Le journal par excellence de l'immobilier

Le Propriétaire

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Janvier 2023, Volume 39 No 1

ABANDONS D'ANIMAUX

Cet article s'attaque plutôt aux comportements des adoptants comme principale cause du problème : de nombreuses adoptions pendant la pandémie mais maintenant télétravail réduit, hausse des frais de nourriture , des soins...

>>Page 8

NON-RESPECT ORDONNANCE

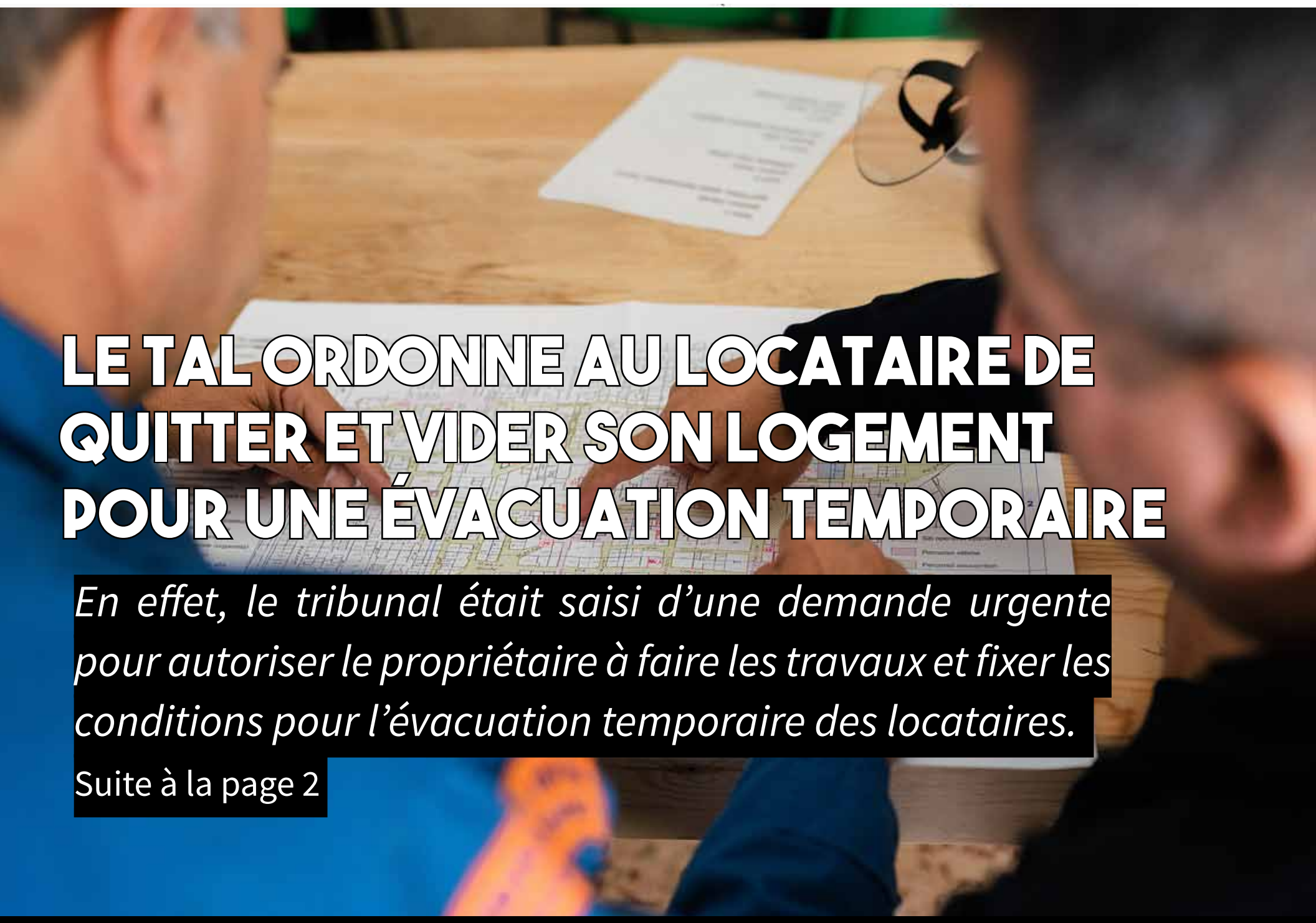
Le fils de la locataire a des problèmes de comportement et il est seulement un occupant du logement n'ayant jamais signé le bail à titre de colocataire avec sa mère.

