

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2024, Volume 40 No 6

INCLUSIONS DANS LE BAIL

Une bonne ou une mauvaise idée?
En fait la réponse varie énormément selon les circonstances. Ce qui est certain c'est que l'inclusion au bail de divers éléments, notamment les électroménagers entraîne des conséquences importantes.

>>Page 2

SITUATIONS FRUSTRANTES

Lors du départ du locataire, plusieurs problèmes peuvent se présenter comme le locataire qui refuse de quitter, un locataire qui ne rentre pas ou un logement sac-cagé. Il y a d'autres situations frustrantes pour un propriétaire de logements.

>>Page 4

DIMINUER LE LOYER

Il peut être tentant à certaines occasions de consentir à des locataires des rabais sur le loyer. Il faut toutefois être très prudent lorsqu'on accorde un tel rabais sur le loyer, car la situation peut se retourner contre vous..

>>Page 10

QUAND UN LOCATAIRE LAISSE FAIRE LES MAUVAIS AGISSEMENTS DE SON FILS

Résiliation du bail pour retards fréquents, non-paiement du loyer, et usage non diligent du logement (machine à laver le linge), ainsi que le remboursement de montants déduits unilatéralement du loyer par le locataire.

Suite à la page 6





Me Martin Messier

LES INCLUSIONS DANS UN BAIL, UNE BONNE OU UNE MAUVAISE IDÉE?

Inclusions in a lease, a good or bad idea?

En fait la réponse varie énormément selon les circonstances. Ce qui est certain c'est que l'inclusion au bail de divers éléments, notamment les électroménagers entraîne des conséquences importantes.

En ces temps où la température augmente, plusieurs propriétaires vont également inclure au bail des appareils de climatisation.

Ce qui est important de retenir c'est que le propriétaire d'un logement résidentiel au Québec a des obliga-

tions beaucoup plus grandes qu'un autre entrepreneur.

À titre d'exemple, si le réfrigérateur brise et que le locataire perd de la nourriture ou réussi à démontrer qu'il n'était pas en mesure de manger dans son logement, il pourrait obtenir du propriétaire une compensation pour la nourriture perdue ainsi que pour les sommes déboursées pour la prise de repas à l'extérieur.

Dans les cas de canicule extrême, si le logement est dépourvu d'un appareil de climatisation, le lo-

cataire pourrait obtenir une diminution de loyer durant la période où il n'est pas possible de climatiser le logement en raison du bris de l'appareil.

Le propriétaire devra démontrer pour limiter les dommages, qu'il a tout fait pour pallier à la situation et obtenir la réparation de l'appareil le plus tôt possible.

Cependant, malgré les bons efforts du propriétaire, ce dernier risque fort d'avoir des sommes à verser au locataire si la situation est importante et que le locataire réussit à démontrer

une perte d'utilisation du logement qui est significative.

Dans les circonstances il faut agir avec prudence, notamment si vous fournissez des équipements; Ces derniers doivent être en bon état.

Et s'il s'agit d'appareil de climatisation, il est recommandé de vous assurer d'avoir un contrat de maintenance accompagné d'un contrat de service précisant les délais d'intervention et de vous assurer de vous munir d'un appareil d'une compagnie fiable qui permet l'approvisionnement en

Volume 40, No 6
Juin 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
Sophia Joseph

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur

pièce d'une façon efficace et rapide.

En résumé la prudence est de mise et vous pourriez, si le locataire en fait la demande, être responsable des conséquences des bris de l'appareil.

N'hésitez pas à nous joindre pour toutes questions.

In fact the answer varies enormously depending on the circumstances.

What is certain is that the inclusion in the lease of various ele-

ments, in particular household appliances, leads to significant consequences.

In these times when the temperature is rising, many landlords will also include air conditioning units in the lease.

What is important to remember is that the owner of residential housing in Quebec has much greater obligations than another entrepreneur.

For example, if the refrigerator breaks or the tenant loses food and manages to demonstrate that he was not able to eat in his accommodation,

he could obtain compensation from the landlord for the lost food as well as for the sums paid for eating meals at a restaurant or via ubereats.

In cases of extreme heatwave, if the accommodation does not have an air conditioning unit, the tenant could obtain a reduction in rent during the period when it is not possible to air condition the accommodation due to the breakdown of the unit.

To limit the damage, the owner must demonstrate that he has done everything to remedy the situation and obtain repair of the device as soon as possible.

However, despite the owner's good efforts, the latter is likely to have sums to pay to the tenant if the situation is significant loss of use of the accommodation.

In the circumstances you must act with caution, particularly if you provide equipment; These must be in good condition.

And if it is an air conditioning device, it is recommended to ensure that you have a maintenance contract accompanied by a service contract specifying the intervention times and to ensure that you have an air conditioning device from a reliable com-

pany that allows the supply of parts in an efficient and rapid manner.

In summary, caution is required and you could, if the tenant requests it, be responsible for the consequences of breakdown of the device.

Do not hesitate to contact us with any questions.

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





LES SITUATIONS FRUSTRANTES AU 1^{ER} JUILLET

Frustrating situations that occur on July 1st

Lors du départ du locataire, plusieurs problèmes peuvent se présenter comme le locataire qui refuse de quitter, un locataire qui ne rentre pas ou un logement saccagé. Mais il y a d'autres situations frustrantes pour un propriétaire de logements.

• LE LOCATAIRE EST PARTI AVEC CE QUI NE LUI APPARTIENT PAS

Ampoules, siège de toilette, ou même le plancher, certains locataires partent avec des biens qui appartiennent au propriétaire. Que ce soit une erreur ou de façon volontaire, le résultat sera le même : vous devez fournir un logement en bonne condition et COMPLET. Et généralement à court terme, le seul choix possible est de remplacer à vos frais ces éléments.

„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.”

„1911. Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté.”

Ensuite, pour réclamer il faudra :

- Mise en demeure au locataire;
- Achat du nouveau bien pour honorer votre obligation d'en fournir un;
- Réclamer au locataire fautif les dommages causés;
- Recours en dommage auprès du Tribunal administratif du logement (TAL)

• QUI DOIT FAIRE LE MÉNAGE?

Selon le Code civil du Québec (article 1890):

„1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais

il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.”

Si le ménage n'est pas fait, le propriétaire devra le faire pour le nouveau locataire, vu son obligation de délivrer le logement en bon état de propreté et de réparation (1854 et 1911 CcQ).

• PEUT-IL PARTIR SANS PAYER SON LOYER DE JUIN?

Et la réponse est malheureusement oui! Mais...

Le locataire a l'obligation de payer son loyer jusqu'à la fin du bail.

Il pourrait toutefois arriver qu'il quitte sans avoir acquitté la totalité de son loyer, ces sommes sont alors considérées comme un dommage :

- Envoi d'une mise en demeure (Dépister si vous n'avez pas sa nouvelle adresse)

- Ouverture d'un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL) en dommages

Autre option : pendant qu'il habite encore dans le logement, ouverture d'un dossier pour le recouvrement du loyer dû, et signification au locataire de la demande et de la liste des pièces.

• L'ANCIEN LOCATAIRE EST PARTI AVEC LES CLÉS, QUE DOIS-JE FAIRE?

Le locataire a l'obligation de remettre l'original des clés ainsi que tous les doubles en sa possession.

S'il quitte avec les clés, vous devrez alors changer les serrures. Les frais engendrés par ce changement sont considérés comme un dommage (même procédure que ci-haut)

Prudence : il est recommandé dans tous les cas de changer les barilletts de serrures de vos logements entre deux locations pour la sécurité de vos locataires.

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

L'APQ vous souhaite que cette période de déménagements soit calme et sans imprévus en 2024!

When the tenant leaves, several problems can arise, such as a tenant refusing to leave, a tenant not returning or a ransacked apartment. But there are other really frustrating situations for a rental housing owner.

• THE TENANT LEFT WITH WHAT DOES NOT BELONG TO HIM

Light bulbs, toilet seats, or even the floor covering, some tenants leave with items that belong to the owner. Whether it's a mistake or a deliberate action, the result will be the same: you must leave a dwelling in good and COMPLETE condition. And generally in the short term, the only possible choice is to replace these elements at your own expense.

