pour remettre au goût du jour certains éléments de leur logement, une occupation selon eux. Et ils décident de rénover sans autorisation!

Effectuer des travaux en tant que locataire peut avoir des conséquences graves comme un problème de sécurité mais aussi l'expulsion selon le cas.

Cette affaire se passe en France, à Paris plus précisément. Un locataire il a transformé ses WC en douche sans autorisation du propriétaire⁽¹⁾.

„Dans un conflit opposant une locataire et sa propriétaire quant à l'installation non autorisée d'une douche dans le logement (CA Paris, pôle 4 ch. 4, 25 oct. 2022, n° 20/03687, voir ci-dessous), la justice a finalement ordonné la résiliation du bail et l'expulsion.

En effet, même si la date de la transformation de WC en une douche à l'italienne n'a pas pu être établie avec pré-

cision dans cet appartement parisien, il est clair qu'aucune autorisation n'a été réclamée auprès du propriétaire. Pourtant, les travaux étaient conséquents puisque la pièce à usage de sanitaires qui ne comportait qu'une cuvette de toilettes a accueilli une chape en béton de 24 centimètres d'épaisseur. Des travaux qui, par ailleurs n'ont pas été faits dans les règles de l'art selon l'expertise judiciaire, puisque les canalisations sont encastrées sous un important socle de béton et qu'elles ne sont pas accessibles en cas de fuite.

Pour couronner le tout, la copropriété n'a pas été plus avertie que le propriétaire et la chape, dont le poids serait d'une tonne selon l'architecte du bailleur, fait peser un vrai risque sur le plancher et son aptitude à résister sous une telle charge. La justice en déduit la résiliation du bail, et notant que la locataire n'est pas de bonne foi, elle ne peut bénéficier du maintien sur place. „

Nous vous conseillons de ne pas autoriser les travaux dans un de vos logements sans qu'ils soient effectués par un entrepreneur certifié et assuré.

Il est important de souligner

que le locataire peut faire des petits travaux, des menus réparations d'entretien

« Art. 1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force

majeure. »

Outre l'aspect légal vis-à-vis de la loi R-20 qui interdit à un propriétaire d'effectuer lui-même ses travaux dans l'immeuble, vous risquez d'endommager le logement.

Avis des travaux : Article 1923 C.c.Q.

„L'avis indique la nature des

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

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

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

Tous travaux, sauf urgence, nécessitent un avis au locataire. Pour des travaux simples, un avis de 24h est requis (Art 1931 C.c.Q.)

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. Et si des indemnités doivent être versées au locataire, le Tribunal administratif du logement (TAL) devra fixer les conditions des travaux incluant les indemnités appropriées.

Dans la trousse APQ du propriétaire, vous trouverez en version française et anglaise le modèle de lettre „Avis de réparation ou d'amélioration majeure”.

COPROPRIÉTÉ

Tout comme ce cas, vous louez un condominium alors il faudra aussi demander au conseil d'administration de l'immeuble si ce dernier autorise les travaux. Plusieurs documents vous seront demandés comme la soumission, les cartes de compétences de l'entrepreneur, l'assurance de l'entrepreneur, les plans,...

Pour tout travaux à effectuer, prend le temps de les planifier et consulter les délais et obligations qui vous incombent.

Si un de vos locataires

outrepasse ses droits, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

Work in a rental dwelling must be carried out by the landlord (or subcontracted by the landlord to contractors), and not by tenants.

Several tenants say they are “handymen” and want to renovate to bring up to date certain elements of their housing, a hobby according to them. And they decide to renovate without permission!

Carrying out work as a tenant can have serious consequences such as a security problem, but it can also lead to eviction depending on the case.

The following case takes place in France, in Paris more precisely. A tenant has transformed her toilet into a shower without permission from the owner ⁽¹⁾.

“In a dispute between a tenant and her landlord over the unauthorized installation of a shower in the dwelling (CA Paris, pole 4 ch. 4, 25 oct. 2022, n° 20/03687, see below), the Court finally ordered the termination of the lease and the eviction of the tenant.

Indeed, even if the date of the transformation of

the toilet into a walk-in shower could not be established with precision in this Parisian apartment, it is clear that no authorization was requested from the owner. However, the work was substantial since the room used as sanitary facilities which had only a toilet bowl now welcomed a concrete screed of 24 centimeters thick. Work that, moreover, was not done following the rules of the art according to the judicial expertise, since the pipes are embedded under a large concrete base and they are not accessible in case of leaking.

To top it off, the co-ownership was no more aware than the owner and the concrete screed, whose weight would be one ton according to the lessor's architect, poses a real risk to the floor and its ability to withstand such a load. The Court deduces the termination of the lease, and noting that the tenant is not in good faith, she cannot benefit from her staying on the premises.”