>>Page 12

QUESTIONS DE BAILLUS

Il y a t il un formulaire obligatoire pour la reprise de logement ? L e locataire est il obligé d'avoir un assurance responsabilité civile? Qui choisi entre la sous--location et la cession de bail?

>>Page 16



LE TAL ORDONNE AU LOCATAIRE DE QUITTER ET VIDER SON LOGEMENT POUR UNE ÉVACUATION TEMPORAIRE

En effet, le tribunal était saisi d'une demande urgente pour autoriser le propriétaire à faire les travaux et fixer les conditions pour l'évacuation temporaire des locataires.

Suite à la page 2

Poste-Publication - convention 40020616

Me Martin Messier

LE TAL ORDONNE AU LOCATAIRE DE QUITTER ET VIDER SON LOGEMENT POUR UNE ÉVACUATION TEMPORAIRE

MOT DE L'ÉDITEUR

The TAL orders the tenant to leave and empty his dwelling for a temporary evacuation

Dans une affaire récente(1), le Tribunal administratif du logement (TAL) a rendu une décision ordonnant au locataire de quitter son logement.

En effet, le tribunal était saisi d'une demande urgente pour autoriser le propriétaire à faire les travaux et fixer les conditions pour l'évacuation temporaire des locataires.

Le logement a été inondé suite à des pluies diluviennes dans le quartier où se situe cet immeuble. Les deux logements du sous-sol ont été inondés par l'eau en provenance des égouts. Le propriétaire a immédiatement entrepris de retirer l'eau à l'aide d'une pompe.

L'assureur du propriétaire a dépêché sur les lieux une estimatrice en bâtiment afin de prévoir les travaux qui doivent être effectués.

Le locataire a refusé de quitter les lieux

La preuve viendra démontrer que le logement a été contaminé par la présence d'eaux usées dues au fait que le réseau de la ville était en surcharge en raison de la quantité de pluies abondantes.

Le locataire refuse de quitter en soulignant qu'il a des droits et qu'il ne veut pas voir son bail être résilié.

Le tribunal applique les articles 1865 et 1933 du Code civil du Québec :
1865. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué.
1933. Le locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur, lorsque celui-ci doit y effectuer des travaux. Il peut, néanmoins, en refuser l'accès avant 7 heures et après 19 heures, à moins que le locateur ne doive y effectuer des travaux urgents.

Le tribunal souligne que comme les travaux sont urgents et que le processus normal d'encadrement d'une évacuation et de détermination des indemnités doit être écarté.

Quant à la détermination d'une indemnité, le juge en vient à la conclusion que, dans cette affaire, il

Volume 39 No 1
Janvier 2023

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure.
Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.
Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

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

y a lieu d'appliquer l'article 1470 du Code civil du Québec qui porte sur la force majeure :
1470. Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

Après avoir analysé la preuve déposée par le propriétaire, notamment, les données d'Environnement Canada ainsi que sur les conclusions de la ville sur l'état des conduites d'eau municipales, le tribunal en vient à la conclusion que le propriétaire ne peut pas être tenu responsable.
1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

Dans cette décision, nous pouvons constater que le Tribunal administratif du logement (TAL) peut dans des cas exceptionnels et urgents faire droit à la demande du propriétaire et ordonner au locataire de quitter temporairement le logement.