According to the C.c.Q.: „Section 1854. The lessor is bound to deliver to the lessee the leased property in a good state of repair of all kinds and

to provide him with the peaceful enjoyment of it during the whole term of the lease. He is also required to guarantee to the tenant that the property can be used for the purpose for which it is rented, and to maintain it for this purpose throughout the term of the lease.”

“Section 1911. The landlord is required to deliver the unit in a clean state. The tenant is required to maintain the accommodation in the same condition. When the landlord carries out work on the dwelling, he must restore it to a good state of cleanliness.”

Then, to claim, you will have to:

- Send a formal notice to the tenant;
- Purchase of a new item to honour your obligation to provide one;
- Claim the damage caused

from the tenant at fault;

- Have recourse for damages with the Administrative Housing Tribunal (TAL).

• WHO SHOULD DO THE CLEANING?

According to the Civil Code of Québec (section 1890):

„1890. The tenant is required, at the end of the lease, to restore the property to the condition in which it was received, but he is not obliged to make changes resulting from dilapidation, normal wear and tear of the property or force majeure. The condition of the property may be ascertained by the description or photographs taken by the parties; in the absence of a finding, the tenant is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease.”

If the cleaning is not done, the

landlord will have to do it for the new tenant, given his obligation to deliver the dwelling in a good state of cleanliness and repair (following sections 1854 and 1911 of the C.c.Q).

• CAN HE LEAVE WITHOUT PAYING HIS JUNE RENT?

And the answer is unfortunately, yes! But... the tenant is obliged to pay his rent until the end of the lease. However, it could happen that he leaves without having paid all of his rent, these sums are then considered as damage:

- Sending a formal notice (Trace him if you do not have his new address);
- Opening a file with the Administrative Housing Tribunal (TAL) for damages.

Another option: while he is still living in the apartment, opening a file for the recovery of the rent

and of the list of due items.

• THE PREVIOUS TENANT LEFT WITH THE KEYS. WHAT SHOULD I DO?

The tenant is obliged to hand over the original keys as well as all duplicates in his possession. If he leaves with the keys, then you will have to change the locks. The costs incurred by this change are considered as damage (same procedure as above).

Caution: it is recommended in all cases to change the locks of your dwelling between two rentals for the safety of your tenants. The handing over of the keys is not a guarantee that no duplicate has been made in surplus.

The APQ wishes you a calm and uneventful moving season in 2024!

DÉMÉNAGEMENT – LA PANDÉMIE NOUS A FORCÉ À PLUS PRÉVOIR!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a mis à jour son guide sur les déménagements : Déménagement - La pandémie nous a forcé à plus prévoir!

Vous le trouverez dans la section **DOCUMENTS**

<https://www.apq.org/connexion/?returnurl=/zone-membre/>



QUAND UN LOCATAIRE LAISSE FAIRE LES MAUVAIS AGISSEMENTS DE SON FILS

When a tenant tolerates his son's bad actions

Dans un jugement d'octobre 2023, le Tribunal a dû se prononcer sur un dossier de résiliation de bail accompagnée de plusieurs autres demandes : Le locateur réclame la résiliation du bail pour retards fréquents par amendement du 12 octobre 2023, non-paiement du loyer, et usage non diligent du logement (machine à laver le linge), ainsi que le remboursement de montants déduits unilatéralement du loyer par le locataire.

Le locataire vit dans le logement avec sa femme et son fils. La majorité des échanges vont être effectués par le fils du locataire.

L'analyse du dossier a été répartie par le type de demande.

Augmentation de loyer

Le locataire prétend avoir refusé l'augmentation de loyer mais ne présente aucune preuve de réception de l'avis de refus. Également, sous le paragraphe acceptation, le locataire a apposé sa signature. Des ratures sont en dessous de la case refus, sans aucune date ni signature.

Le locataire n'ayant pu démontré qu'il avait refusé, le loyer est augmenté de 950\$ à 1000\$ de juillet 2023 à juin 2024, auquel s'ajoute 25\$ par mois pour la consommation d'un climatiseur. Cette mention est clairement inscrite au bail et contrairement aux prétentions du fils du locataire, le coût du climatiseur n'est pas inclus au loyer.

Paiement du loyer et retard fréquents

Le fils du locataire a subi une fraude par courriel et a payé son loyer à une adresse courriel qui n'est pas celle du locateur.

Tous les mois le virement Interac se faisait à l'adresse courriel du locateur, et jamais le locateur ne lui a envoyé de courriel indiquant un changement de courriel pour ces mois-là.

Les loyers de septembre et octobre 2023 sont donc toujours dû au montant de 2000\$.

Le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail est donc justifiée par l'application de l'article 1971 C.c.Q.

De plus le fils du locataire affirme avoir le droit de payer en retard, ayant vu cela avec le concierge, affirmation que le fils n'a pu confirmer. Le Tribunal rappelle que ce n'est pas au concierge à prendre ce type de décision ni autoriser des travaux.

23 Le fils du locataire réitère que les retards ne dépassent pas les 15 jours ce qui, selon lui, ne constitue pas de réels retards.

24 Sa défense est donc inexistante.

25 Le Tribunal ne peut accorder crédibilité et foi aux propos du fils du locataire et croire ainsi qu'il remédiera durablement à son défaut.

26 La résiliation est donc prononcée sous ce chef.

Remboursement des frais de plomberie et peinture

Le fils du locataire voulait faire des travaux de peinture dans le logement et comme indiqué ci-haut, s'adresse au concierge pour avoir l'autorisation au

lieu du locateur. D'ailleurs il ne produit aucune preuve de réponse l'y autorisant : 29 Le Tribunal rappelle qu'un concierge n'est pas le locateur et que pour toute modification au bail, travaux ou décision de faire ou ne pas faire, le locataire ou son fils disposait d'une adresse clairement indiquée au bail pour obtenir l'autorisation nécessaire de faire la peinture.

Le fils souhaitait : « C'est Aïmen. Je n'ai pas pu t'appeler plus tôt car je suis tombé malade. J'ai parlé avec ma femme entre temps et pour la peinture, je vais m'en occuper seul, pour 200 \$ comme convenu + le coup de la peinture et des pincesaux (104 \$) » sic

De plus, le Tribunal constate, en accord avec le locateur, que le fils du locataire

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

décide de façon unilatérale de modifier les montants à payer en retranchant le coût de la peinture, mais aussi en modifiant le montant mensuel du climatiseur à 10 \$ alors que le bail indique 20 \$ (L-4 en liasse).

Finalement, le fils du locataire réclame au locateur une facture à son nom pour des travaux de plomberie urgents qu'il aurait fait avec un problème de lavabo.

Or le fils affirmait au départ que la situation était urgente et que la présence d'un professionnel était requise.

Mais le problème de lavabo daterait du 22 janvier 2023 alors que la facture présentée date du 18 juillet 2023, donc la notion d'urgence est discutable. De plus, aucun professionnel ne serait venu.

37 Le Tribunal souligne au témoin qu'il ne s'agit pas de la facture d'un plombier alors que son témoignage évoqu-

ait l'urgence nécessitée d'une telle expertise. Il souligne également qu'entre le 22 janvier 2023 et le 18 juillet 2023, la notion d'urgence est quelque peu questionnable.

38 Finalement, le Tribunal note que le fils du locataire facture un déplacement, par lui et pour lui, alors même qu'il habite le logement. De quel déplacement est-il question?

39 Le Tribunal est d'avis que la production de cette facture est révélatrice de la mauvaise foi manifeste de l'occupant du logement dont le locataire, qui est aussi son père, est responsable.

40 Non seulement la preuve en défense ne remplit pas les conditions d'urgence et de nécessité prévues à l'article 1868 C.c.Q ni même la plus élémentaire preuve de l'existence du problème de plomberie, mais il y a là une tentative de tromper, et le locateur et le Tribunal.