We advise you not to allow work in one of your rental housings without it being carried out by a certified and insured contractor.

It is important to emphasize that the tenant can do small jobs, small maintenance repairs for instance:

“Section 1864. The les-

sor is bound, during the term of the lease, to make all necessary repairs to the leased property other than minor maintenance repairs, which are assumed by the lessee unless they result from the age of the property or superior force.”

In addition to the legal aspect vis-à-vis the R-20 law which prohibits an owner from carrying out his own work in the building, you risk damaging the dwelling.

Notice of work: Section 1923 of the C.c.Q.

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

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

All work, except emergency tasks, requires a notice to the tenant.

For simple work, a 24-

Suite à la page 13



ÉTAT DU MARCHÉ LOCATIF

En ce début 2023, tous les regards sont tournés vers les taux hypothèques et le prix des maisons/immeubles.

L'année 2022 a fini avec des taux hypothécaires pas vus depuis de nombreuses années. Le prix des maisons ne cessent de progresser et acheter un immeuble devient difficile avec un rendement négatif calculé.

Le 21 février

- Desjardins (Promotionnel) : Prêt fermé à taux fixe sur 5 ans **5,69%**
- BMO Hypothèque futée à taux fixe de 5 ans À PARTIR DE **5,04%**
- BNC Taux fixe sur 5 ans **5,69%**

Les taux devraient augmenter encore car la Banque du Canada a déclaré le 16 février⁽¹⁾ „Le retour à la cible d'inflation de 2 % ramènera la stabilité que notre pays a connue au cours des 30 dernières années, et ce, pour le bien de l'ensemble des Canadiennes et Canadiens.”

Également ce 21 février, l'Indice des prix à la consommation continue d'être élevé à 5.9%⁽²⁾.

On voit de plus en plus d'articles abordés les reprises de finances, les

difficultés grandissantes à assumer les dépenses mensuelles, une hausse des demandes d'aide pour consolidation des dettes.

Et selon les dernières données de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), la RMR de Montréal a toujours une offre faible par rapport aux demandes et un niveau des ventes bas comme en 2009!⁽³⁾

- L'ensemble des grands secteurs de la RMR de Montréal ont enregistré un ralentissement de leur activité en début d'année 2023. Le déclin par rapport à janvier de la dernière année varie entre -26 % et -39 %. C'est dans les secteurs de Vaudreuil-Soulanges (79 ventes), de la Rive-Nord de Montréal (441 ventes) et de Saint-Jean-sur-Richelieu (51 ventes) que les baisses ont été les moins importantes, avec respectivement -26 %, -33 % et -35 %. La Rive-Sud de Montréal, avec 405 transactions, voit pour sa part une diminution de ses ventes comparable à celle de l'ensemble de la RMR (-36 %). Enfin, Laval (171 ventes) et l'Île de Montréal (644 ventes) ont enregistré un recul de l'activité plus marqué, avec respectivement -38 %

et -39 %.

- Le déclin de l'activité transactionnelle est présent dans toutes les catégories de propriétés. **Avec 157 ventes en janvier 2023, ce sont les plex qui subissent le recul le plus notable par rapport à la même période il y a un an (-52 %).** Ils sont suivis par les copropriétés (733 ventes) dont la diminution se chiffre à -38 %, ce qui amène les ventes au niveau de 2017. Finalement, le nombre de transactions pour les maisons unifamiliales est en baisse de -31 % et atteint 898 ventes. À noter qu'il s'agit d'un niveau historiquement bas pour les unifamiliales. Depuis que les données sont compilées par le système Centris, en 2000, le nombre de ventes dans cette catégorie de propriétés en janvier avait toujours dépassé la barre des 1000 ventes.

- Signe de l'accumulation de propriétés sur le marché, les inscriptions en vigueur ont enregistré une augmentation marquée, soit 65 % de plus qu'en janvier 2022. C'est ainsi 15020 inscriptions qui ont été répertoriées sur le territoire de la RMR de Montréal en janvier 2023. Cette hausse est supportée par une remontée des inscriptions dans toutes les catégories de propriétés. Il est

toutefois à noter que la catégorie des unifamiliales se démarque par une augmentation encore plus marquée (89 %). L'inventaire de propriétés disponible dépasse ainsi légèrement le niveau pré-pandémique de janvier 2020.