Il faudra convaincre le tribunal par une preuve bien articulée qu'il s'agit de travaux urgents et comme dans cette affaire, pour éviter de payer l'indemnité au locataire, démontrer à l'aide des éléments de preuves appropriés qu'il s'agit d'un événement pouvant être qualifié de force majeure.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question.

In a recent case (1), the Administrative Housing Tribunal (TAL) issued a decision ordering the tenant to leave his dwelling.

Indeed, the Court was seized by an urgent request to authorize the landlord to do major work and set the conditions for the temporary evacuation of the tenants.

The dwelling was flooded following torrential rains in the neighbourhood where this building is located. Both basement units were flooded by water from the sewers. The owner immediately proceeded to remove the water using a pump.

The owner's insurer sent a building estimator to the site to plan the work that must be done.

The tenant refused to leave the premises.

The evidence will show that the dwelling was contaminated by the presence of sewage due to the fact that the city's network was overloaded due to the amount of heavy rainfall.

The tenant refuses to leave, pointing out that he has rights and does not want his lease terminated.

The Court applies sections 1865 and 1933 of the Civil Code of Québec:

1865. The lessee shall allow urgent and necessary repairs to be made to ensure the preservation or enjoyment of the leased property.
1933. The lessee may not refuse to allow the lessor to have access to the dwelling to carry out work. He may deny him access before 7 a.m. and after 7 p.m., however, unless the work is urgent.

The Court emphasized that since the work was urgent the normal process of supervising an evacuation and determining compensation had to be set aside.

As for the determination of compensation, the judge concluded that, in this case, it was necessary to apply section 1470 of the Civil Code of Québec, which deals with force majeure:
1470. A person may free himself from his liability for injury caused to another by proving that the injury results from superior force, unless he has undertaken to make reparation for it.

After analyzing the evidence filed by the owner, including Environment Canada data and the city's findings on the condition of municipal water mains, the Court concluded that the owner could not be held liable.
1864. The lessor is bound, during the term of the lease, to make all necessary repairs to the leased property other than minor maintenance repairs, which are assumed by the lessee unless they result from the age of the property or superior force.

In this decision, we can see that the Administrative Housing Tribunal (TAL) may, in exceptional and urgent cases, grant the landlord's request and order the tenant to temporarily vacate the dwelling.

*It will thus be necessary to convince the Court by a well-articulated proof that it is urgent work and, as in this case, to avoid paying the compensation to the tenant, demonstrate with the help of appropriate evidence that it is an event that can be qu*alified as force majeure.

Do not hesitate to contact us if you have any questions.

(1) Pontbriand c. Zeroualli 2022 QCTAL 36223 http://t.soquij.ca/Ht5d8

FORMATIONS 2022–2023 EN SALLE ET EN LIGNE

Soirée „VIN & FROMAGES” - Mardi le 21 février 2023

LOCATION DE LOGEMENTS - PEUT-ON REFUSER DES POTENTIELS LOCATAIRES?

„VIN ET FROMAGES” COMMANDITÉ PAR DESJARDINS MONTREAL CENTRE-VILLE

Un logement à relouer, les appels et les visites se succèdent, mais vous ne pourrez signer le bail avec chaque locataire qui veut le logement. La règle du 1e arrivé, 1e servi s'applique-t-elle à la location de logement? Dois-je faire une enquête de crédit et de prélocation sur tous?
Notre expert démêlera la location de logement et les potentiels locataires lors de cette soirée.

- **21 février 2023 : Location de logements - Peut-on refuser des potentiels locataires?**
- **21 mars 2023 : Le dépôt de garantie et les autres protections**
- **25 avril 2023 : Les assurances, êtes vous bien protégé?**
- **30 mai 2023 : Le déguerpissement : êtes-vous sûr que votre locataire a déguerpi?**

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

MERCI À NOS COMMANDITAIRES - Clinique de fixation de loyer 2023!