Installation de machine à laver

La configuration de la plomberie de l'immeuble ne permet pas d'installer des machines à laver dans les logements. Malgré cela, une laveuse a été installée qui a provoqué un débordement d'eau et de mousse dans le logement.

Conclusion

La juge administrative rappelle que les agissements qui ont lieu dans le logement est de la responsabilité des lo-

cataires qui ont signé le bail. Dans ce cas, le locataire doit assumer les actes de son fils.

46 L'ensemble des allégués du locateur sont avérés et, même s'ils sont le fait du fils du locataire, c'est le locataire qui est tenu devant la loi de respecter les obligations résultant du bail.

47 Parmi ces obligations violées par le fils du locataire, il y a le non-paiement du loyer, le non-respect de la règle de payer le loyer le premier jour de chaque mois, la négligence de consulter le locateur pour les travaux, la tentative de lui faire payer des travaux hypothétiques, la tentative de tromper le locateur sur la réalité et la nature de ces travaux, l'installation d'une machine sans autorisation, ce qui globalement, donne raison au locateur qui prétend que le fils du locataire « ne veut faire que ce qu'il veut quand il veut » sans souci du cadre légal auquel son père est astreint.

48 Le locataire laisse faire, il doit donc répondre personnellement de ces violations au contrat qu'il a signé.

Le bail est ainsi résilié et le locataire, ainsi que ses occupants, expulsés du logement.

Le locataire est condamné à payer 2846.39\$ correspondants aux loyers impayés, augmentation de loyer non payée depuis juillet, le prix de la consommation reliée au climatiseur ainsi que le remboursement des frais de plomberie de 223.05\$ et de peinture de 368.34\$.

Comme chaque cas est différent, n'hésitez pas à contacter le service juridique.

In a judgement of October 2023, the Court had to rule on a lease termination case together with several other requests. The landlord claims the termination of the lease for frequent delays by amendment of October 12, 2023, non-payment of rent, and non-diligent use of the dwelling (the washing machine), as well as the reimbursement of amounts unilaterally deducted from the rent by the tenant.

The tenant lives in the apartment with his wife and son. Most of the exchanges will be carried out by the tenant's son.

The analysis of the file was broken down by the type of request.

Rent increase

The tenant claims to have refused the rent increase but does not provide any proof of receipt of the notice of refusal. Also, under the acceptance paragraph, the tenant has added his signature. Deletions are below the refusal box, but without any date or signature.

As the tenant could not prove that he had refused, the rent is increased from \$950 to \$1000 from July 2023 to June 2024, to which is added \$25 per month for the consumption of an air conditioner. This mention is clearly written in the lease and contrary to the claims of the tenant's son, the cost of the air conditioner is not included in the rent.

Frequent rent payments and delays

The tenant's son was the victim of e-mail fraud and paid his rent to an e-mail address that is not the landlord's.

Suite à la page 8



SOLUTION CIMEX

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



ROUPEMENT DES PROPRIÉTAIRES
D'HABITATIONS LOCATIVES

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

PIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

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 : When a tenant tolerates his son's bad actions

Every month, the Interac e-Transfer was sent to the landlord's e-mail address, and the landlord never sent him an e-mail indicating a change of e-mail for those months.

The rents for September and October 2023 are therefore still due in the amount of \$2000. The tenant is more than three weeks late in paying the rent, so the termination of the lease is justified by the application of section 1971 of the C.c.Q.

Moreover, the tenant's son claims to have the right to pay late, having seen this with the concierge, an assertion that the son could not confirm. The Court recalls that it is not up to the building's caretaker to make this type of decision or to authorize work.

23 The tenant's son reiterated that the delays did not exceed 15 days, which, in his opinion, did not constitute real delays.

24 His defence is therefore non-existent.

25 The Court cannot give credibility and credence to the words of the tenant's son and thus believe that it will remedy his default in the long term.

26 The termination is therefore pronounced on that ground.

Reimbursement of plumbing and painting costs

The tenant's son wanted

to do painting work in the apartment and, as indicated above, contacted the concierge for authorization instead of the landlord. Moreover, he did not produce any evidence of response authorizing him to do so:

29 The Court noted that a building caretaker is not the landlord and that for any modification to the lease, work or a decision to do or not to do it, the tenant or his son had an address clearly indicated in the lease to obtain the necessary authorization to do the painting.

The son wished: „It's Aimen. I couldn't call you earlier because I got sick. I have spoken with my wife in the meantime and for the painting, I will take care of it alone, for \$200 as agreed + the cost of the paint and brushes (\$104)“ sic

Moreover, the Court notes, in agreement with the landlord, that the tenant's son unilaterally decides to modify the amounts to be paid by subtracting the cost of the painting, but also by changing the monthly amount of the air conditioner to \$10 when the lease indicates \$20 (L4 in bundle).

Finally, the tenant's son asked the landlord for an invoice in his name for urgent plumbing work that he had done with a sink problem. However, the son initially stated

that the situation was urgent and that the presence of a professional was required.

But the sink problem dates from January 22, 2023 while the invoice presented dates from July 18, 2023, so the notion of urgency is debatable. Moreover, no professional did come.

37 The Tribunal pointed out to the witness that this was not a plumber's invoice, whereas his testimony referred to the urgency required for such an expert's report. It also points out that between January 22, 2023 and July 18, 2023, the notion of urgency is somewhat questionable.

38 Finally, the Tribunal notes that the tenant's son bills for a trip, by him and for him, even though he lives in the dwelling. What displacement are we talking about?

39 The Tribunal is of the opinion that the production of this invoice is indicative of the manifest bad faith of the occupant of the dwelling for which the tenant, who is also his father, is responsible. 40 Not only does the evidence in the defence fail to meet the conditions of urgency and necessity set out in Section 1868 of the C.c.Q. or even the most elementary proof of the existence of the plumbing problem, but it is an attempt to deceive both the landlord and the Tribunal.

Installation of washing

machines

The configuration of the building's plumbing does not allow for the installation of washing machines in the apartments. Despite this, a washing machine was installed which caused water and foam to overflow into the apartment.

Conclusion

The administrative judge recalls that the actions that take place in the dwelling are the responsibility of the tenants who signed the lease. In this case, the tenant must be responsible for the actions of his son.

46 All of the landlord's allegations are true, and even if they are made by the tenant's son, it is the tenant who is bound by law to comply with the obligations arising from the lease.

47 Among these obligations breached by the tenant's son are non-payment of rent, failure to comply with the rule to pay rent on the first day of each month, failure to consult with the landlord about the work, attempting to make the landlord pay for hypothetical work, attempting to deceive the landlord as to the reality and nature of

the work, the installation of a machine without authorization, which overall, proves the landlord right who claims that the tenant's son „only wants to do what he wants when he wants it“ without regard for the legal framework to which his father is bound.

48 The tenant allows this to happen, and must therefore be personally responsible for these breaches of the contract he has signed.

The lease is thus terminated and the tenant, as well as his occupants, is evicted from the dwelling.

The tenant is ordered to pay \$2846.39 corresponding to the unpaid rent, rent increase not paid since July, the price of consumption related to the air conditioner as well as the reimbursement of plumbing costs of \$223.05 and painting of \$368.34.

As each case is different, do not hesitate to contact our legal department.

TAL 728143 37 20230814
G 2023 QCTAL 35974



PROJET DE LOI N° 65 : *Moratoire de 3 ans et protection des personnes âgées*

Bill 65: 3-Year Moratorium and Protection of Seniors

Le Projet de loi n° 65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés est entré en vigueur le 6 juin dernier.

Malgré les recommandations de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce projet de loi va réduire le droit des propriétaires de lo-

gements en ce qui attrait aux reprises de logement avec des locataires âgés et impose un moratoire de trois (3) ans aux locateurs d'un logement pour évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

Article avant le changement (version finale de la loi 65 à venir)

„1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

- 1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;
 - 2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;
 - 3° il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.
- La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.”

Désormais, l'article 1959.1 du Code civil bénéficie aux personnes âgées de 65 ans et plus dont le revenu n'excède pas 125 % du revenu permettant d'être admissible à un logement à loyer modique.

