

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Septembre 2023, Volume 39 No 10

LOUER SANS BAIL

Bien souvent, le propriétaire de l'immeuble a l'impression que si le locataire n'a pas signé de bail pourra alors lui demander de quitter sans autre formalité. Malheureusement, la réalité est bien différente.

>>Page 2

HUISSIER ET BOITE AUX LETTRES

La preuve établit que le 27 Mars 2017, le locateur faisait signifier par huissier aux locataires un avis de reconduction de bail au loyer mensuel, pour la période du 1er Juillet 2017 au 30 Juin 2018, 769 dollars plus un stationnement à 50 dollars par mois.

>>Page 14

PRIX DE LOYER BAS

Dans ce jugement récent, les parties sont liées par un bail au montant de 550.00\$ du 1er juillet 2022 et 30 juin 2023. Il est question du loyer de faveur et du montant à obtenir selon le formulaire de calcul 2023 du Tribunal administratif du logement (TAL)..

>>Page 18

LE LOCATAIRE FAIT DES FAUSSES PLAINTES À LA POLICE

À la suite de cette plainte, le propriétaire a été arrêté, il a dû se soumettre à une identification judiciaire donc prise des empreintes mais le dossier n'a finalement pas procédé.

Suite à la page 6





Me Martin Messier

UNE ERREUR GRAVE : "JE N'AI PAS VOULU LUI SIGNER DE BAIL"

MOT DE L'ÉDITEUR

A serious mistake: I didn't want to sign him a lease

Une erreur grave : « je ne lui faisais

pas confiance donc je n'ai pas voulu lui signer de bail avant qu'il déménage dans mon logement ! »

Nous entendons régulièrement une phrase semblable à celle énoncée en titre. Bien souvent, le propriétaire de l'immeuble a l'impression que si le locataire n'a pas signé de bail pourra alors lui demander de quitter sans autre formalité.

Malheureusement, la réalité est bien différente.

Dès que vous acceptez de lui remettre les clés et que vous convenez de loyer, un contrat est formé : si vous ne signez pas de bail écrit, vous serez quand même tenu à toutes les obligations découlant du bail puisque vous aurez conclu un bail verbal à durée indéterminée.

Le locataire aura droit au maintien dans les lieux. Seul le locataire pourra lui envoyer

un avis, un mois avant son départ, pour mettre un terme au bail.

De plus, en pareille circonstance vous n'avez pas de dispositions régissant l'accès à la cour, la solidarité quant au paiement du loyer, l'interdiction d'avoir des animaux, etc.

Dans un bail verbal à durée indéterminée vous aurez compris que le seul qui est avantagé c'est le locataire.

Dans certaines circonstances, le propriétaire

pourrait avoir l'avantage à avoir un bail d'une durée d'un mois.

Cela pourrait être le cas si une reprise de possession de logement est prévisible et que le propriétaire ne veut pas attendre la fin de bail de 12 mois pour pouvoir le faire.

Si tel est le cas, nous vous recommandons d'aviser le locataire et même d'inscrire sur le bail que vous avez l'intention de faire parvenir au locataire un avis de reprise du logement dans les pro-

Volume 39 No 10
Octobre 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
Yves Lechasseur

chains mois pour éviter l'effet surprise.

Vous devrez quand même envoyer les avis respecter les délais et les prescriptions de la loi notamment quand une indemnité possible à verser au locataire.

Comme chaque situation présente des caractéristiques qui peuvent modifier la stratégie quant à la meilleure façon d'agir, nous vous recommandons de communiquer avec nous pour que nous puissions réfléchir ensemble à votre situation.

A *serious mistake: "I didn't trust him, so I didn't want to sign him a lease before he moved into my apartment!"*

We regularly hear a sentence like the one in the title.

Often, the landlord of the building has the impression that, if the tenant has not signed a lease, he will then be able to ask him to leave without further formality, if need be.

Unfortunately, the reality is quite different. As soon as you agree to hand over the keys and agree on the rent,

a contract has been formed: if you do not sign a written lease, you will still be bound by all the obligations arising from the lease since you will have entered into a verbal lease for an indefinite period.

The tenant will therefore be entitled to remain in the premises. Only the tenant will be able to send a notice to the landlord, one month before his departure, to terminate the lease.

Moreover, in such circumstances you do not have any provisions governing access to the Tribunal, solidarity with regard to the payment of the rent, or the prohibition of having animals, etc.

for an indefinite period, you will have understood that the only one who has an advantage is the tenant.

In some circumstances, the landlord may have the advantage of having a one-month lease.

This could be the case if a repossession of a dwelling is foreseeable and the landlord does not want to wait until the end of the 12-month lease to be able to do so.

If this is the case, we recommend that you notify the tenant and even write on the lease that you intend to send the tenant a notice of repossession of the housing in the coming months to avoid the surprise effect.

send notices, respect the deadlines and the requirements of the law, especially when a possible compensation must be paid to the tenant.

As each situation has characteristics that can change the strategy as to how best to proceed, we recommend that you contact us so that we can think about your situation together.

In a verbal lease You will still have to



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

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

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

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



FORMATIONS 2023-2024 EN SALLE ET EN LIGNE



**DONNER UNE
PERMISSION
A-T-ELLE DES
CONSÉQUENCES
À LONG TERME?**

*Conférence
14 novembre 2023*

14 NOVEMBRE 2023

Il arrive souvent que le locataire demande d'utiliser un endroit ou un espace temporairement pour un besoin spécifique. Stationnement, garage, entreposage supplémentaire, cour arrière, les situations sont multiples. Généralement, le propriétaire accepte sans modifier le bail et de façon gracieuse. Quelque temps plus tard, voyant le locataire continuer d'utiliser l'espace, le propriétaire dit au locataire qu'il devra cesser l'utilisation. Le locataire invoque alors un droit acquis. Qu'en est-il?

MARDI LE 12 DÉCEMBRE 2023

LA JOUISSANCE PAISIBLE : BRUIT, HARCÈLEMENT, TROUBLE DE VOISINAGE, QUE FAIRE?

Une des obligations d'un locateur est de fournir la jouissance paisible des lieux. Il peut arriver que celle-ci soit perturbée par les autres occupants de l'immeuble. Une locataire harcelée, un joueur de guitare électroniques nocturne, un chien qui jappe toute la journée, autant de raisons qui peuvent venir irriter un de vos locataires.

Il ne faut pas prendre cette situation à la légère car votre locataire pourrait entamer des recours contre vous pour retrouver sa quiétude.

MARDI LE 20 FÉVRIER 2024

SÉRIE „HISTOIRES D'HORREUR” : MON LOCATAIRE DIT NE PAS AVOIR REÇU SON AVIS DE RENOUVELLEMENT DE BAIL

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

Lors de cette formation, vous connaîtrez les étapes à suivre pour s'assurer de respecter les délais mais aussi la transmission de ces informations.