RETOMBÉES MÉDIATIQUES 2022
ENTREVUES ET ARTICLES MENTIONNANT L'APQ

DÉCEMBRE 2022

29 décembre 2022 : Taxes en 2023
TVA Nouvelles De nombreuses hausses de taxe en 2023

13 décembre 2022 : Évictions selon le RCLALQ
Journal 24h Le nombre d'évictions «forcées» a explosé de 508% dans les régions en un an, selon un organisme
Le Soleil Rénovictions: «situation alarmante», rapportent des associations de locataires
Radio-Canada Les évictions forcées des logements explosent aux quatre coins du Québec
QUB Radio avec Mario Dumont, C'est facile de faire de la politique sur le dos des propriétaires
CBC News

9 décembre 2022 : Taxation différente
Le Devoir Ces villes qui taxent la densité urbaine

8 décembre 2022 : Taxes foncières en 2023
Protégez vous Hausse des taxes foncières : comment réduire la facture ou alléger les paiements ?

NOVEMBRE 2022

29 Novembre 2022 : Taxes 2023 Ville de Montréal
Le Devoir Locataires et propriétaires inquiets du budget de la Ville de Montréal

16 Novembre 2022 : Bougon des maisons
Qub Radio Comment se protéger des fraudeurs en série

8 Novembre 2022 : Gel des loyers en 2023
Journal Métro - Le RCLALQ réclame un gel des loyers pour 2023
Radio Radio-Canada - Gel des loyers : le point de vue des propriétaires avec Martin Messier

3 Novembre 2022 : Être propriétaire ou locataire, quel est le meilleur des mondes?
Indice McSween

OCTOBRE 2022

28 Octobre 2022 : Les contestations se multiplieront-elles avec le nouveau rôle foncier?
Le Devoir

23 Octobre 2022 : Résiliation pour violences conjugales
TVA Nouvelles

SEPTEMBRE 2022

19 septembre 2022 : Prix des loyers à Gatineau
Radio-Canada Ottawa-Gatineau (Les matins d'ici)

9 septembre 2022 : Certification Propriétaire responsable
Le Devoir

AOÛT 2022

Août 2022 : Saccage de logement
Entrevue à LCN
Qub Radio Un propriétaire vie une histoire d'horreur : des conséquences pour plusieurs, précise Maître Robert Soucy
Radio X avec Martin Messier
TVA Abitibi

JUILLET 2022

Juillet 2022 : Registre des baux
9 juillet Entrevue à LCN Matin
6 juillet TVA Nouvelles

2 juillet 2022 : Animaux et logement
CTV News

JUIN 2022

29 juin 2022 : Le dépôt de garantie
Journal Metro

29 juin 2022 : Faudrait-il forcer les propriétaires de logements à accepter les animaux?
98.5 FM L'Effet Normandeau

28 juin 2022 : Êtes-vous satisfaits du prix de votre logement?
98.5 FM L'Effet Normandeau

27 juin 2022 : Les déménagements
Choi FM Maurais Live

27 juin 2022 : Animaux et logement
Bulletin Nouvelles LCN
Journal de Montréal

27 juin 2022 : Dépôt de garantie
La Presse
Bouchard en vacances avec Alexandre Tétreault

27 juin 2022 : Certification Propriétaires
Le Devoir

16 juin 2022 : Déménagement
TVA Nouvelles Trois-Rivières (à 8 minutes)

15 juin 2022 : Dépôt de garantie
Émission Mario Dumont - LCN
104.7 FM Gatineau

10 juin 2022 : Déménagement, propriétaires impliquez vous
TVA Nouvelles

7 juin 2022 : Vous a-t-on déjà refusé un logement?
L'effet Normandeau 98.5

MAI 2022

27 mai 2022 : Occupants sans droit le 1er juillet
Journal Le Devoir
Émission Salut Bonjour Entrevue en direct