Vous pouvez lire les recommandations de l'APQ au lien suivant :

<https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>

Pour résumer, l'APQ est d'avis que la loi actuelle est en conséquence amplement suffisante pour protéger le parc locatif d'évictions mal intentionnées.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que le nombre de demandes introduites pour reprise de logement ne représente que peu de logements dans la parc locatif actuel.

Selon le rapport annuel du Tribunal administratif du logement (TAL), les reprises de logement ne représentent que 2693 dossiers en 2022-2023.

Soulignons par ailleurs qu'une éviction pour subdiviser un logement aura pour conséquence de créer un logement

Suite à la page 13



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 Annie Lapointe

UN ACCORD POUR DIMINUER LE LOYER N'EST PAS TOUJOURS UNE BONNE IDÉE

An agreement to lower the rent is not always a good idea

Il peut être tentant à certaines occasions de consentir à des locataires des rabais sur le loyer. Nous ne le rappellerons jamais assez, il faut toutefois être très prudent lorsqu'on accorde un tel rabais sur le loyer, car la situation peut se retourner contre vous.

Un débat sur le prix du loyer a dû être tranché dans une situation récente par le Tribunal administratif du logement. Le locataire et le locateur n'étaient pas d'accord sur le prix sur lequel on devait baser le calcul pour l'augmentation de loyer. Le locateur prétendait que le loyer était de 1800\$, soit celui indiqué sur le bail. Le locataire prétendait pour sa part qu'il était plutôt de 1600\$, ayant bénéficié d'une « entente spéciale suivant laquelle la locatrice accorde 200,00 \$ de rabais au locataire sur son loyer » (1).

Selon les faits relatés dans la décision, un nouveau bail fut signé entre les parties lors du premier renouvellement, haussant le loyer de 250\$. Mentionnons que le logement était situé dans un immeuble construit depuis moins de 5 ans et qu'à ce moment, le locataire qui refuse l'augmentation doit quitter à la fin de son

bail, si la clause du bail à cet effet est bien remplie. Une annexe a toutefois été ajoutée au bail, comportant une entente selon laquelle le locataire bénéficiait d'un rabais mensuel de 200\$ pour toute la durée du bail. Bien que l'annexe spécifiait clairement qu'il s'agissait d'une entente temporaire d'une année seulement, cet accord spécial a été renouvelé l'année suivante et c'est là où le bât blesse. Ce fait, combiné au fait que la période de 5 ans pendant laquelle aucun recours en fixation de loyer n'est possible était désormais terminée, a nuit considérablement au souhait du locateur de hausser considérablement le loyer l'année suivante.

Rappelons qu'il a été décidé à plusieurs reprises qu'une gratuité, dans le cadre d'une offre promotionnelle, par exemple,

était tout à fait légale. On voit souvent, notamment, un mois de loyer gratuit à la signature du bail. Ce type de clause sert à inciter un locataire potentiel à signer



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

le bail. Par contre, il faut faire bien attention à ce que la promotion n'excède pas la durée du premier bail, qu'elle ne soit pas renouvelable, ni renouvelée. La décision mentionne effectivement qu'un rabais ou une gratuité qui se répète n'est plus considérée comme une « promotion » et on considère alors le loyer de base comme étant celui avec le rabais, soit le loyer réellement payé.

La décision cite d'ailleurs une décision datant de plusieurs années, mais toujours d'actualité, pour étayer son raisonnement :

« L'accord des volontés, lors du premier bail et de ses renouvellements s'est fait sur un loyer réduit; c'est cet accord qui doit être sanctionné. Il n'y a donc pas de gratuité comme on en voit dans un but promotionnel, mais bien une entente sur un loyer incluant cette pseudogratiuité. Le législateur attache une si grande importance à un tel accord de volonté, qu'il permet, exceptionnellement la preuve testimoniale pour prouver le loyer effectivement payé lorsqu'il n'est pas celui qui apparaît au bail (art. 77 de la Loi sur la Régie du logement*). Comme le veut l'expression populaire anglaise, c'est le « bottom line » qui compte, c'est-à-dire le montant

finallement convenu et payé qui doit être retenu et non les détails, artifices ou autres pour y arriver.

Bien sûr, par exception à ce principe, la Régie* accepte qu'une « gratuité », en général d'un mois ou plus de loyer comme moyen de promotion pour inciter à signer un premier bail, ne soit pas incorporée au loyer (...) »

C'est dans ce contexte que le juge en vient à la conclusion que compte tenu du renouvellement du rabais, ce dernier est désormais incorporé au loyer de base; c'est donc sur le prix de 1600\$ que l'ajustement de loyer pourra être calculé.

It can be tempting on some occasions to give tenants rent discounts. We really can't stress this enough, but you have to be very careful when granting such a rent discount, because such a situation can eventually turn against you.

A debate on the price of rent had to be settled in a recent situation by the Administrative Housing Tribunal. The tenant and the landlord disagreed on the price on which the calculation for the rent increase should be based. The landlord claimed that the rent was \$1800, which was the

rent indicated on the lease. The tenant however claimed that it was more like \$1600, having benefited from a „special agreement under which the landlord grants the tenant a \$200.00 discount on his rent” (1).

According to the facts related in the decision, a new lease was signed between the parties at the time of the first renewal, increasing the rent by \$250. It should be noted that the dwelling was located in a building constructed less than 5 years ago and that at that time, the tenant who refuses the increase must leave at the end of his lease, if the clause in the lease to this effect is properly met. However, an appendix was added to the lease, including an agreement according to which the tenant would benefit from a monthly discount of \$200 for the entire duration of the lease. Although the annex clearly stated that this was a temporary agreement for only one year, this special agreement was renewed the following year and that is where the problem lies. This, combined with the fact that the 5-year period during which no recourse to set the rent was now over, significantly affected the landlord's desire to substantially increase the rent the following year.

It should be remem-

bered that it has been decided on several occasions that a favour, as part of a promotional offer, for example, is completely legal. We often see, in particular, a month's free rent when the lease is signed being offered. This type of clause is used to encourage a potential tenant to sign the lease. However, it is important to be careful that the promotion does not exceed the duration of the first lease, that it is not renewable or renewed. The decision does indeed mention that a discount or gratuity that is repeated is no longer considered a „promotion” and the base rent is then considered to be the one with the discount, i.e. the rent actually paid.

The decision cites indeed a judgement dating from several years ago, but still relevant, to support its reasoning:

„The agreement of wills, at the time of the first lease and its renewals, was made on a reduced rent. It is this agreement that must be sanctioned. There is therefore no free of charge, or gratuity, as we see it for promotional purposes, but rather an agreement on a rent that includes this pseudo-free favour. The legislator attaches such great importance to such an agreement of wills that it allows,

exceptionally, testimonial evidence to prove the rent actually paid when it is not the rent that appears in the lease (section 77 of the Act respecting the Régie du logement*). As the English popular expression goes, it is the „bottom line” that counts, i.e. the amount finally agreed upon and paid that must be retained and not the details, artifices or other things to achieve it. Of course, as an exception to this principle, the Régie* accepts that a „gratuity”, generally of one month or more of rent as a means of promotion to encourage people to sign a first lease, is not incorporated into the rent (...).”

It is in this context that the Judge came to the conclusion that, given the renewal of the rebate, it was now incorporated into the base rent; it was therefore on the price of \$1600 that the rent adjustment could be calculated.

* (Le Tribunal administratif du logement était nommé la Régie du logement à l'époque)

(1) Labonté c. Aylwin, 2024 QCTAL 4148.

(2) Labonté c. Aylwin, 2024 QCTAL 4148, citant Balian c. Fedor, 31-970415-034V, le 10 juin 1998 (R.L. révision).