MARDI LE 19 MARS 2024

SÉRIE „HISTOIRES D’HORREUR” : LOUER SANS FAIRE VÉRIFIER SON POTENTIEL LOCATAIRE

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

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

MARDI LE 23 AVRIL 2024

SÉRIE „HISTOIRES D’HORREUR” : LOUER UN LOGEMENT SANS BAIL

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

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

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

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

MARDI LE 28 MAI 2024

UNE QUESTION? ON EST LÀ POUR Y RÉPONDRE



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

Peu importe le sujet, l’expert aura la réponse à toutes vos questions!

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

DATE À RETENIR

CLINIQUE DE FIXATION DE LOYER
APQ 2024

Samedi le 20 janvier 2024
de 9h à 15h

Détails et inscription à venir!



Me Jean-Olivier Reed

LE LOCATAIRE FAIT DES FAUSSES PLAINTES À LA POLICE

A tenant makes false complaints to the police

Dans cette affaire, le propriétaire d'un immeuble de 64 logements poursuit un de ses locataires pour avoir fait de fausses plaintes auprès de la police en déposant une demande à la division des petites créances de la Cour du Québec

Celui-ci réclame 5500\$ en dommages-intérêt et 1453\$ à titre de frais d'avocats.

Les faits du dossier sont à l'effet que le locataire a effectivement fait une plainte à la police et maintient qu'elle était sincère.

À la suite de cette plainte, le propriétaire a été arrêté, il a dû se soumettre à une identification judiciaire donc

prise des empreintes mais le dossier n'a finalement pas procédé.

Le propriétaire avait identifié monsieur x comme celui à l'origine des contestations des locataires. Et en effet, lors d'une réunion entre locataires à l'extérieur de l'immeuble, pour discuter de leurs revendications, le propriétaire se présente et c'est à ce moment que le locataire prétend que le propriétaire lui aurait fait des menaces.

Selon le juge Cameron, ce monsieur X est perçu par le propriétaire comme un farouche revendicateur et qui influence les autres locataires à faire comme lui.

Le juge a entendu plusieurs témoins pour déterminer le sens des paroles prononcées à ce moment par le propriétaire et il est venu à la conclusion que les intentions du propriétaire n'étaient pas de menacer Monsieur X dans le sens de lui causer la mort ou des lésions corporelles.

Le juge poursuit en disant que bien que le propriétaire était fâché, celui-ci parlait plutôt de l'échéance de l'usage du terrain et non de la fin de ses jours.

Après analyse, le juge considère que la procédure de plainte criminelle de Monsieur X est une étape dans le conflit avec le propriétaire dans le but d'obtenir un avantage sur lui. Monsieur X a décidé d'interpréter ces paroles pour ainsi en obtenir un avantage indu.

Le juge note que Monsieur X a déjà utilisé cette stratégie dans le passé contre ses anciens propriétaires et fait référence à un ancien dossier à la Régie du logement.

Le juge décrit l'attitude de Monsieur X au paragraphe 38 et 39. de la décision.

« 38 Dans le présent dossier, monsieur X n'était pas soucieux de l'impact vexatoire que pouvait avoir une enquête policière concernant ces incidents. Il va sans dire qu'un individu qui vit honnêtement et qui n'a aucun antécédent judiciaire va souffrir d'humiliation et de crainte

du fait d'une arrestation et identification judiciaire et d'une détention, même si elle est courte et suivie d'une libération sur promesse de comparaître et de l'éventuel abandon de la poursuite.

39 Monsieur x a commis une faute dans le sens de l'article 1457 du Code civil du Québec :

« 1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui. Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute

à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel. Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde »

Monsieur X a été condamné à 1000\$ pour inconvénients et dommages moraux suite à l'humiliation et a dû payer les frais d'avocats du propriétaire pour la représentation à la Cour municipale et la destruction des empreintes.

In this case, the owner of a 64-unit building is suing one of his tenants for making false complaints to the police by filing a claim with the Small Claims Division of the Court of Québec.

The latter is claiming \$5500

in damages and \$1453 in legal fees.

As a matter of fact, the tenant did indeed file a complaint with the police and maintains that it was sincere.

Following this complaint, the owner was arrested, and he had to submit to a judicial identification and fingerprints were taken, but the case did not proceed in the end.

The landlord had identified Mr. X as the one who initiated the tenants' disputes.

And indeed, during a meeting between tenants outside the building, to discuss their demands, the landlord shows up and it is at this point that the tenant claims that the landlord has made threats to him.

According to Administrative Judge Cameron, Mr. X is perceived by the landlords

as a fierce claimant who influences other tenants to do the same.

The Judge heard from several witnesses to determine the meaning of the words spoken at that time by the owner and concluded that the owner's intentions were not to threaten Mr. X in the sense of causing him death or bodily harm.

The Judge went on to say that although the owner was angry, he was talking about putting an end to the use of the grounds around the building and not the end of the tenant's life.

After analysis, the Judge considered that Mr. X's criminal complaint procedure was only one phase in the conflict with the owner in order to obtain an advantage over him. Mr. X decided to interpret these words in order to gain an unfair advantage ho-

wever.

The Judge noted that Mr. X had already used this strategy in the past against his former landlords and referred to a previous file with the Régie du logement.

The Judge described Mr X's attitude in paragraphs 38 and 39 of the decision.

„38 In this case, Mr. X was not concerned about the vexatious impact that a police investigation into these incidents could have. It goes without saying that an individual who lives honestly and has no criminal record will suffer humiliation and fear as a result of arrest and judicial identification and detention, even if it is short and followed by release on a promise to appear and the eventual dismissal of the prosecution.

39 Mr. X committed a fault within the meaning of Sec-

Suite à la page 23



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



RIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM



RAPPEL – VÉRIFIER L'IDENTITÉ DES POTENTIELS LOCATAIRES

Reminder -Always verify the identity of potential tenants

Outre procéder à une enquête de prélocation complète sur vos candidats locataire, vous devez tout d'abord vérifier l'identité de vos potentiels locataires.

En effet, vous avez le droit de leur demander une preuve d'identité (permis de conduite, RAMQ, passport,...) afin de valider que la personne devant vous est bien le locataire qui pourrait y habiter.

Par contre, vous pouvez voir cette identification amis vous ne pouvez pas conserver de copie.

In addition to conducting a complete pre-rental survey on your prospective tenants, you must first verify the identity of your potential tenants.

In fact, you have the right to ask them for proof of identity (driver's license, RAMQ, passport,...) in order to validate that the person in front of you is indeed the tenant who could live there.

On the other hand, you can see this identification only as a friend but you can't keep a copy.