- Les trois catégories de propriétés de la RMR de Montréal ont enregistré un déclin de leur prix médian par rapport à en janvier 2022. Les copropriétés, avec un prix médian de 370 000 \$, ont connu la baisse la plus faible (-3 % par rapport à la même période l'an dernier). **Les petites propriétés à revenus et les unifamiliales suivent avec des diminutions respectives de -6 % et le -7 %.** Les prix médians se chiffrant ainsi à 675 000 \$ et à 500 000 \$. - Sur une base mensuelle, la diminution du prix médian entre décembre 2022 et janvier 2023 est moins marquée, soit entre -1 % et -2 % ou entre -5000 \$ et -15000 \$. C'est le prix médian des copropriétés qui a été le plus stable, avec une baisse de -1 %. **Pour leur part, les plex et les unifamiliales enregistrent tous deux une baisse par rapport au mois précédent de -2%.**

Il faudra surveiller également le nombre de ventes reliées à des

reprises de finances, un impact qui se fera sentir bientôt. À ce jour, sur le site Centris.ca on répertorie 105 propriétés identifiées comme „Reprise de finance” au Québec.

Le bureau du surintendant des faillites a fait état de : plus de 100 000 consommateurs ont déposé des dossiers d'insolvabilité en 2022. C'est une hausse de plus de 11 % comparativement à 2021, qui était une année... incomparable!⁽⁴⁾

« Les aides gouvernementales ne sont plus là, c'est un retour à la normale, et le taux d'insolvabilité revient aussi vers la normale, dit-il. Mais il y a des possibilités que ça aille au-delà de ce qu'on avait avant la pandémie. »

Une période sombre en vue pour plusieurs.

⁽¹⁾ <https://www.banqueducanada.ca/2023/02/notre-engagement-a-legard-dune-inflation-a-2/>

⁽²⁾ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230221/dq230221a-fra.htm>

⁽³⁾ <https://apciq.ca/un-debut-dannee-qui-contraste-avec-les-quatre-derniers-pour-le-marche-immobilier-de-la-rmr-de-montreal/>

⁽⁴⁾ <https://www.lapresse.ca/affaires/finances-personnelles/2023-02-08/les-cas-d-insolvabilite-en-hausse-et-ce-n-est-pas-fini.php>

Suite de la page 11 : Tenants cannot decide to transform or renovate a dwelling

h o u r date of the work. And if compensation must be paid to the tenant, the Administrative Housing Tribunal (TAL) will have to set the conditions of the work including the appropriate compensation.

C.c.Q.).

If the planned work requires evacuation by the tenant for a period of more than one week, a notice must be sent to him/her at least 3 months before the scheduled start

In the owner's APQ kit, you will find, in French and English, the model letter "Notice of repair or major improvement."

CO-OWNERSHIP

Just like this case, you rent a condominium, so you will also have to ask the Board of Directors of the building if it authorizes the work. Several documents will be requested such as the quote, the contractor's competency or skill cards, the contractor's insurance, the plans, ...

For any work to be done, take the time to plan it and consult

the deadlines and obligations incumbent on you.

If one of your tenants exceeds their rights, do not hesitate to contact our legal department.

⁽¹⁾ https://immobilier.lefigaro.fr/article/quand-une-simple-douche-entraîne-l-expulsion-d-un-locataire_ab369cfe-9657-11ed-a980-e96bb-f5d83d5



Profitez de la force de votre groupe

—   

Découvrez pourquoi vous avez tout à gagner à assurer votre auto, votre habitation et votre entreprise à La Personnelle.

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la **qualité du service**¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque La Personnelle^{MD} 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.
1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.

PESTICIDES ET PELOUSE : ATTENTION AUX PRODUITS UTILISÉS

On retrouve plus de 160 municipalités dont Montréal, et Québec dès 2024, qui ont interdit par règlement les produits nocifs utilisés lors de traitement de pelouse.

À Montréal, 36 ingrédients actifs, dont le glyphosate, sont interdits à la fois d'utilisation, mais aussi de vente.

Dès le printemps 2024, seuls les biopesticides seront autorisés à Québec.

Alors lorsque vous contractez un contrat paysager, prenez le temps de lire toutes les clauses et produits utilisés!

PESTICIDES AND YOUR LAWN: BEWARE OF THE PRODUCTS YOU USE!

There are more than 160 municipalities now, including Montreal and Québec City, who, by 2024, will have prohibited by regulation any harmful products used during lawn treatment. In Montreal, 36 active ingredients, including glyphosate, will be banned from both use and sale.

As of springtime 2024, only biopesticides will be authorized in Québec City.

So when you contract a landscaping company, take the time to read all the clauses and products used by it!



Me Melissa Lemieux

ANALYSE DE DEUX DÉCISIONS PORTANT SUR UNE DEMANDE DE DIMINUTION DE LOYER

Analysis of two decisions on an application for rent reduction

Deux jugements du Tribunal Administratif du Logement ont abordé ce qui est exigé d'un locataire pour prouver sa demande de réduction de loyer, et ont expliqué les défenses possibles que les propriétaires puissent utiliser. Les deux jugements sont *Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317* rendu le 27 novembre 2019, et *Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871* rendu le 17 novembre 2021.