PROMO Déménagement jusqu'à 65% de rabais
 Valide du 20 juin au 3 juillet 2024
IMPORTANT : indiquer le code rabais : 30758755



Bétonel V.I.P. Dulux Ultra 100% Acrylique

	Dulux Ultra	Finition	5 Gallons	Gallon
--	-------------	----------	-----------	--------

976000	Dulux Ultra	Apprêt	91.99 \$	25.99 \$
945000	Dulux Ultra	Mat	99.99 \$	27.99 \$
949000	Dulux Ultra	Coquille d'oeuf	101.99 \$	29.99 \$
949100	Dulux Ultra	Perle	102.99 \$	30.99 \$
948000	Dulux Ultra	Semi-Lustré	102.99 \$	30.99 \$
272-110	V.I.P	Velours	164.00 \$	34.99 \$*
276-110	V.I.P	Perle	167.00 \$	35.99 \$*
282-110	V.I.P	Semi-Lustré	169.00 \$	36.99 \$*

*Blanc et couleurs

À partir de **109 \$**

Bac pour rouleau jumbo et garniture, 3 litres

Liner - SIM02010/EA - 1,09 \$
 Tray - SMS02005/EA - 5,49 \$

À partir de **949 \$**

Manchon professionnel pour peinture Bennett^{MD} Micro Pro, emb. 3

10MM - BTH11691/EA - 9,49 \$
 13MM - BTH11692/EA - 10,49 \$
 15MM - BTH11693/EA - 11,49 \$

À partir de **1059 \$**

Pinceau angulaire Dulux soies chinex/nylon fermes flexibles

37MM - NTHX0004/EA - 10,59 \$
 50MM - NTHX0005/EA - 11,59 \$
 63MM - NTHX0006/EA - 12,59 \$
 75MM - NTHX0007/EA - 13,59 \$



Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



Suite de la page 9 : Projet de loi n° 65 : Moratoire de 3 ans et protection des personnes âgées

supplémentaire; l'empêcher va à l'encontre des intérêts de la population.

N'oublions pas que le droit à la reprise de logement et à l'éviction pour certains projets sont des composantes du droit de propriété et ne peuvent être anéantis, même temporairement, ou pour une catégorie spécifique de personnes.

Dans l'état actuel du droit, il est primordial que la reprise de logement ou l'éviction puissent continuer à être exercés tel que prévu.

Nous surveillerons l'impact de ce moratoire et l'abaissement de l'âge pour un reprise de logement dans les prochains mois.

Bill 65, *An Act to limit the landlords' right to evict and strengthen the protection of senior tenants*, came into force on June 6th 2024.

Despite the recommendations of the Association des Propriétaires du Québec (APQ), this bill will reduce the right of rental housing owners to repossess a housing with senior tenants and imposes a moratorium of three (3) years on landlords of a dwelling to evict the tenant to subdivide the dwelling, substantially expand it or change its use.

Section before the change (final version of Bill 65 to come): "1959.1. A landlord may not repossess a dwelling or evict a tenant from it if the tenant or his or her spouse, at the time of the repossession or eviction, is 70 years of age or older, has occupied the dwelling for at least 10 years and has an income equal to or less than the maximum income that would allow him or her

to be eligible for low-rent housing under the Regulation respecting the allocation of low-rent housing (chapter S-8, r. 1). However, the claimant may repossess the dwelling in one of the following situations: (1) he or she is himself or herself 70 years of age or older and wishes to repossess the dwelling in order to live there; (2) the beneficiary of the takeover is 70 years of age or older; (3) he is an owner-occupier aged 70 or over and wishes to give shelter, in the same building as him, a beneficiary who is under 70 years of age. The Société d'habitation du Québec publishes on its website the maximum income thresholds that allow a tenant to qualify for low-rent housing."

From now on, section 1959.1 of the Civil Code benefits persons aged 65 and over whose income does not exceed 125% of the income required to qualify for low-income housing.

You can read the APQ's recommendations at the following link: <https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>

To summarize, the APQ is of the opinion that the current law is therefore more than sufficient to protect the rental stock from ill-intentioned evictions. The

Association des Propriétaires du Québec (APQ) thinks that the number of requests submitted for repossession of housing represents only a small number of units in the current rental stock. According to the annual report of the Administrative Housing Tribunal (TAL), housing repossessions represent only 2693 files in 2022-2023.

It should also be noted that an eviction to subdivide a dwelling will result in the creation of additional housing; preventing it is contrary to the interests of the population.

Let us not forget that the right to repossess housing and eviction for certain projects are components of the right to property and cannot be annihilated, even temporarily, or for a specific category of people. In the current state of the law, it is essential that the repossession of housing or eviction can continue to be exercised as planned.

We will monitor the impact of this moratorium and the lowering of the age for a repossession of housing in the coming months.



VILLE DE MONTRÉAL : PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE

La ville de Montréal a mis en place un programme de vérification des immeubles de 6 logements et plus.

Suite à la fin du projet pilote qui touchait les 100 logements et plus, les inspections vont désormais se faire dans tout type d'immeuble de 6 logements et plus.

À la demande de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la ville nous a remis un document explicatif à vous partager afin de bien comprendre en quoi consiste ces inspections. Vous pourrez ainsi identifier certains éléments à corriger avant une de ces visites.

Inspections préventives : une nouvelle activité en salubrité des logements

Dans le cadre de l'approche Propriétaire Responsable, la Ville déploie en 2024 une nouvelle activité d'inspections préventives menée par l'équipe centrale au Service de l'habitation et visant les bâtiments de 6 logements et plus.

La Ville de Montréal continue à :

- appliquer le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096);
- répondre aux plaintes citoyennes concernant la salubrité des logements, par le biais des équipes en arrondissement;
- intervenir dans les bâtiments résidentiels présentant les plus importants enjeux de salubrité, par le biais de « blitz » réalisés par l'équipe centrale au Service de l'habitation.

Inspections préventives : la méthode

L'inspection préventive consiste à inspecter les parties communes et l'extérieur du bâtiment de manière à déterminer si le bâtiment présente des signes avant-coureurs d'insalubrité, parmi les suivants:

- Vétusté générale du bâtiment. Exemple:

aucune rénovation depuis 40-50 ans

- Présence de moisissures
- Infiltrations d'eau ou traces d'infiltration d'eau
- Indice de la présence de coquerelles, punaises, rats ou souris.
- Enveloppe :
 - o Non-étanche, par exemple: coulis manquants ou détériorés, fissures
 - o Composantes détériorées (linteaux, allèges, brique, béton, etc.)
 - o Morceaux de béton ou maçonnerie qui se détachent
- Saillies
 - o Pourriture, corrosion
 - o Tige d'acier d'armature exposées aux éléments
 - o Garde-corps détériorés ou manquants
- Ouvertures
 - o Fenêtres cassées
 - o Scellants desséchés ou détériorés
- Espaces communs
 - o Malpropreté générale : présence de déchets, taches, odeurs, liquides
 - o Portes coupe-feu ne fermant pas bien ou automatiquement
 - o Éclairage non fonctionnel dans les escaliers d'issue
 - o Portes des logements mal ajustées ou sans coupe-froid
 - o Portes donnant accès au bâtiment ne verrouillant pas
 - o Comportements des locataires démontrant la présence de vermine, par exemple: serviettes au bas des portes, ruban adhésif autour du cadre de portes pour empêcher le passage de vermine.
- Structure
 - o Dénivellations importantes

Si l'équipe d'inspection constate ces signes d'insalubrité, elle réfère le bâtiment en « blitz ». Les « blitz » sont des

inspections complètes menées à une date ultérieure (habituellement quelques semaines plus tard) qui comprennent l'inspection de l'ensemble des logements.

Inspections préventives : constats sur-le-champ

Lors des inspections préventives, les conditions suivantes mènent à des constats sur-le-champ :

1. L'inspecteur ou l'inspectrice constate des problèmes sévères affectant la structure des saillies, par exemple des trous dans le plancher du balcon ou des escaliers dangereux. Corrosion très évidente, pourriture de bois, rouille sévère ou béton éclaté, mise à nu de l'armature, pièces de béton qui se détachent.
2. L'inspecteur ou l'inspectrice constate des problèmes sévères affectant la structure des murs extérieurs, notamment un mur hors-plomb.



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

Ces deux conditions constituent des dangers immédiats pour les occupants ou les passants.

Aucun préavis n'est donné au propriétaire.