Source : <https://www.cai.gouv.qc.ca/sur-le-point-de-signer-un-bail/les-renseignements-personnels-qui-peuvent-etre-demandes/>

Commission d'accès à l'information du Québec :

„1 – Les renseignements personnels établissant l'identité du futur locataire

Le locateur peut demander le nom, le prénom et l'adresse actuelle complète du futur locataire.

Il est à noter qu'afin de s'assurer de l'identité du futur locataire, le locateur peut demander que lui soit présentée une pièce d'identité, avec ou sans photo, de type permis de conduire, carte d'assurance maladie ou sociale. Toutefois, le locateur ne peut recueillir les informations contenues sur cette pièce. Il ne peut donc pas faire une photocopie de cette pièce et la conserver dans le dossier de location.”



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

VANCOUVER : AUGMENTER LES LOYERS DE LOGEMENTS ABORDABLES

La ville de Vancouver semble vouloir prendre un virage différent face aux promoteurs immobiliers et voulait les aider à construire plus pour réduire les impacts de la crise du logement.

En effet, le conseil municipal de Vancouver a déposé un rapport qui propose de „modifier le programme pilote de logements à louer pour les personnes à revenus moyens (MIRHPP), lancé en 2017.

Par revenus moyens, le programme vise les ménages aux revenus situés entre 30 000 et

80 000 \$ par année.

Ces modifications comprennent des augmentations de loyer d'environ 20 % comme suit :

Studio : 1,135 \$ (actuellement 950 \$);

Appartement d'une chambre : 1,303 \$ (actuellement 1,200\$);

Appartement de deux chambres : 1,818 \$ (actuellement 1,600 \$);

Appartement de trois chambres : 2,447 \$ (actuellement 2,000 \$).

Il serait possible d'augmenter les loyers lors de changement de locataires.

Le rapport souligne que le pro-

gramme visant à proposer des logements à louer sous les prix du marché, a, au fil des années, suscité de moins en moins d'intérêt de la part des promoteurs et constructeurs immobiliers.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) incite le Gouvernement du Québec à prendre note de ce rapport et de suivre l'évolution et les décisions qui seront prises par la ville de Vancouver.

Le désintérêt des promoteurs face aux immeubles locatifs touche le Québec aussi. Il faut construire plus mais construire bien et ensemble.

Augmenter l'offre est une priorité et le rapport „Rapport sur l'offre de logements” d'Octobre 2023 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) confirme cet élément :

„À Montréal, on construit généralement un plus grand nombre d'immeubles de petite taille et de faible hauteur qu'à Toronto et à Vancouver. Vu que ces immeubles sont petits, leur planification et leur construction exigent moins de temps.

Ainsi, la baisse des mises en chantier à Montréal reflète davantage la détérioration récente des conditions financières.

• Le niveau élevé de la construction d'appartements ne sera sans doute pas durable puisque les promoteurs doivent composer avec

plusieurs problèmes (dont la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt).

• Il est primordial d'augmenter fortement la productivité du secteur de la construction pour résoudre à long terme la crise de l'abordabilité et de l'offre de logements au pays. Le niveau de construction demeure trop faible.

Au premier semestre de 2023, la forte croissance des mises en chantier à Toronto et à Vancouver a été en grande partie contrebalancée par les baisses dans les autres centres, notamment un recul important à Montréal.

RMR Montréal : Mise en chantier au 1^e semestre 2023 de 5 204 appartements, -57 % à la même période l'an dernier.

Le nombre de mises en chantier n'a jamais été si bas à Montréal au premier semestre depuis 26 ans.

On le voit bien seuls promoteurs seuls ne peuvent pas augmenter l'offre de logements et surtout des logements dits „abordables” sans aide.

Avec les récentes annonces du gouvernement fédéral et québécois, il faudra attendre quelques mois pour voir l'impact réel de ces mesures.

Mais l'augmentation des seuils pour le loyer abordable nous apparaît comme un outil de plus qui devrait être mis en action.

Source : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2015281/logement-revenus-moyens-vancouver-location>



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

TAXES 2024, DE NOUVELLES HAUSSES ENCORE PLUS IMPORTANTES CETTE ANNÉE?

2024 taxes, new and even bigger increases next year?

Même si les budgets des villes ne sont pas encore votés, on parle déjà des futures hausses sur le compte de taxes des particuliers et des commerçants en 2024.

En effet, les villes aussi sont touchées par l'inflation, les hausses de salaires des employés, les coûts de construction/rénovation et elles doivent trouver des moyens de financer tous leurs engagements.

Comme par exemple à Montréal, la crainte d'une hausse aussi importante est plus que présente.

En effet les arrondissements viennent de voter des hausses moyennes de 9.3% dans les 11 arrondissements qui ont déjà approuvés leur budget en date du 4 octobre.⁽¹⁾

Comme on peut le lire „Ces taxes locales ne représentent qu'une petite portion de la facture finale envoyée aux propriétaires de la métropole, mais donnent une idée de l'impact de l'inflation sur les finances municipales.”

Suite à ces révélations, la mairesse de Montréal, Valérie Plante, n'a pas voulu s'engager à plafonner le budget de Montréal 2024 en deçà de l'infla-

tion.⁽²⁾

Revirement de situation le 6 octobre, la Ville de Montréal n'augmentera pas les taxes municipales au-delà de l'inflation, a promis la présidente du comité exécutif, Dominique Olivier.⁽³⁾

Même au niveau de l'inflation, cette déclaration a de quoi inquiéter les propriétaires d'immeubles locatifs montréalais.

Voici quelques chiffres révélateurs de la situation :

Budget 2023 Montréal : 4.1%, la plus importante depuis 2011

Inflation en août 2023 : 4.6%

La banque du Canada a déclaré qu'elle gardait le cap pour atteindre le 2% d'inflation

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) c'est vraiment une mauvaise nouvelle à venir.

En plus de couter plusieurs centaines de dollars en plus sur le prochain compte de taxes, les propriétaires d'immeubles se retrouveront encore en 2024 à jouer les percepteurs de taxes et devront refléter la hausse subies sur le calcul d'augmentation de loyer 2024.

Comme le projet de loi 31 ne s'attache pas aux incohérences du calcul

d'augmentation de loyer, les propriétaires devront utiliser la „bonne” vieille méthode désuète des années 1980 :

Ajustement des taxes municipales :
Année 2024 - Année 2023 = somme prise en compte dans le calcul

Le seul espoir reste que l'année record de 2023 à 4.1% subsiste comme l'année record et que 2024 ne cache pas une augmentation d'environ 9% comme les arrondissements de Montréal viennent de voter.

Il faudra attendre fin novembre ou décembre pour que les municipalités adoptent leur budget et qu'on puisse voir l'impact réel de telles décisions.

Even if the budgets of the cities have not yet been voted, there is already talk of future increases on the tax bills of individuals and merchants in 2024.

Indeed, cities are also affected by inflation, employee wage increases, construction/renovation costs and they have to find ways to finance all their commitments.