Le Code civil du Québec stipule que : 1858. Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué. Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit

d'abord dénoncer le trouble au locateur. Soulignement ajouté

Afin de bien se défendre contre une demande de déduction de loyer, il est important de savoir ce que le locataire doit prouver. Le Tribunal a cité dans sa décision un extrait de doctrine, qui énonce que :

« Des défauts mineurs qui n'occasionnent qu'un simple désagrément aux locataires, sans pour autant diminuer de façon significative et substantielle la jouissance paisible des lieux ou la fonctionnalité du logement, ne justifient donc pas l'intervention du tribunal. En conséquence, pour obtenir une diminution de loyer, la perte de valeur locative ou la diminution de prestation

d'une situation ou encore les défauts dénoncés par le locataire doivent lui occasionner une diminution significative réelle ou une perte substantielle. Le trouble ne doit pas être mineur ou n'être qu'un simple préjudice esthétique, il doit être sérieux» *Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317*, Par. 7

Le Tribunal administratif du logement (TAL) a aussi déclaré:

« De plus, un inconvénient bénin ou une simple trivialité ne permettent pas d'invoquer la garantie. En effet, prétendre le contraire serait d'imposer un fardeau déraisonnable au locateur et rendrait le commerce de location

résidentielle presque impossible. Seuls les problèmes réduisant la jouissance des lieux peuvent être considérés. » *Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317*, Par. 8

Dans une action en diminution de loyer, le locataire ne doit réclamer que le préjudice réel qu'il a subi, et il



doit s'agir d'une perte de jouissance objective (donc non subjective vis-à-vis du locataire en question). La perte de jouissance doit être réelle, grave, significative et substantielle. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 25-26 Il est très important que « Le locataire qui demande une diminution de loyer ne doit pas être la cause des problèmes entraînant la diminution de jouissance, par sa négligence qui a « invité la vermine à s'installer » et son manque de collaboration pour l'éliminer » Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 30

Dans les deux décisions sous étude, les moyens de défense suivants ont été invoqué par le propriétaire:

- La réclamation est un dommage purement esthétique qui ne donne pas lieu à une diminution de loyer. Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317, Par. 37
- L'absence d'une mise en demeure au propriétaire, en temps opportun Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 41, 43, un locataire ne pouvant réclamer une réduction de loyer rétroactive sans avoir accordé au propriétaire un délai raisonnable pour régulariser la situation Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 46
- Une simple discussion informelle avec le locateur ou ses représentants, sans intention claire d'obtenir un dédommagement du fait de cette situation Bérubé c. Aouachri-

-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 44

Chaque fois que vous recevez une mise en demeure de réduction de loyer, il est conseillé de faire une inspection de l'appartement et de voir si la situation peut être corrigée, et de prendre rapidement les actions requises, afin que le Tribunal sache que le propriétaire a tenté de régler le problème.

Comme toujours, chaque cas est particulier, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter.

Two judgments of the Tribunal Administratif du Logement have discussed what is required for a tenant to prove his claim for reduction of rent, and have explained possible defenses that the Landlords can use. The two judgments are Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317 rendered November 27th, 2019, and Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871 rendered on November 17th 2021.

The Civil Code of Quebec states that: 1858. The lessor is bound to warrant the lessee against legal disturbances to enjoyment of the leased property.

Before pursuing his remedies, the lessee shall notify the lessor of the disturbance. Emphasis added

In order to properly defend against a claim for rent deduction, it is important to know what the tenant has to prove. The administrative judge Danielle Deland cited in his decision a doctrine written by LAMY, Denis, La diminution de loyer, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2004, which has stated that: UNOFFICIAL TRANSLATION

“Minor defects that only cause simple inconvenience to the tenants, without significantly and substantially reducing the peaceful enjoyment of the premises or the functionality of the dwelling, do not therefore justify the intervention of the court.

Consequently, to obtain a reduction in rent, the loss of rental value or the reduction in the performance of a situation or even the defects denounced by the tenant must cause him a real significant reduction or a substantial loss. The disorder must not be minor or just a cosmetic defect, it must be serious”Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317, Par. 7

The Administrative Housing Tribunal has also stated: UNOFFICIAL TRANSLATION “Moreover, a benign in-

convenience or a simple triviality does not allow the warranty to be invoked. Indeed, to argue otherwise would impose an unreasonable burden on the landlord and would make the residential rental business nearly impossible. Only problems reducing the enjoyment of the premises can be considered.”Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317, Par. 8