Inspections en «blitz»

Si un bâtiment est recommandé pour «blitz», l'équipe centrale y retourne à une date ultérieure.

Un «blitz» se déroule habituellement en une matinée. Pendant cette opération, une équipe formée de plus d'une dizaine de personnes inspecte le bâtiment, incluant les logements, et inscrit dans une grille les infractions à la réglementation.

La grille d'infractions est ensuite communiquée au propriétaire (voir Figure 1 ci-dessous). La Ville établit avec ce dernier une stratégie d'exécution des travaux correctifs.

En l'absence de coopération ou si les travaux ne progressent pas selon le calendrier établi conjointement, la Ville exerce des moyens coercitifs, pouvant inclure des constats d'infraction, des travaux en lieu et place ou l'inscription d'un avis de détérioration.

Note sur le contenu

La Ville de Montréal se réserve le droit de modifier, d'ajuster ou de mettre à jour les informations contenues dans ce document à tout moment, sans obligation de communication préalable.

À noter que pour toutes questions sur ces inspections, ou sur une situation vécue avec un locataire, vous pouvez contacter le 211, le service téléphonique est là pour vous guider vers les bonnes ressources.

Figure 1. Extrait d'une grille d'inspection rédigée lors d'un «blitz»

Grille d'inspections effectuées

Emplacement
Logement : 0101
SH-Salubrité
LOGEMENT
Corridor
Chauffage
<p>5 - Modifier ou remplacer l'installation de chauffage qui est insuffisante ou non fonctionnelle. (Art. 25.1, 34, 37) Amende minimale pour personne physique : 675\$ Amende minimale pour personne morale : 1350\$ Note : Corridor</p>
Cuisine
Plomberie
Robinets
<p>6 - Réparer ou remplacer le robinet de l'évier qui est défectueux ou non étanche ou manquant. (Art. 25.1, 34) Amende minimale pour personne physique : 675\$ Amende minimale pour personne morale : 1350\$</p>
Revêtement mur
<p>7 - Réparer ou remplacer le revêtement du (des) mur (s) qui est détérioré ou manquant. Assurer leur étanchéité, dont au pourtour de la tuyauterie, afin de limiter la propagation de la vermine. (Art. 25.1, 64.36, 64.37, 64.38, 64.40, 64.41) Amende minimale pour personne physique : 250\$ Amende minimale pour personne morale : 500\$ Note : Au mur sous l'évier de cuisine</p>
Hall d'entrée
Électricité
Luminaires
<p>8 - Réparer ou remplacer le (les) luminaire (s) qui est (sont) défectueux ou manquant (s). (Art. 25.1, 49, 50) Amende minimale pour personne physique : 675\$ Amende minimale pour personne morale : 1350\$ Note : À l'entrée</p>
Salle de bain
Plomberie
Baignoire / Douche
<p>9 - Refaire le joint d'étanchéité de la baignoire qui est détérioré ou manquant. (Art. 25.1, 31) Amende minimale pour personne physique : 675\$ Amende minimale pour personne morale : 1350\$</p>
Revêtement plafond
<p>10 - Réparer ou remplacer le revêtement du plafond qui est détérioré ou manquant. (Art. 25.1, 64.36, 64.37, 64.38, 64.40, 64.41) Amende minimale pour personne physique : 250\$ Amende minimale pour personne morale : 500\$</p>

Page 2 de 112

Imprimé |

Note sur le contenu

La Ville de Montréal se réserve le droit de modifier, d'ajuster ou de mettre à jour les informations contenues dans ce document à tout moment, sans obligation de communication préalable.



Me Melissa Lemieux

REPRISE DE LOGEMENT:

Il ne faut pas présumer que les locataires acceptent la reprise

Repossession: *It should not be assumed that the tenants accept the repossession*

Le Tribunal administratif du logement (ci-après appelé le TAL) a récemment traité d'un dossier de reprise de possession dans l'affaire Gaudreau c. Charest.

Avant de discuter de ce que le TAL a rendu comme décision, un bref aperçu s'impose des articles importants lorsqu'il s'agit d'une simple reprise de possession :

1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

L'avis d'éviction doit in-

diquer le motif et la date de l'éviction.

Ces avis doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1. Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire, il doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1959.2.

La reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure à celle qui est indiquée sur l'avis, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal.

1962. Dans le mois de

la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Dans le dossier devant la TAL, le propriétaire a envoyé au locataire l'avis de reprise de possession le 27 décembre 2023, et le même jour par message texte.

Voici l'échange qui intervient entre les parties :

« **-Bonjour Omer. je t'écris afin de l'informer que nous désirons reprendre possession de votre logement, le ..., afin d'héberger ma fille qui commencera l'Université à Montréal l'année prochaine. Votre bail sera donc valide et actif jusqu'au 30 Juin 2024. Nous sommes désolés de l'inconvénient et nous vous souhaitons bonne continuité.**

-Bonjour Guillaume. Merci de m'avertir. J'aimerais savoir si Anne Julie et toi êtes mariés ou conjoint de fait?

- Bonjour Omer, effectivement, Anne-Julie et moi sommes conjoint de fait. » (reproduit tel quel)

Suite à ce message texte, aucune autre réponse n'a été donnée par le locataire. Le propriétaire ne s'est rendu compte que le 29 mars 2024 que le locataire s'opposait à la reprise, puis a rapidement ouvert le dossier le 4 avril 2024.

Le juge, avant d'entendre les preuves, a pris

l'affaire en délibéré pour voir s'il devait y avoir un non-lieu préalable.

Le Juge a conclu que les locataires étaient donc présumés avoir refusé la demande de reprise le 27 janvier 2024. Les propriétaires ont donc bénéficié d'un délai d'un mois à compter de ce moment pour initier la présente demande, ce qu'ils n'ont pas fait.

Le juge a conclu qu'un simple message de « Merci de m'avertir » ne peut raisonnablement pas être considéré comme une acceptation de la reprise de logement.

Le juge mentionne que les propriétaires auraient dû être plus attentifs à confirmer que les locataires ne s'opposaient pas à la reprise de possession.

Un autre point soulevé par le juge dans la décision était que le message texte provenait d'UN seul des deux locataires et que le propriétaire aurait dû confirmer si les deux locataires acceptaient la reprise de logement.

Cette affaire rappelle à tous la nécessité de faire preuve de diligence lorsque vous envisagez de reprendre possession d'un logement. A ce titre, il est fortement conseillé de confirmer la réponse de chacun des locataires sur le bail et de déposer votre demande dans les délais légaux requis, sinon votre demande risque d'être rejetée.

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 Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a repossession in the case *Gaudreau c. Charest*.

Before discussing what the TAL rendered as a decision, a brief overview is required of the important articles when it comes to a simple repossession (emphasis added):

1961. In a notice of repossession, the date fixed for the dwelling to be repossessed, the name of the beneficiary and, where applicable, the degree of relationship or the bond between the beneficiary and the lessor shall be indicated.

In a notice of eviction, the reason for and the date of eviction shall be indicated.

These notices shall reproduce the content of article 1959.1. In the case of a notice of eviction that concerns a dwelling situated in a private seniors' residence or in another lodging facility where services of a personal nature provided to the lessee are provided to seniors, the notice must also reproduce the content of artic-

Suite à la page 18



Profitez d'assurances auto, habitation et entreprise exclusives



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

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^{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.

Suite de la page 17 : Repossession - It should not be assumed that the tenants accept the repossession

les 1955.1 and 1959.2.

Repossession or eviction may take effect after the date set forth in the notice, upon application by the lessee and with the authorization of the court.

1962. Within one month after receiving a notice of repossession or of eviction, the lessee is bound to notify the lessor as to whether or not he intends to comply with the notice; otherwise, he is deemed to have refused to vacate the dwelling.

1963. If the lessee refuses to vacate the dwelling, the lessor may nevertheless repossess it or evict the lessee with the authorization of the court.

The application for authorization must be made within one month after the refusal by the lessee; the lessor shall show the court that he truly intends to repossess the dwelling or evict the lessee for the purpose mentioned in the notice and not as a pretext for other purposes and, in the case of an eviction, that the subdivision, enlargement or change of destination of the dwelling is permitted by law.