As for instance in Montreal, the fear of a significant increase is more than present.

Indeed, the boroughs have just voted for average increases of 9.3% in the 11 boroughs that had already approved their budgets as of October 4.⁽¹⁾

As we can read “These local taxes represent only a small portion of the final bill sent to rental housing owners in the metropolis, but they give an idea of the impact of inflation on municipal finances.”

Following these revelations, the Mayor of Montreal, Mme Valérie Plante, did not want to commit to capping the Montreal 2024 budget below inflation.⁽²⁾

In a reversal of the situation on October 6, the City of Montreal will not increase municipal taxes beyond inflation, promised the president of the executive committee, Dominique Olivier.⁽³⁾

Even in terms of inflation, this statement is cause for concern for Montre-

al rental housing owners.

Here are some revealing figures:

- 2023 Montreal budget: + 4.1%, the highest since 2011.
- Inflation in August 2023: 4.6%.
- The Bank of Canada has said it is staying the course to decrease to 2% inflation.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ) this is really bad news to come.

In addition to paying several hundreds of dollars more on the next tax bill, building owners will still find themselves in 2024 playing the role of tax collectors and they will have to deflect the increase suffered on the calculation of the 2024 rent increase.

Since Bill 31 does not address the inconsistencies in the calculation of rent increases, landlords will have to use the “good” old-fashioned method of the 1980s:

- Municipal Tax Adjustment: Year 2024 - Year 2023 = Amount Taken into Account in the Calculation.

The only hope that remains is that the record year of 2023 at 4.1% also


remains as the record year and that 2024 does not hide an increase of about 9% as the boroughs of Montreal have just voted.

We will have to wait until the end of November or December for the municipalities to adopt their budgets and for us to see the real impact of such decisions.

(1) <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-10-04/budget-des-arrondissements/des-hausses-de-taxes-locales-salees.php>

(2) <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-10-04/ville-de-montreal/valerie-plante-refuse-de-s-engager-a-plafonner-la-hausse-des-taxes-municipales.php>

(3) <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-10-06/ville-de-montreal/les-hausses-de-taxes-ne-depasseront-pas-l-inflation-assure-ollivier.php>



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





QUÉBEC VA AUSSI INVESTIR POUR AIDER À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

The Québec Provincial Government will also invest to increase housing construction

Comme nous vous annonçons dans le journal de septembre 2023, le Gouvernement Trudeau va rembourser la TPS pour immeubles d'habitation locatifs.(1)

„Cette mesure législative fera passer de 36 % à 100 % le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs et abolira les seuils d'élimination progressive du remboursement de la TPS pour les projets de logement locatif. Ce remboursement bonifié s'appliquera aux projets dont la construction commence le 14 septembre 2023 ou après et au plus tard le 31 décembre 2030, et se termine au plus tard le 31 décembre 2035.”

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), cette mesure était une très bonne nouvelle pour le parc locatif québécois.

Désormais c'est le Gouvernement du Québec qui annonce vouloir égaler la mise du fédéral et ajoutera 900 millions de dollars pour la construction de logements sociaux et abordables au cours des cinq prochaines années.

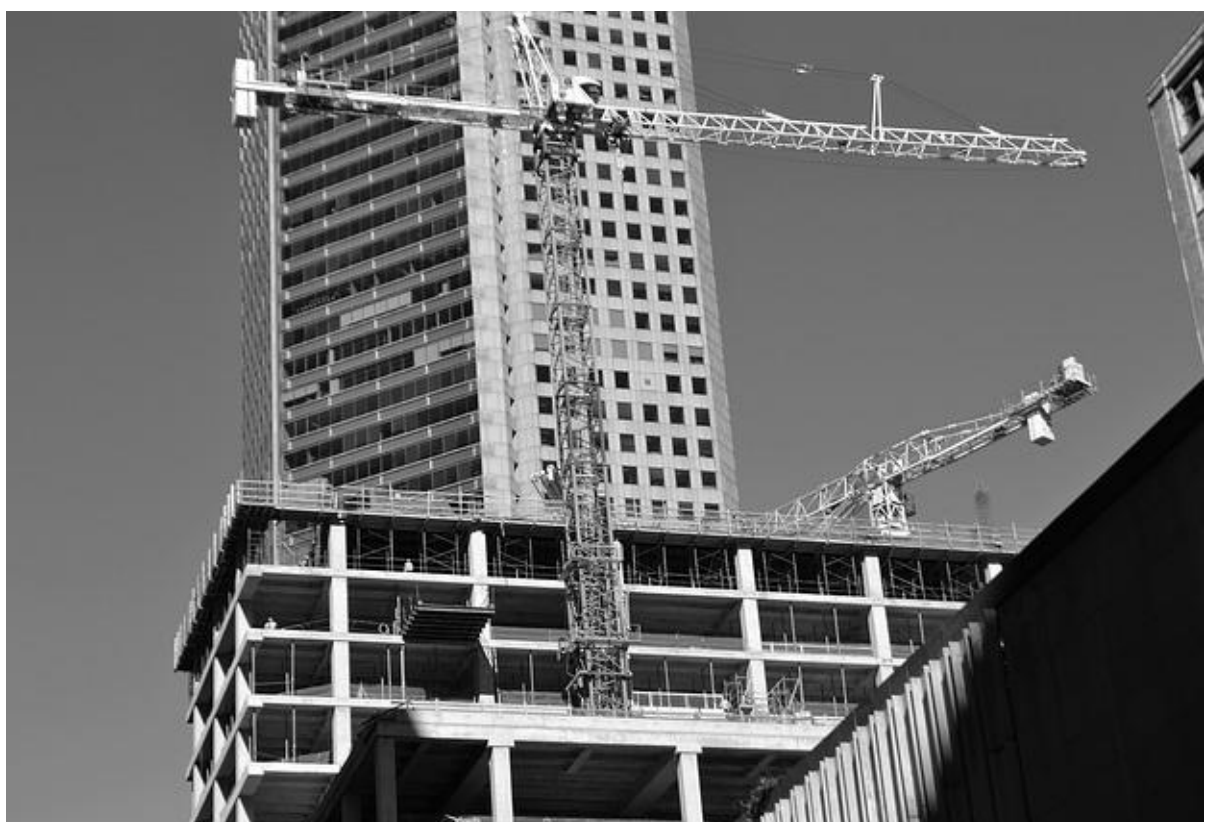
Le ministre des Finances, Eric Girard, doit confirmer le tout dans sa mise à jour économique attendue en novembre.(2)

Toutefois cette nouvelle a été assombré par un article dans La Presse(3) qui présentait qu'un promoteur paie en moyenne 34 000\$ de plus pour construire un condo à cause de tous les frais reliés aux redevances des villes et différents organismes à Montréal comme la STM ou le REM qui réclament des coûts supplémentaires pour pouvoir construire.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'est déjà positionnée contre ces redevances, peu importe l'origine, qui ne font qu'augmenter les coûts de construction donc un surplus imputable au loyer à déterminer.