In a claim for reduction in rent, the tenant must only claim the actual loss that they suffered, and it must be an objective loss of enjoyment (therefore not subjective to the particular tenant). The loss of enjoyment must be real, serious, significant and substantial. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 25-26 It is very important to that UNOFFICIAL TRANSLATION “The tenant who requests a reduction in rent must not be the cause of the problems resulting in the reduction of enjoyment, by his negligence which „invited the vermin to settle” and his lack of collaboration to eliminate it”Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 30

In the two decisions under study, the following defenses were invoked by the owner:

The complaint is pu-

Suite à la page 21





Me Jean-Olivier Reed

BAILLUS VOUS PARLE DE FIXATION DE LOYER

Some relevant questions from Baillus

-TEMPS DU PROPRIÉTAIRE :

Lorsque le propriétaire effectue des travaux à l'immeuble, il peut inscrire comme dépense le salaire minimum prévu pour l'année référence et il doit établir un cahier des dates et heures des travaux. Naturellement, il vous faut vérifier que vous avez le droit d'effectuer les tâches selon le secteur d'activité dans lequel vous allez œuvrer. En 2022, le salaire minimum est de 14,25\$ l'heure.

-TEMPS D'UN AMI

Un ami ou une aide peut faire des travaux pour vous mais il doit vous faire une facture en inscrivant son nom, son adresse et son numéro d'assurance sociale pour que cette dépense soit prise en compte. Également, il

faut faire les déclarations fiscales appropriées et s'assurer du respect des normes dans le secteur pour lequel il vous assiste pour éviter les infractions.

-NOUVEAU PROPRIÉTAIRE :

La fixation du loyer est rattachée à l'immeuble et non au propriétaire. Ainsi sachez que le nouveau propriétaire a droit à toutes les dépenses de l'ancien propriétaire pour l'année de référence.

-VALEUR DU LOGEMENT DU PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Lorsque le propriétaire occupe un logement dans l'immeuble, le propriétaire doit établir une valeur à son logement pour le calcul du revenu au 31 décembre de l'année de référence. Cette valeur doit être

établie en fonction de la valeur réelle du logement incluant les variables de grandeur, des

accessoires et dépendances tout en gardant une relative proximité avec les logements lo-

ués. Sachez que cette valeur peut être discutée,



argumentée et modifiée lors d'une audience en fixation de loyer.

-L'ENVOI DU FORMULAIRE RN ET DE LA NOTIFICATION AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL) ÇA VEUT DIRE QUOI :

Depuis le 31 août 2020, de nouvelles règles entourent le dépôt d'une demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement (TAL).

Avec la demande de

fixation de loyer et de modification de bail doit être joint un formulaire qui se nomme « Renseignement nécessaire à la fixation » aussi nommé formulaire RN.

Plusieurs étapes encadrent ce formulaire :

1- Le formulaire doit être rempli avec les chiffres de vos dépenses de l'année de référence. Ce formulaire est obligatoire.

2- Ce formulaire doit être notifié (transmis) à tous les locataires si-

gnataires du bail avec la demande de fixation de loyer. Notre suggestion est de le faire par huissier pour s'assurer de sa réception.

3- Le formulaire doit être transmis au Tribunal administratif du logement (TAL) via le portail sur le site du TAL : sous l'onglet « SERVICES EN LIGNE » puis « Transmission de documents au Tribunal » : [https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/votre-demande-en-ligne/transmission-de-documents-au-](https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/votre-demande-en-ligne/transmission-de-documents-au-tribunal)

-tribunal

Le formulaire doit être transmis au Tribunal au plus tard dans les 90 jours de l'ouverture du dossier.

4- La preuve de notification (transmission) de la demande de fixation de loyer ET du formulaire RN au(x) locataire(s) doit être transmise au Tribunal par le même portail dans les 45 jours de l'ouverture du dossier.

Bonne nouvelle, l'huissier pourrait le faire pour vous si vous lui donnez le mandat clair de le faire. Des frais peuvent s'appliquer mais il vous donne un rapport de confirmation. Vérifiez cependant que tous les rapports ont bien été transmis.

-LE RETRAIT DU SERVICE CHAUFFAGE INCLUS

Si votre intention est de retirer le chauffage inclus dans le prochain renouvellement, sachez que vous devrez diminuer le loyer de la valeur du service. Le Tribunal prend généralement en compte la valeur du service de l'année précédente. Par exemple, si le chauffage était au gaz, alors le Tribunal diminuera du loyer la valeur du service de ce logement précis dans la facture annuelle du gaz.

Par contre, il vous est possible de minimiser cette baisse par l'augmentation normale prévue de l'année en cours.