In the case before the TAL, the landlord sent

the tenant the notice of repossession December 27th, 2023, and the very same day via text message :

« -Bonjour Omer. je t'écrit afin de l'informer que nous désirons reprendre possession de votre logement, le ..., afin d'héberger ma fille qui commencera l'Université à Montréal l'année prochaine. Votre bail sera donc valide et actif jusqu'au 30 Juin 2024. Nous sommes désolés de l'inconvénient et nous vous souhaitons bonne continuité.

-Bonjour Guillaume. Merci de m'avertir. J'aimerais savoir si Anne Julie et toi êtes mariés ou conjoint de fait?

- Bonjour Omer, effectivement, Anne-Julie et moi sommes conjoint de fait. » (reproduit tel quel)

Following that text message, no other response was given by the tenant. The landlord only realized on March 29th, 2024 that the tenant opposed the repossession, and then quickly opened the application April 4th, 2024.

The judge, prior to hearing the evidence of the case, took the case under deliberation to see if

there should be a preliminary dismissal. The Judge concluded that the tenants were therefore presumed to have refused the request for repossession on January 27, 2024. The landlords therefore benefited from a period of one month from that moment in order to initiate the present application, which they failed to do. The Judge concluded that a simple message of "Merci de m'avertir" – which translated to English is "Thank you for warning me" can not feasibly be considered

an acceptance of the repossession. The Judge mentions that the Landlords should have been more careful to confirm that the tenants did not object to the repossession. Another point the Judge raised in the decision was that the text message came from only ONE of the two tenants, and that the Landlord should have confirmed if both tenants accepted the repossession.

This case is a reminder to all to be diligent when you are going to be re-

possessing a dwelling. As such, it would be advisable to confirm the response from every tenant on the lease, and to file your application within the correct legal delays otherwise you face your application being rejecting.

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.

Gaudreau c. Charest 782345 31 20240404 G 2024 QC-TAL 16460



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**

BONIFICATION DU PROGRAMME RÉNOPLEX À MONTRÉAL POUR LUTTER CONTRE LES INONDATIONS

En phase avec son Plan d'action sur la résilience face aux inondations lors de fortes pluies, la Ville de Montréal annonce qu'elle bonifie son programme RénoPlex afin d'offrir un meilleur soutien financier aux propriétaires affectés par les inondations lors d'épisodes de fortes pluies.

La Ville facilite ainsi l'accès aux subventions pour 11 types de travaux qui permettent de réduire les risques d'inondation en abaissant le montant minimum de subvention pour ces travaux à 500 \$.

La Ville augmente également de 10 % le seuil maximal de valeur foncière nécessaire pour être admissible au programme RénoPlex, en le faisant passer de 3 160 \$ à 3 476 \$ par mètre carré. Ainsi, près de 12 000 bâtiments supplémentaires pourront bénéficier du programme RénoPlex, dont près de 1 000 sont situés dans des zones susceptibles d'accumuler des précipitations lors de fortes pluies.

Actuellement la page dédiée à ce programme n'est pas à jour, car le conseil municipal de Montréal doit adopter du programme RénoPlex bonifié lors de son conseil

le 23 août prochain.

„La bonification que nous annonçons vise à les appuyer dans leurs efforts de résilience pour effectuer des travaux qui les aideront à composer plus efficacement avec les intempéries. Montréal ajoute aussi de nouveaux forfaits admissibles pour mieux répondre aux besoins variés des propriétaires, tels que les clapets anti-retour, les portes d'entrée et les portes de garage étanches. De plus, les montants de subvention pour les travaux réduisant les risques d'inondation et d'infiltration d'eau sont augmentés.”

Détails du programme : RénoPlex : subventions à la rénovation des immeubles de 1 à 5 logements | Ville de Montréal (montreal.ca)

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) toute aide pour améliorer la qualité de vie des immeubles est appréciée.

Dans le cas des inondations, les locataires peuvent être relocalisés plusieurs semaines, voir mois, en attendant que le logement ou les parties communes soient vivables.

Les changements climatiques affectent de plus en plus nos infrastructures mais aussi nos immeubles. Et comme les inondations sont souvent exclus des couvertures de base des polices d'assurances, le montant des travaux de reconstruction peut devenir un souci financier pour le propriétaire, incapable de rembourser.

Selon le bureau d'assurance du Canada (BAC)⁽¹⁾, L'assurance inondation est une protection offerte par certains assureurs depuis 2017 au Québec. L'offre du produit, les critères de souscription de même que le coût varie d'un assureur à l'autre.

Cette protection est généralement ajoutée au contrat

par voie d'avenant. Dans bon nombre de cas, elle est incluse dans un avenant qui couvre déjà les dommages par l'eau en raison d'un refoulement d'égouts ou d'infiltration d'eau par le sol.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'adoption et la mise à jour du site web afin de vous en informer.

⁽¹⁾ <https://bac-quebec.qc.ca/fr/enjeux-en-assurance-de-dommages/inondations/inondations-printanieres-ce-qu-il-faut-savoir-en-matiere-d-assurance/>



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. Électricien
13. Exterminateur
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. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

9. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

10. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

11. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique
Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévions, ev-duty, flow...)
Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité
Modification et installations des entrées électriques

Réparation des pannes
Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises
Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance
Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...

Programme de subvention d'Hydro-Quebec pour le changement des lumières commerciales
RBQ : 5700-7395-00

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

14. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

ANNUAIRE

Région Estrie

**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

16. 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

17. 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.

18. 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

19. 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.

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**Immoloi Inc****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**

PUBLIREPORTAGE LA PERSONNELLE

L'évaluation de la valeur d'un immeuble et des coûts de reconstruction

Au moment d'assurer votre immeuble résidentiel ou commercial, savez-vous comment bien évaluer sa valeur? Cette question est capitale, puisqu'à la suite d'un sinistre important, comme un incendie, le montant de l'indemnité d'assurance que vous recevrez pour la reconstruction de votre immeuble correspondra à la valeur que vous aurez estimée. Si votre évaluation est supérieure à la valeur réelle de votre immeuble, vous payerez une prime d'assurance inutilement plus élevée. Dans le cas contraire, si votre évaluation est inférieure afin de réduire votre prime d'assurance, vous risquez de recevoir un montant d'assurance insuffisant pour la reconstruction de votre bâtiment à la suite d'un sinistre. En assurance des entreprises, jusqu'à 30 % des bâtiments sont en situation de sous-assurance au Canada¹. À cause de la nature de la construction des bâtiments commerciaux, de la fluctuation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre, ainsi que des coûts indirects liés à la démolition et à la reconstruction, l'évaluation de leur valeur est plus complexe. Le coup de pouce d'un évaluateur spécialisé aux fins d'assurance est donc recommandé.

POURQUOI UNE TELLE ÉVALUATION ?

Certaines méthodes utilisées peuvent expliquer la sous-évaluation des immeubles. Ainsi, la valeur du bâtiment est souvent basée sur des données qui répondent à des réalités différentes de celles de l'assurance :

- L'évaluation de la valeur marchande ;
- L'évaluation municipale servant à la taxe foncière ;
- Le coût réel de construction datant de plusieurs années, indexé selon le coût de la vie ;

- La valeur approximative au pied carré ; Le montant de l'hypothèque.

Les outils d'évaluation disponibles sur le marché peuvent aussi avoir certaines lacunes. Selon le logiciel utilisé, la valeur peut être établie à partir de questions trop générales, de tables utilisant un modèle standard de bâtiment, de données qui ne sont pas à jour ou de calculs qui ne tiennent pas compte de facteurs comme le coût de la vie et l'inflation.

Enfin, comme les coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ne cessent de fluctuer pour différentes raisons telles l'inflation, la déflation, la demande et les marchés locaux ou internationaux, obtenir l'avis d'entrepreneurs en construction ou d'évaluateurs spécialisés aux fins d'assurance est fortement conseillé.

COMMENT ÉVALUER LA JUSTE VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE ?