Ces redevances étaient déjà une initiative et une imposition discutable mais lorsque deux paliers gouvernementaux décident de réduire leur revenus et/ou d'augmenter leur aide financière, il nous paraît incohérent que ces dernières continuent à exister.

Afin de faire croître le par immobilier c'est ensemble, avec des actions communes et une vision claire conjointe que le par va s'agrandir. C'est maintenant aux municipalités et à ces organismes de se remettre en question sur les obstacles qu'ils restent et d'agir en conséquence par le retrait de ceux-ci.



As we announced in our September 2023 newspaper, the Trudeau government will reimburse the GST for residential rental properties. 1)

“This legislation will reduce the GST residential rental property rebate from 36 per cent to 100 per cent and remove the thresholds for phasing out the GST rebate for rental housing projects. This enhanced rebate will apply to projects whose construction begins on or after September 14, 2023 and no later than December 31, 2030, and ends no later than December 31, 2035.”

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), this measure was very good news for Québec’s rental housing stock.

Now, the Government of Québec has announced that it wants to match the Federal Government’s bid and it will add \$900 million for the construction of social and affordable housing over the next 5 years.

Finance Minister Eric Girard is expected to confirm this in his economic update expected in November. (2)

However, this news was overshadowed by an article in La Presse(3) which stated that a developer pays an average of \$34,000 more to build a condo because of all the expenses related to the fees of cities and various organizations in Montreal such as the STM or the REM that claim additional costs to be able to build.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has already taken a position against these fees, regardless of their origin, which only increase construction costs and therefore a surplus attributable to the rent has to be determined.

These royalties were already an initiative and a questionable taxation, but when two levels of government decide to reduce their revenues and/or increase their financial assistance, it seems inconsistent to us that the latter continue to exist.

In order to enable growth to the real estate par, it is together, with common actions and a clear joint vision that the par will grow. It is now up to municipalities and these organizations to question the obstacles that remain and to act accordingly by removing them.

(1) <https://www.apq.org/journal/editions/septembre-2023/>
(2) <https://www.lapresse.ca/affaires/2023-10-05/construction-de-logements/quebec-va-egaler-la-mise-d-ottawa.php>

(3) <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-10-05/regard-sur-l-immobilier/les-redevances-font-grimper-le-prix-des-condos-de-34-000.php>



**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 service¹.

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.

1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.



Me Robert Soucy

ATTENTION À UN AVIS DE MODIFICATION DU BAIL LIVRÉ PAR HUISSIER DANS LA BOITE AUX LETTRES

Pay attention to a notice of modification of the lease delivered by a bailiff in the mailbox

Selon le recours introduit au tribunal du logement, le locateur demande la résiliation de bail et l'expulsion des locataires, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audition. La preuve établit que le 27 Mars 2017, le locateur faisait signifier par huissier aux locataires un avis de reconduction de bail au loyer mensuel, pour la période du 1er Juillet 2017 au 30 Juin 2018, 769 dollars plus un stationnement à 50 dollars par mois. Le procès-verbal du huissier mentionnait que l'avis du huissier a été remis personnellement au locataire à son domicile.

Le 18 mars 2018, le locateur faisait signifier par huissier au locataire un avis de reconduction de bail pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 784 dollars en plus d'un espace de stationnement à 50 dollars par mois. Le procès-verbal du huissier mentionne que cet avis a été laissé sous l'huis de la porte du domicile vu que personne ne s'est présentée pour répondre. Toutefois, le locataire prétend qu'il n'a pas reçu l'avis de reconduction de bail délivré par huissier le 28 mars 2018 pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, ni ce-

lui du 27 mars 2017.

Dans l'affaire RH management 2011 c. Lavigne¹, la juge administrative Francine Jodoin fait une analyse du droit applicable au regard de la transmission d'un avis de modification de bail à un locataire. La loi ne prévoit pas le mode de transmission pour l'envoi de l'avis de modification des conditions du bail. Comme il ne s'agit pas d'une signification, les moyens prévus à l'article 7 du règlement sur la procédure devant la Régie du logement ne s'appliquent pas.

Aussi, puisque la réception de l'avis peut être contestée par son destinataire, l'expéditeur est bien avisé d'utiliser un mode de transmission qui lui permette d'en faire la preuve. Il faut s'assurer que cet avis est reçu pour qu'il soit valide-ment donné. La juge Jodoin rappelle les principes suivants au sujet des rapports des huissiers :

« Il fut reconnu à plusieurs reprises que les rapports d'huissier établissant la livraison d'un avis d'augmentation ne possèdent pas de caractère authentique et peuvent donc être contredits par une preuve contradictoire quant à la récep-

tion »

La juge Jodoin cite une autre décision de la Régie du logement :

« Les rapports de huissiers établissant la livraison du document au domicile du locataire ne constituent pas un acte authentique puisqu'en procédant à cette tâche, le huissier n'agit pas, à titre d'officier public dans l'exécution de ses fonctions mais plutôt comme simple messenger. En effet, la loi n'exige pas que l'avis de modification des conditions de bail soit signifié (l'article 11.9 7 et suivants du code de procédure civile. Cet acte ne constitue pas un acte de procédure émanant du tribunal au sens de la Loi sur les huissiers².»

Dans de telles circonstances, le rapport de huissier n'a aucun caractère d'authenticité et ne jouit d'aucune présomption de véracité. Aussi, il faut noter qu'un tel rapport d'huissier n'est même pas admissible en preuve en l'absence de huissier qui a rédigé ce rapport. Le locataire peut verbalement contredire la preuve soumise de livraison de l'avis sans avoir à procéder par une contestation du rapport d'huissier si cet avis n'est pas livré en

mains propres.
La Cours du Québec est intervenue.

Le 17 Août 2017, la Cour du Québec est intervenue dans un dossier ayant certaines similarités avec la décision citée ci-haut. Le juge de la Cour du Québec contredit le principe que le rapport de huissier au sujet de la livraison d'un avis d'augmentation de loyer n'a pas de caractère d'authenticité.

L'honorable Domini-

que Gibben analyse la jurisprudence sur le procès-verbal de signification et établit qu'il est possible pour un locataire de contester avoir reçu un avis qui a été déposé dans une boîte aux lettres ou sous l'huissier de la porte sans s'inscrire en faux contre le procès-verbal :

« La jurisprudence et la doctrine reconnaissent depuis longtemps que le procès-verbal de signification d'un huissier est un acte authentique. À ce titre, il fait preuve de faits qui y sont rela-

tés que le huissier avait mission de constater ce qui inclut notamment la description du document signifié, le lieu, la date et l'heure de la signification et le nom de la personne à qui le document est remis. Pour contredire ces faits, il faut procéder par demande en contestation de procès-verbal, une forme de procédure en inscription de faux particulière aux procès-verbaux d'huissiers.