Par exemple

Loyer actuel : 950\$ valeur du chauffage 50\$ par mois

Valeur de l'augmentation 25\$ par mois

950\$ -50\$ + 25\$ =

Résultat final 925\$

-BAISSE D'ASSURANCE = BAISSE DE LOYER?? OUI C'EST POSSIBLE

Si vous avez une baisse importante de votre prime d'assurance ou de votre compte de taxes municipales ou scolaires, il est possible que le résultat du calcul de fixation de loyer donne un résultat négatif. Si vous ne déposez pas de demande, le loyer sera au moins maintenu au même montant que l'année précédente.

Eh oui, si vous déposez une demande malgré tout, vous pourriez subir un jugement qui diminue le loyer. D'où l'importance de toujours faire le calcul pour établir avec exactitude la valeur réelle de l'augmentation ou la baisse de loyer.

- ON THE OWNER'S TIME:

When the owner carries out work on his building, he can enter as an expense the minimum wage provided for the reference year and he must keep a logbook of the dates and times of the work done. Of course, you must check if you have the right to

Suite à la page 18

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



Desjardins

Suite de la page 17 : Mr Baillus talks about setting the rent

perform the tasks according to the sector of activity in which you will work.

In 2022, the minimum wage was \$14.25 per hour.

- A FRIEND'S TIME

A friend or a helper can do work for you but they must invoice you with their name, address and social insurance number for this expense to be taken into account. Also, you must make the appropriate tax returns and ensure compliance with standards in the sector for which they assist you to avoid violations.

- NEW OWNER:

The setting of the rent is linked to the building and not to the owner. So, be aware that the new owner is entitled to all the expenses of the previous owner for the reference year.

- THE VALUE OF THE

OWNER-OCCUPANT'S DWELLING

When the owner occupies a dwelling in the building, he must establish a value to his dwelling for the calculation of income on 31 December of the reference year. This value must be established according to the real value of the dwelling including size variables, accessories and dependencies while maintaining a relative proximity to the rented dwellings in the building.

Be aware that this value can be discussed, argued and modified during a rent-setting hearing.

-THE SENDING OF THE REGISTERED NOTICE FORM AND THE NOTIFICATION TO THE ADMINISTRATIVE HOUSING TRIBUNAL (TAL): WHAT DOES THAT MEAN EXACTLY?

Since August 31, 2020, new rules determine the filing of a request for setting the rent to the Administrative Housing

Tribunal (TAL).

The request for setting the rent and the modification of the lease must be attached to a form called "Necessary information for setting the rent" also called the NI form (IN).

Several steps organize this form:

1- The form must be completed with the figures of your expenses for the reference year. This form is mandatory.

2- This form must be notified (transmitted) to all tenants signing the lease with the request for setting the rent. Our suggestion is to do this by bailiff to ensure its reception.

3- The form must be sent to the Administrative Housing Tribunal (TAL) via the portal on the TAL's website: under the tab "ONLINE SERVICES" then "Transmission of documents to the Tribunal": <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/votre-demande-en-ligne/transmission-de-documents-au-tribunal>

The form must be sent to the Tribunal no later than 90 days after the opening of the file.

4- The proof of notification (transmission) of the request for setting the rent AND the NI form RN to the tenant(s) must be sent to the Court by the same portal within 45 days of the opening of the file.

Good news, the bailiff could do it for you if you give him a clear mandate to do it. Fees may apply but it gives you a confirmation report. However, you must verify that all reports have been submitted.

-THE WITHDRAWAL

OF THE HEATING SERVICE INCLUDED.

If your intention is to remove the heating included in the next renewal, be aware that you will have to reduce the rent by the value of that service. The Tribunal generally takes into account the value of the previous year's service. For instance, if the heating was gas, then the Tribunal will reduce the value of the service of that particular dwelling in the annual gas bill from the rent.

However, you can minimize this decrease by the increase normally expected for the current year.

For instance:

Current rent: \$950
Heating value: \$50 per month
Value of increase: \$25 per month
 $\$950 - \$50 + \$25 = \text{Final result: } \$925.$

- INSURANCE DECREASE = RENT REDUCTION??

YES, IT IS POSSIBLE. If you have a significant decrease in your insurance premium or your municipal or school tax bill, it is possible that the result of the rent-setting calculation gives a negative result. If you do not file a request, the rent will be maintained at least at the same amount as the previous year.

Yes, if you file a request anyway, you could suffer a judgement that lowers the rent. Hence the importance of always doing the math to accurately establish the real value of the rent increase or decrease.

This would aggravate the already precarious situation of rental housing owners

We often talk about what is happening abroad, we try to draw inspiration from it when it comes to new regulations, innovation, etc. But it also happens that these “ideas” are unsuited to the Québec market and to be avoided at all costs.

Here are some examples...

• **FLANDERS IN BELGIUM: AND BUYING LOW-COST HOUSING.**

OR HOW TO REDUCE THE STOCK OF affordable housing?