- S'il suffisait de prendre le montant de la valeur marchande de son immeuble et d'y ajouter 25 %, ce serait simple, mais très imprécis. Pour être précise, l'évaluation de votre immeuble doit tenir compte de plusieurs facteurs qui influenceront sa reconstruction à neuf, dont :
- Les dimensions réelles de votre bâtiment (p. ex. : le périmètre, la superficie totale, le nombre d'étages, la hauteur des murs).

Les bâtiments de grande hauteur doivent aussi répondre à des exigences supplémentaires de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

- Les matériaux utilisés (bois, maçonnerie, acier ou béton). Le coût des matériaux varie selon leur qualité, leur résistance au feu, etc.
- La fonction du bâtiment (p. ex. : une

résidence pour personnes âgées aura plus d'exigences à respecter qu'un immeuble locatif ordinaire).

- L'année de construction et l'état du bâtiment (rénové ou non)
- La complexité de la structure (p. ex. : une architecture unique).
- La qualité des matériaux de finition (planchers de marbre, moulures, carreaux d'insonorisation, etc.).
- Les installations électriques et mécaniques et les équipements fixes (ascenseurs, installations de gicleurs automatiques et d'alarme incendie, climatiseur, etc.).
- La certification LEED, s'il y a lieu.
- L'aménagement paysager de l'établissement et les aires de stationnement.

COÛTS SUPPLÉMENTAIRES À CONSIDÉRER DANS L'ÉVALUATION D'UNE RECONSTRUCTION NEUVE

Aux caractéristiques propres à votre bâtiment, il faut ajouter des coûts indirects, qui peuvent fluctuer avec le temps, comme ceux des matériaux et de la main-d'œuvre ; les frais de nettoyage, de démolition et de déblaiement des débris à la suite d'un sinistre; ainsi que la préparation du site pour sa reconstruction.

De plus, afin que votre bâtiment respecte les plus récentes normes de la RBQ (chapitre Bâtiment du Code de sécurité), certaines modifications peuvent être exigées lors de sa reconstruction à la suite d'un sinistre (p. ex. : exigences de sécurité incendie pour les gîtes touristiques de cinq chambres et plus, les garderies, les résidences pour personnes âgées, les maisons de chambres, les établissements d'affaires de trois étages et plus, etc.)².

L'évaluation du coût de reconstruction à neuf doit également prévoir un montant supplémentaire pour l'ajout d'extincteurs automatiques.

Enfin, dans certains cas ou si vous ne reconstruisez pas, la dépréciation du bâtiment pourrait être appliquée (p. ex. : un immeuble datant de 1940 n'ayant jamais été rénové).

CONSÉQUENCES DE LA SOUS ASSURANCE

En cas de sinistre, l'assureur payera le montant d'assurance pour lequel il s'est engagé, selon la limite indiquée à votre contrat d'assurance.

Ce montant est basé sur la valeur estimée de votre immeuble, et non la valeur réelle des dommages.

En cas de perte totale, si vous êtes sous-assuré, vous n'obtiendrez pas la même valeur pour reconstruire à neuf votre immeuble actuel selon les réalités d'aujourd'hui. De ce fait, vous pourriez subir une perte financière importante.

Dans le cas d'une perte partielle, certains assureurs appliquent une règle proportionnelle de 80 % ou de 90 % sur la valeur des dommages couverts lors d'un sinistre. Renseignez-vous auprès de votre assureur pour savoir si cette règle figure à votre contrat d'assurance. Si c'est le cas, cela vous priverait de recevoir une pleine indemnisation.

RECOMMANDATIONS

Procéder à une évaluation rigoureuse de votre immeuble pour établir le coût de reconstruction à neuf fait toute la différence entre recevoir une pleine indemnisation et essuyer une perte financière à la suite d'un sinistre.

À cet égard, on peut faire appel à des évaluateurs spécialisés aux fins d'assurance. Ceux-ci se déplacent sur les lieux à assurer pour effectuer leur évaluation et tiennent compte à la fois des caractéristiques propres à votre bâtiment et des nombreux facteurs pouvant influencer le coût éventuel d'une reconstruction à neuf.

Pour les bâtiments plus anciens et plus ornés ou construits avec des matériaux difficiles à obtenir de nos jours, l'évaluation par un spécialiste est le moyen le plus fiable de les assurer à leur pleine valeur.

Enfin, cette évaluation devrait être systématiquement mise à jour lorsque des modifications sont apportées à votre bâtiment ou tous les trois ans afin de tenir compte, entre autres, du coût de la vie, de la main-d'œuvre et des matériaux ainsi que des exigences du Code de construction ou du Code de sécurité de la RBQ.

En collaboration
avec Albert Arduini, T.P., PAA
Directeur
Inspection et expertise-conseil en bâtiment
RMS Gestion des risques



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

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive.

1. Valeur de reconstruction : le problème tarde à se régler, *Le Journal de l'Assurance* : <http://journal-assurance.ca/2009/09/25/valeur-de-reconstruction-le-probleme-tarde-a-se-regler/> , Ce lien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre.

2. Chapitre Bâtiment du Code de sécurité, Régie du bâtiment du Québec : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/foire-aux-questions-faq/domaines-d'intervention/batiment/chapitre-batiment-du-code-de-securite.html#c7921>

ABANDONS DES ANIMAUX ET DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

Lors d'un reportage de TVA nouvelles sur l'abandon des animaux, plus précisément des chiens⁽¹⁾, Laurence Massé, directrice générale de la SPCA, a déclaré :

„Selon elle, les difficultés financières sont la principale cause d'abandons en ce moment, leurs propriétaires n'ayant plus les moyens de s'occuper des animaux convenablement. «Les animaux qui sont abandonnés à la SPCA de Montréal ne sont pas négligés, ne sont pas dans un état lamentable, mais c'est vraiment que leurs familles sont à bout de ressources», a souligné Mme Massé.”

Il est toujours question des propriétaires qui n'acceptent pas les animaux mais selon le reportage la situation financière est au cœur de chaque abandon.

Effectivement, posséder un animal, peu importe la sorte, coûte cher, ne serait ce qu'en litière et nourriture. Et lorsqu'un problème médical survient, on peut s'attendre à payer des milliers de dollars en vétérinaire.

Concernant les ressources financières des traitements, le Projet de loi n° 67 va permettre d'offrir des services moins chers directement au public par des vétérinaires œuvrant au sein d'organismes à but non lucratif (OBNL).⁽²⁾

Ce projet de loi a été déposé le 4 juin 2024, il faudra suivre à l'automne si ce projet de loi est poursuivi.

Mais du côté des propriétaires de logements qu'en est-il?

La réponse est simple : pas de

changement.

Le parti libéral, par l'entremise de Virginie Dufour, avait proposé un amendement lors des consultations du projet de loi 31 pour permettre un dépôt de garantie pour les animaux. Ce dernier a été refusé.

Permettre aux locataires de conserver une somme d'argent en garantie si le locataire a un animal, une proposition qui aurait permis d'augmenter significativement le nombre de logements les acceptant.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est consciente que le problème de comportement des animaux sont dus aux comportements de leurs maîtres.

Mais la différence entre un locataire et un locateur, c'est la difficulté à faire réparer et récupérer les sommes dues pour dommages des animaux auprès des locataires.

Un dépôt vient rassurer le propriétaire quant à l'usage des lieux car le locataire sait qu'il y aura une conséquence financière si le logement est endommagé.

Lors de dommages, dans la plus part des cas, pour récupérer les sommes payées pour les réparations, les propriétaires doivent ouvrir un dossier au TAL et même après le jugement obtenu, il faudra le faire exécuter, des frais supplémentaires sans garantie de paiement.

Nous verrons si l'habitation restera une priorité du gouvernement mais cette fois-ci pour soutenir les propriétaires de logements.

(1) <https://www.tvanouvelles.ca/2024/06/20/les-chiens-de-plus-en-plus-abandonnes-a-la-spc-a-sinquiete-la-directrice-generale>

(2) <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-67-43-1.html>





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



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

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

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

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

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

^{oo}Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction 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 Sico Evolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2024. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.