Le postulat posé par la Régie que seul le procès-verbal de signification

d'une procédure constitue un acte authentique est inconciliable avec ces principes. Les articles 8 et 9 de la Loi sur les huissiers de justice, sur lesquels la Régie s'appuie, ne modifient en rien ces principes et ne justifient pas la distinction proposée. Que le document signifié soit une procédure, une mise en demeure ou un avis, l'huissier de justice qui procède à la signification exerce assurément une fonction qui lui est dévolue par la loi et rien ne justifie que le rapport de signification soit traité différemment du point de vue de la preuve³. »

Toutefois, le juge Gibben réitère le raisonnement fait par la cour du Québec et la Régie du logement comme quoi on a permis le témoignage du locataire qu'il n'avait jamais pris connaissance de l'avis d'augmentation délivré dans la boîte aux lettres :

« En cela, la présente affaire se distingue de la situation en cause dans les affaires Entreprises Fortin, Bon Apparte et Dubois auxquelles dans ces affaires, on a conclu qu'un procès-verbal de signification d'un avis d'augmentation de loyer en laissant copie dans la boîte aux lettres du locataire ne fait pas preuve que l'avis a été "donné" au sens de l'ar-

ticle 1942 C. c. Q, et on a permis le témoignage du locataire à l'effet qu'il n'avait pas pris connaissance de l'avis malgré la signification.

Dans de tel cas, le locataire ne cherche pas à contredire le procès-verbal de signification ou nier son contenu, mais à prouver que bien que l'avis ait été laissé dans sa boîte aux lettres, il n'en a pas pris connaissance. C'est ce qu'explique le juge Fillion dans l'affaire Bon Apparte⁴. »

Pour conclure que le document signifié soit une procédure émanant d'un tribunal ou un simple avis ou une mise en demeure, le procès-verbal du huissier demeure un acte authentique. Pour nier le contenu du procès-verbal du huissier, nous devons procéder par une inscription en faux en vertu du Code de procédure du Québec. Toutefois, un locataire peut prétendre que malgré la signification légale d'un document dans sa boîte aux lettres par un huissier, le Tribunal autorisera le locataire à faire une preuve à l'effet qu'il n'a jamais trouvé le document et qu'il n'a jamais pris connaissance du document. Son témoignage verbal sera autorisé par le Tribunal sans avoir recours à l'inscription en faux. Le tribunal du logement applique cette jurispru-

Suite à la page 16



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

Suite de la page 15 : Pay attention to a notice of modification of the lease delivered by a bailiff in the mailbox

dence⁵.

According to the appeal filed here with the Administrative Housing Tribunal, the landlord is seeking the termination of the lease and the eviction of the tenants, the recovery of the rent as well as the rent due at the time of the hearing. The evidence establishes that on March 27, 2017, the landlord had the tenants a notice served by bailiff of renewal of the lease at the monthly rent, for the period from July 1, 2017 to June 30, 2018, of \$769 plus parking at \$50 per month. The bailiff's report stated that the bailiff's notice was personally delivered to the tenant at his home.

On March 18, 2018, the landlord had the tenant served by bailiff with a notice of lease renewal for the period from July 1, 2018 to June 30, 2019 at a monthly rent of \$784 plus a parking space at \$50 per month. The bailiff's report mentions that this notice was left behind the door of the housing since no one came forward to answer the doorbell. However, the tenant claims that he did not receive the notice of renewal of the lease issued by the bailiff on March 28, 2018 for the period from July 1, 2018 to June 30, 2019, nor the notice of renewal of the lease issued by the bailiff on March 27, 2017.

In the case of *RH Management 2011 v. Lavigne*¹, Administrative Judge Francine Jodoin analyzed the law applicable to the transmission of a notice of lease modification to a tenant. The law does not prescribe the method of transmission for sending the notice of change to the terms of the lease. Since this is not a matter of service, the means set out in section 7 of the Regulation respecting the procedure before the Régie du logement do not apply.

Also, since the receipt of the notice can be disputed by its recipient, the sender is well advised to use a method of transmission that allows him to prove that he sent it. It is necessary to ensure that this notice is received in order for it to be validly given. Administrative Judge Jodoin recalled the following principles regarding bailiffs' reports:

"It has been recognized on several occasions that bailiffs' reports establishing the delivery of a notice of increase are not authentic and can therefore be opposed by contradictory evidence as to receipt."

Justice Jodoin cites another decision of the Régie du logement:

"The bailiffs' reports establishing the delivery of the document to the tenant's home do not constitute an authentic instrument since, in carrying out this task, the bailiff is not acting as a public officer in the performance of his duties but rather as a mere messenger. Indeed, the law does not require that the notice of modification of the lease conditions be served (Section 11.9 7 et seq. of the Code of Civil Procedure. This document does not constitute a procedural act of the Court within the meaning of the Bailiffs Act."²

In such circumstances, the bailiff's report has no authenticity and no presumption of truthfulness. Also, it should be noted that such a bailiff's report is not even admissible in evidence in the absence of the bailiff who drafted the report. The tenant may verbally contradict the submitted proof of delivery of the notice without having to proceed by contesting the bailiff's report if this notice is not delivered in person.

The Court of Québec intervened.

On August 17, 2017, the Court of Québec intervened in a case with certain similarities to the decision cited above. The Judge of the Court of Québec contradicted the principle that the bailiff's report concerning the delivery of a notice of rent increase is not authentic.

The Honourable Dominique Gibben analyzes the jurisprudence on the notice of service and establishes that it is possible for a tenant to contest having received a notice that has been left in a mailbox or under the door without contradicting the report:

"Case law and doctrine have long recognized that the notice of service of a bailiff is an authentic instrument. As such, it is evidence from the facts relating therein



that the bailiff was instructed to ascertain, which includes, in particular, the description of the document served, the place, date and time of service and the name of the person to whom the document is delivered. To contradict these facts, it is necessary to proceed by way of a request to contest the minutes, a form of procedure for the registration of forgeries specific to the bailiffs' reports.

The Régie's premise that only the record of service of proceedings constitutes an authentic instrument is irreconcilable with these principles. Sections 8 and 9 of the Bailiffs Act, on which the Régie relies, do not alter these principles or justify the proposed distinction. Whether the document served is a procedure, a formal notice or a notice, the bailiff who car-

ries out the service certainly performs a function assigned to him by law, and there is no reason why the service report should be treated differently from the point of view of evidence.³

However, Administrative Judge Gibben reiterated the reasoning of the Court of Québec and the Régie du logement that the tenant was allowed to testify that he had never read the notice of increase delivered in the mailbox:

"In this respect, the present case differs from the situation at issue in *Entreprises Fortin, Bon Apparte* and *Dubois* to whom the decision refers. In these cases, it was held that a notice of service of a notice of rent increase with a copy left in the tenant's mailbox did

not prove that the notice was "given" within the meaning of section 1942 of the C.c.Q., and the tenant's testimony was allowed to the effect that he had not read the notice despite it being served.