The purchase in the old, more commonly called “HLM sale”, this

device concerns the sale of housing of the rental stock of Flanders Opale Habitat: The vacant properties offered for sale are reserved for 2 months for tenants of Flanders Opale Habitat. After this period, the sale is open to all.

These are dwellings built or acquired for more than ten years by low-rent housing. (1)

With thousands of families on the waiting list to obtain low-rent housing, we can wonder why we would want to reduce its availability even more.

• **FLANDERS IN BELGIUM: FOREIGN OWNERS WHO LIVE IN A PUBLIC HO-**

USING IN BELGIUM. A TIGHTENING OF PRE-RENTAL SURVEYS!

The need to provide affordable housing must remain a joint action with private owners. But verifications must be made for both a potential tenant in the public and private sectors.

In Flanders, investigators have been hired to verify the tenants’ belongings. Indeed, to obtain social housing, you should not own real estate, anywhere!

However, “in August, the 1135 tenants of social housing in the Flemish city of Lier received a letter reminding them that it was forbidden to own property abroad and that

an investigation was going to be carried out. “No response has been received to this request,” said Marc Vanden Eynde, director of the housing association of Lier. (2)

During the investigation, officials of the housing association discovered that 25 families already owned an apartment, a house or a building plot of land abroad.

All 25 tenants received their notice and were expected to vacate their social housing by the end of September. They were also fined for the social services they have received in recent years. For some of them, this amount reaches close to 35,000 euros.”

dwelling cannot take place, it is therefore postponed.

The consequences are dramatic for many rental housing owners who have to assume all the costs related to the dwelling/or the house, taxes, mortgages,... without having a revenue for many months.

This law is so controversial and disgruntled by many that an “Anti-Squat Law” was passed in August 2020 to protect people who are victims of squatting in their housings.

“If a landlord suffers the squatting of his housing, he can contact the prefect and notify the police. The latter therefore receive a complaint for housing invasion, while the first has 48 hours’ time to give notice to the squatters of the dwelling and warn them that they must leave the premises within 24 hours.” (3)

And in November 2022, penalties and procedures were further strengthened to deter the squatters.

• **IN FRANCE: BANNING EVICTIONS IN WINTER TIME**

In France there is the so-called “winter truce”. This winter truce is honoured from 1 November to 31 March of the following year.

During this period, the eviction of the tenant from his

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

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

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

Messier, Soucy, avocats

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

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

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, conventionnels, 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-dirigeant 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

ANNUAIRE

Région Estrie



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@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.

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

Suite de la page 15 : Analysis of two decisions on an application for rent reduction

rely aesthetic damage that does not give rise to a reduction in rent. Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317, Par. 37

The absence of a formal notice to the landlord, in a timely manner Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 41, 43, as

a tenant cannot claim a retroactive rent reduction without having given the landlord a reasonable period of time to correct the situation- Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 46

A simple informal discussion with the lessor or his representatives, without a clear intention to obtain compensation due to this situation- Bérubé c. Aouachri-

-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 44

Whenever you receive a formal notice for reduction in rent, it is advisable to do an inspection of the apartment and see if the situation can be fixed, so that the Court will know that the Landlord attempted to fix the problem.

As always, each case is specific, so if you ever

run into trouble, don't hesitate to contact the APQ to assist you in your issue.

1. Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317, Par. 7

2. Loiselle c. Blain 2019 QCRDL 38317, Par. 8

3. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 25-26

4. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 30

5. Loiselle c. Blain 2019

QCRDL 38317, Par. 37

6. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 41, 43

7. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 46

8. Bérubé c. Aouachri-Makhlouf 2021 QCTAL 29871, par 44

4700 DES 14 000 LOGEMENTS SOCIAUX PROMIS AU QUÉBEC

4700 of the 14,000 social housing units promised in Québec

Cette situation de développement immobilier est une mauvaise nouvelle pour tous les locataires qui attendent un logement social : Depuis 2018, le gouvernement de François Legault n'a financé que 4700 des 14 000 logements sociaux promis au Québec.⁽¹⁾

Plusieurs organismes ont réagi à cette annonce dont le parti libéral du Québec qui a annoncé des mesures phares pour augmenter la création de logements.

Pour soutenir les locataires et les locateurs, le Parti libéral du Québec propose :

- De rendre immédiatement disponible l'argent annoncé en novembre 2021 pour que les HLM barricadés soient rénovés et remis rapidement sur le marché pour les ménages en attente

- d'un logement; S'assurer que chaque dollar investi dans le logement abordable (PHAQ) ait des sommes équivalentes investies pour de nouvelles unités de logement social (AccèsLogis);
- D'augmenter le seuil maximal de remboursement de la TVQ de 300 000 \$ à 500 000 \$ pour les habitations neuves;
- De créer une exemption de TVQ pour les OSBL en habitation pour les habitations neuves;
- De remettre sur pied les crédits d'impôt Rénovert;
- De créer un programme subventionnaire pour la rénovation du parc immobilier des OSBL.

Certaines de ces propositions s'inscrivent dans les demandes de l'APQ dont celle de remettre Rénovert.

Le parc locatif privé a besoin d'aide pour rénover des immeubles construits dans les années 80.

Sans compter la hausse des coûts de matériaux et de la main d'œuvre qui devient de plus en plus cher, il est

difficile de rénover correctement et de façon „verte”.

L'Association des Pro-



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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

L'ENLÈVEMENT DE LA NEIGE : UNE CLAUSE IMPORTANTE AU BAIL

Snow removal: An important clause in the lease

Chaque année, l'actualité nous rappelle l'importance de préciser au locataire que l'enlèvement de la neige est sous sa responsabilité.

En effet, lorsque le propriétaire décide d'assumer cette responsabilité, les conséquences qui en découlent sont importantes. Le propriétaire s'expose selon les circonstances à des ennuis importants si le locataire se plaint de problèmes liés à l'enlèvement de la neige qui affectent la jouissance paisible des lieux loués. Il y a égale-

ment un risque que le locataire cherche à tenir le propriétaire responsable en cas de dommages.

Ainsi, lorsque cela est possible, il est préférable d'impartir la responsabilité de l'enlèvement de la neige au locataire en remplissant la section appropriée du bail.

Vous trouverez ci-dessous un exemple de la section du bail remplie en désignant le locataire comme responsable de l'enlèvement de la neige.

Si vous avez

des questions n'hésitez pas à nous joindre.

Every year, the news reminds us of the importance of specifying to the tenant that snow removal is under his responsibility.

Indeed, when the owner decides to assume this responsibility himself, the consequences are significant. Depending on the circumstances, the lan-

lord is exposed to significant problems if the tenant complains of problems related to snow removal that affect the peaceful enjoyment of the leased premises. There is also a risk that the tenant will seek to hold the landlord liable in the event of damage.

Therefore, where possible, it is best to outsource responsibility for snow removal to the tenant by completing the appropriate section of the lease.

Below is an example of the section of the lease completed by designating the tenant as responsible for snow removal.

If you have any questions do not hesitate to contact us.



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



| | Locateur | Locataire |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Taxe de consommation d'eau du logement | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Déneigement et déglçage | | |
| ■ Stationnement | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ■ Balcon | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ■ Entrée, trottoir, allée | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ■ Escalier | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Extrait du formulaire obligatoire du bail

Suite de la page 22 : 4700 of the 14,000 social housing units promised in Québec

priétaires du Québec (APQ) espère que cette année le budget du Québec 2023-2024 remettra en place ce crédit d'impôt à la rénovation de tout type de bâtiment.

This real-estate development situation is bad news for all tenants waiting for social housing. Since 2018, the Government of François Legault has financed only 4700 of the 14,000 social housing units promised in Québec. (1)

Several organizations have reacted to this announcement, including the Québec Liberal Party, which announced top-notch measures to increase housing creation.

To support tenants and landlords, the Québec Liberal Party proposes to:

- Make immediately available the money announced in November 2021 for barricaded low-rent housing to be renovated and quickly put back on the market for households waiting for housing;
- Ensure that every dollar invested in affordable housing (PHAQ) has equivalent amounts invested in new social housing units (AccèsLogis);
- Increase the maximum QST rebate threshold from \$300,000 to \$500,000 for new dwellings;
- Create a QST exemption for housing NPOs for new housings;
- Re-establish the Rénovert tax credits;
- Create a subsidy program for the renovation of the NPO housing stock.

Some of these proposals are part of the APQ's requests, including the one to resubmit Rénovert.

The private rental stock needs help to renovate buildings constructed in the 80s.

Not to mention the rising costs of materials and labour that are becoming more and more expensive, it is difficult today to renovate properly and in an "ecological" way.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) hopes that this year the 2023-2024 Québec budget will re-instate this tax credit for the renovation of any type of building.

(1) <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-02-21/au-quebec/seulement-les-tiers-des-logements-sociaux-promis-ont-ete-construits.php?fbclid=IwAR0KSFibZDZj5AAHzoS2ovFcPlyVQuCQqq0nVZAHF5IVAqMnJ0t0S6oGfng>

construits.php?fbclid=IwAR0KSFibZDZj5AAHzoS2ovFcPlyVQuCQqq0nVZAHF5IVAqMnJ0t0S6oGfng








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* | | Produits saisonniers et d'horticulture | |
| Outillage manuel | 8% | Portes extérieures | 5% |
| 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'HÉSITÉS 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 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, Royal 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 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 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