In such cases, the tenant does not seek to contradict the notice of service or deny its contents, but to prove that although the notice was left in his mailbox, he did not read it. This was explained by Filion J. in *Bon Apparte*.⁴

To conclude that the document served is a proceeding from a Tribunal or a mere notice or formal notice, the bailiff's report remains an authentic instrument. To deny the content of the bailiff's report we must proceed by making a false entry under the Québec Code of Procedure. However, a tenant

may claim that despite the legal service of a document in his mailbox by a bailiff, the Court will allow the tenant to prove that he never found the document and that he never read the document. His oral testimony will be authorized by the Tribunal without resorting to forgery. The Administrative Housing Tribunal applies this jurisprudence.⁵

1. *RH Management 2011* ixn. C. Lavigne, TAL 290 440 le 6 octobre 2016;

2. *Coopérative d'Habitation Village Cloverdale c. Tamer 2018* QCRDL 42551; paragraphe 14;

3. *Structure Métropolitaine (SNI) inc. c. Dai 2017* QCCQ10144; paragraphe 28;

4. *Op. cit.* Note 3; paragraphe 30 et 31;

5. *9171-6829 Québec inc. c. Durrera 2021* QC TAL 10357o 9337-3884 *Québec inc. c. Duclos 2023* QC TAL 13751;

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

LOYER DE FAVEUR, FIXATION DE LOYER ET LOYER BAS

A privileged rent, setting of the rent and low-income rents

Dans ce jugement récent, les parties sont liées par un bail au montant de 550.00\$ du 1^e juillet 2022 et 30 juin 2023.

La demanderesse dépose une demande en fixation et a fourni au Tribunal le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer, les factures sauf celle de la police d'assurance.

Dans ce jugement, il est question du loyer de faveur et du montant à obtenir selon le formulaire de calcul 2023 du Tribunal administratif du logement (TAL).

En effet, dans ce triplex, un des logements est occupé par le fils de la propriétaire.

Cette dernière estime que le loyer est de 640\$ pour le 5½ occupé par son fils, qui est un 5½ pièces au premier étage, sans accès à la cour arrière ni n'est doté d'un espace de stationnement.

Elle se base sur le prix payé par les deux autres logements occupés :

3½ pièces au demi-sous-sol, entièrement rénové en 2022, sans accès à la cour arrière ni n'est doté d'un espace de stationnement : 550 \$

- 5½ pièces, avec une cuisine et une salle de bain rénovées, avec accès exclusif à la cour arrière et à un espace de stationnement : 1 070 \$.

Le Tribunal analyse cette situation aussi sur les deux autres logements :

14 Selon la jurisprudence du Tribunal administratif du logement, dans l'évaluation ou l'estimation de la valeur du loyer du logement occupé par le locateur ou sa famille, les éléments à prendre en considération sont notamment le loyer moyen des autres logements du même immeuble, le loyer des logements comparables, ainsi que les caractéristiques propres au logement occupé par le locateur ou sa famille.

15 En l'espèce, le Tribunal est d'avis que compte tenu du loyer du logement situé au rez-de-chaussée qui est comparable au logement occupé par le fils de la locatrice en termes de nombre de pièces, ainsi que des caractéristiques propres au logement occupé par le fils de la locatrice, le loyer estimé de 740 \$ est raisonnable et représente de manière juste la valeur du loyer du logement.

16 Par conséquent, le Tribunal retient le loyer estimé de 740 \$, attribué au logement occupé par le fils de la locatrice, pour calculer les revenus de loyers totaux exigibles en décembre 2022.

Une fois le montant du loyer de faveur déterminé et retenu par le Tribunal, les factures sont analysées dont des travaux majeurs pour qui un remboursement d'assurance a été reçu : indemnités d'assurance accordées pour des travaux de rénovations/réparations majeures de 57 999,66 \$, le Tribunal retiendra 16 050,31 \$, représentant la dépense d'immobilisation relative au logement du locataire concerné, ainsi que la somme de 3 693,50 \$, re-

Jusqu'à **10 000\$**
de rabais pour les
membres de l'APQ*

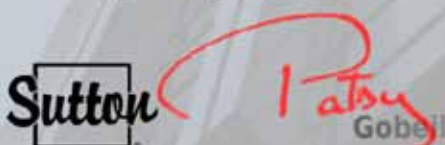
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES	4,88 \$
<i>Municipal and school taxes</i>	
ASSURANCES	0,00 \$
<i>Insurance</i>	
GAZ	0,00 \$
<i>Gas</i>	
ÉLECTRICITÉ	1,33 \$
<i>Electricity</i>	
MAZOUT	0,00 \$
<i>Fuel oil</i>	
FRAIS D'ENTRETIEN	0,20 \$
<i>Maintenance Costs</i>	
FRAIS DE SERVICES	0,00 \$
<i>Service Fees</i>	
FRAIS DE GESTION	0,96 \$
<i>Management Fees</i>	
RÉPARATIONS MAJEURES, AMÉLIORATIONS MAJEURES, MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU SERVICE	4,46 \$
<i>Major repairs, major improvements, implementation of a new service</i>	
AJUSTEMENT DU REVENU NET	6,96 \$
<i>Net Income Adjustment</i>	
	<u>TOTAL 18,79 \$</u>

Suite de la page 18

présentant la dépense d'immobilisation relative à l'ensemble de l'immeuble.

Le loyer à compter du 1^e juillet 2023 est donc fixé à 569,00\$.

In this judgement, the indeed privileged rent and the amount to be obtained according to the 2023 calculation form of the Administrative Housing Tribunal (TAL) are discussed.

Indeed, in this triplex, one of the apartments is occupied by the owner's son.

In this recent judgement, the parties are bound by a lease in the amount of \$550.00 from July 1, 2022 to June 30, 2023. The plaintiff filed a request for setting the rent and provided the Tribunal with the information form necessary to determine the rent, and the invoices except the insurance policy.

She estimates that the rent is \$640 for the 5 1/2 occupied by her son, which is a 5 1/2 room apartment on the first floor, without access to the backyard or a parking space. It is based on the price paid by the other two occupied dwellings:

- One 3 1/2 rooms in the semi-basement, completely renovated in 2022, without access to the backyard or with a parking space: \$550.
- Another one 5 1/2 rooms, with a renovated kitchen and bathroom, with exclusive access to the backyard and a parking space: \$1,070.

The Tribunal also analyzed this situation for the other two dwellings:

14 According to the jurisprudence of the Tribunal administratif du logement, in assessing or estimating the value of the rent of the dwelling occupied by the landlady or her family, the elements to be taken into consideration include the average rent of the other dwellings in the

Suite à la page 20

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
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

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

darveaahuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

16. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

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

17. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

18. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855
 Sans frais: 1-888-bétonel
 www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal
 Tel: (514) 789 2826
 info@bmcu.ca
 www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore. Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture. Livraison gratuite (voir conditions). Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

19. PLOMBERIE**Suluk Test de fumée PRO**

Tél. : (514) 241-7173
 https://testdefumee.pro/

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

20. PROTECTION INCENDIE**Protocole Protection Incendie**

Tél. : (514) 449-3414
 http://www.protocoleinc.ca/

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

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

Suite de la page 19 : A privileged rent, setting of the rent and low-income rents

same building, the rent of comparable dwellings, as well as the specific characteristics of the dwelling occupied by the landlady or the landlady's family.

15 In this case, the Tribunal is of the view that given the rent of

the ground floor unit, which is comparable to the unit occupied by the landlady's son in terms of the number of rooms, as well as the specific characteristics of the unit occupied by the landlady's son, the estimated rent of \$740 is reasonable and fairly represents the value of the rent for the unit.

16 Accordingly, the Tri-

bunal uses the estimated rent of \$740, allocated to the unit occupied by the landlady's son, to calculate the total rent income due in December 2022.

Once the amount of the concessional rent has been determined and retained by the Tribunal, the invoices are analyzed, including major work for which an in-

surance reimbursement has been received: insurance indemnities awarded for renovations/major repairs of \$57,999.66, the Tribunal will retain \$16,050.31, representing the capital expenditure relating to the tenant's dwelling in question, and \$3,693.50 for the capital expenditure for the entire building.

The rent as of July 1, 2023 is therefore set at \$569.00.

Tanguay c. Lavoie 691273 31 20230316 F 2023 QC-TAL 26537

ANNUAIRE**Région Estrie****1. ANNONCES DE LOCATION****SeecliQ**

www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101,
 Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION**Réno Dépôt**

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE**Filgo Energie**

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



Me Melissa Lemieux

LE PROPRIÉTAIRE N'A PAS REÇU L'AVIS DE CESSION DE BAIL CONTRAIREMENT AUX DIRES DU LOCATAIRES

The landlord didn't receive the lease assignment notice, contrary to the tenant's statements

Lorsqu'un locataire veut se prévaloir d'une cession de bail, les articles applicables du Code civil du Québec sont les articles 1870 et 1871 qui se lisent comme suit :

1870. *Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.*

1871. *Le locateur ne peut refuser de con-*

sentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux. Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.

Dans une récente décision du Tribunal administratif du logement⁽¹⁾, le Tribunal a rappelé aux locataires qu'il est de leur responsabilité de conserver la preuve que le propriétaire a reçu une copie de leur avis de cession de bail.

En effet, le locataire de l'époque avait plu-

tôt choisi de procéder à une résiliation du bail plutôt qu'à une cession de bail, dans le délai de 15 jours suivant la prétendue réception de l'avis de cession de bail, et le Tribunal a alors déclaré dans cette affaire que :

« La locatrice n'a donc pas eu à étudier la demande de cession de bail, car son locataire a plutôt décidé de résilier son bail. »

Le Tribunal a donc rejeté la demande du cessionnaire qui soutenait qu'il pourrait avoir été victime du cédant qui a décidé de procéder à une résiliation du bail au lieu d'une cession de bail.

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.

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

When a tenant wants to avail themselves of an assignment of lease, the applicable articles in the Civil Code of Québec are articles 1870 and 1871 which reads as follows:

1870. A lessee may sublease all or part of the leased property or assign the lease. In either case, he is bound to give the lessor notice of his intention and the name and address of the intended sublessee or assignee and to obtain the lessor's consent to the sublease or assignment.

1871. The lessor may not refuse to consent to the sublease of the property or the assignment of the lease

without a serious reason. If he refuses, he is bound to inform the lessee of his reasons for refusing within 15 days after receiving the notice; otherwise, he is deemed to have consented. *Emphasis added*

In a recent decision of the Administrative Housing Tribunal(1), the Tribunal reminded tenants that it is their responsibility to keep proof that the Landlord received a copy of their notice of assignment of lease.

Additionally, the original Tenant at the time, had chosen instead to proceed with a lease resiliation instead of the assignment of lease, within the 15 days delay of the alleged receipt of notice of assignment of lease,

and the Tribunal then stated in this case that Translation "the Landlord therefore didn't have to proceed in studying the demand for assignment of lease, because the tenant chose to proceed with a lease resiliation"

The Tribunal therefore rejected the demand of the assignee claiming that he may have been a victim of the Assignor who decided to proceed with a lease resiliation instead of an assignment of lease.

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

(1) Sosa Ferrat c. Place Sussex 712001 31 20230530G

Suite de la page 7 : A tenant makes false complaints to the police

tion 1457 of the Civil Code of Québec which stipulates the following:

"1457. Every person has a duty to abide by the rules of conduct incumbent on him, according to the circumstances, usage or law, so as not to cause injury to another.

Where he is endowed with reason and fails in this duty, he is liable for any injury he causes to another by such fault and is bound to make reparation for the injury, whether it be bodily, moral or material in nature.

He is also bound, in certain cases, to make reparation for injury caused to another by the act, omis-

sion or fault of another person or by the act of things in his custody."

Mr. X was sentenced to \$1000 for inconvenience and moral damages following the humiliation and had to pay the owner's legal fees for the representation in the Municipal Court and the destruction of the fingerprints.

Sciola c. Martin 2009 QCCQ 5520



AIDER AU PAIEMENT DU LOYER :

50 032
ménages
aidés dans
le parc de
logements
privés

NOMBRE D'INTERVENTIONS PAR PROGRAMME	2022-2023	2021-2022
Programme de logement sans but lucratif (Programme HLM)	74427	74399
AccèsLogis Québec (ACL)	37 302	35 826
Logement abordable Québec (LAQ)	8 563	8 563
Allocation-logement (PAL)	50 032	62 203
Programme de supplément au loyer (PSL)	36 212	34 153

Le rapport annuel 2022-2023 de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) fait état de la situation au 31 mars 2023.

Nous pouvons constater que l'Allocation-logement (PAL) est en baisse chaque année depuis 2018-2019 passant de 86843 à 50032 dans le dernier rapport, une baisse de -42,38%.

Allocation-logement (PAL)

2022-2023	50 032
2021-2022	62 203
2020-2021	71 506
2019-2020	79 963
2018-2019	86 843

Source : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2022-2023.pdf>



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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

SERVICE PRIORITAIRE

VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON
au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

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

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

*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 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 Webex, Royal King et Musquans 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.