25 mai 2022 : Projet de loi 37 en habitation
Journal de Montréal
Journal 24h
Journal Métro

4 mai 2022 : Non-paiement de loyer, Expulser des locataires au 1er jour de retard
Journal 24h

AVRIL 2022

20 avril 2022 : Certification Propriétaire responsable et registre des baux
CBC News Montreal

20 avril 2022 : Des associations de propriétaires veulent abolir les cessions de bail
Journal 24h

11 avril 2022 : Non-paiement de loyer
CBC Gatineau

Avril 2022 : Animaux et logement - Pétition pour Interdire les clauses prohibant les animaux de compagnie dans les logements
TVA Nouvelles
CBC News
CTV News

MARS 2022
25 mars 2022 : Condamné dans plusieurs dossiers de la Régie du logement
TVA Gatineau

2 mars 2022 : Augmentations de loyer
Benoit Dutrizac | QUB radio

Mars 2022 : Certification propriétaire responsable et registre des baux
Mise à Jour Montréal
Téléjournal Montréal
Global news
Le Devoir

FÉVRIER 2022
21 février 2022 : Enquête de prélocation
La Tribune

18 février 2022 : Taux d'inoccupation
La Presse

Février 2022 : La clause F, augmentation de loyer
Montreal Gazette
La Presse

COMMUNIQUÉS DE PRESSE 2022

2022, l'année qui devait marquer la fin de la COVID.
Il est désormais acquis que nos habitudes de vie et sociale ont changé : Nous devons apprendre à vivre avec la COVID-19.
Elle va laisser derrière elle des changements informatiques importants : Informatisation des demandes, des paiements, des réunions de travail.
Certains changement comme le télétravail ont généré des conflits entre les locataires. Le bruit dans certains logements a augmenté, le stress et la peur ont exacerbé les relations amicales des locataires.
L'APQ a tout de même tenu le phare afin de revendiquer tous les changements nécessaires au droit locatif québécois.

RCLALQ - Évictions forcées de locataires : Des données qui ne reflètent pas la réalité
Le RCLALQ utilise un petit nombre de locataires qui sont venus demander des informations afin de généraliser une situation qui n'existe que peu au Québec.
13 déc. 2022

Plafonnement des hausses de loyer - Info pour QS: La loi permet au locataire de refuser et le Tribunal décide
L'APQ réagit une fois de plus aux demandes de Québec Solidaire en matière de logement car ces demandes ne reflètent pas le contexte économique des propriétaires de logements en plus de vouloir pénaliser tous les propriétaires afin d'en sanctionner quelques-uns.
02 déc. 2022

Taxes 2023 de la Ville de Montréal : Des pourcentages de hausse de loyer élevés à prévoir malgré la bonne volonté des propriétaires
„Une forte augmentation de taxes est annoncée depuis plusieurs semaines mais elle vient de se concrétiser avec cette décision qui n'affectera pas seulement les propriétaires de logements mais également les locataires."
29 nov. 2022

Gel des loyers en 2023 : Cette demande ne tient pas compte de la réalité du parc immobilier au Québec et des systèmes en place
Est ce que le Gouvernement va geler les tarifs à l'épicerie, le prix de l'essence ou même les dépenses de l'État pour que tous, propriétaires ou locataires, puissent payer leurs biens essentiels?
08 nov. 2022

Registre des baux : Il est temps que les organismes demandent d'autres solutions concrètes
La vraie question est plutôt : Pourquoi demander un registre des baux alors que notre Province voisine a abandonné le sien? Car l'Ontario avait mis en place un registre des baux et les dépenses ont été énormes : Le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.
16 sept. 2022

Nouveau rôle d'évaluation municipale : 32,4% d'augmentation sur l'île de Montréal
L'APQ tient à réagir à la hausse de 32.4% du rôle d'évaluation de Montréal pour 2023-2024-2025.
Même si l'APQ s'attendait à une hausse importante, l'APQ doit malheureusement rajouter une mauvaise nouvelle financière à cette annonce : Non, ce ne sont pas juste les propriétaires qui subiront cette hausse!
14 sept. 2022

Recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation : Des recommandations qui vont décourager le parc locatif privé
L'APQ, qui s'oppose à cette certification depuis son annonce, est déçue des recommandations émises qui vont encore plus loin que le projet de règlement initial.
08 sept. 2022

Vol, non paiement : Ces fâcheuses situations du 1e juillet et Portrait des logements
L'APQ dresse un portrait de la situation lors des déménagements.
On parle souvent de logements laissés sales, de vols, de loyers non payés, des taux d'inoc-

cupation faible, mais à l'approche du jour J du 1e juillet, quelle est la situation actuelle?
29 juin 2022

Animaux et logement - Non le propriétaire n'est pas protégé par la loi
À l'approche du 1e juillet, les différents organismes, comme la SPA, militent pour l'interdiction de la clause permettant aux propriétaires d'immeubles d'interdire les animaux dans un logement. Ces organismes soutiennent que la loi protège déjà les propriétaires puisque ces derniers peuvent ouvrir un dossier au TAL pour dommages.
27 juin 2022

Comment régler plusieurs problèmes entre locataires et propriétaires? Avec un dépôt de garantie
L'APQ revendique depuis plusieurs années la mise en place d'un dépôt de garantie.
À l'approche du 1e juillet, on voit de plus en plus de logements laissés sales ou même insalubres par leur ancien occupant.
Mais pourquoi un dépôt de garantie est-il nécessaire?
15 juin 2022

Déménagement au 1er juillet : Occupants sans droits, l'APQ recommande aux proprios de s'impliquer dans le déménagement
Avec environ 200 000 déménagements chaque année, l'APQ tient à donner quelques conseils aux propriétaires de logements, car la valse des déménagements du 1er juillet apporte son lot d'imprévus et certains auraient pu être évités.
10 juin 2022

Projet de loi 37 en habitation : De nouvelles restrictions au droit de propriété et insertion dans la gestion d'un propriétaire de logements
LAPQ ne peut que s'opposer aux nouvelles dispositions que le projet de loi 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation, va imposer et aussi réduire encore les droits des propriétaires de logements locatifs au Québec.
25 mai 2022

Reprise de logement : Les locataires ont déjà toutes les protections nécessaires!
L'APQ s'oppose une nouvelle fois au projet de loi 993 Loi modifiant le Code civil afin d'assurer une plus grande protection aux locataires aînés contre les reprises de logement ou les évictions déposé ce jour par Québec Solidaire.
12 mai 2022

Les propriétaires locatifs demandent au gouvernement de redresser les injustices!
„Les propriétaires de logements n'ont obtenu aucun changement législatif pour les aider dans la gestion de leurs locataires ou une réduction de leurs pertes financières. On peut commencer par parler du dépôt de garantie qui n'est toujours pas autorisé et aurait pourtant permis à plusieurs propriétaires de ne pas retrouver des logements saccagés ou insalubres!" selon Martin Messier Président de l'APQ.
20 avr. 2022

Subventionner le logement ce n'est pas seulement aider la construction et l'acquisition d'un logement
L'APQ a pris connaissance du budget 2022-2023 du gouvernement fédéral et constate que le Gouvernement souhaite soutenir les ménages dans l'acquisition de nouvelles unités et la construction de milliers de logements.
07 avr. 2022

Pétition pour obliger les animaux dans les logements : S'attaquer à la cause au lieu de forcer sans penser aux conséquences
L'APQ constate qu'une fois de plus le dépôt d'une pétition concernant la clause interdisant les animaux dans les logements manque sa cible et de vision globale de la situation. Cette nouvelle pétition, qui revient régulièrement dans les revendications des locataires, veut „Interdire les clauses prohibant les animaux de compagnie dans les logements".
04 avr. 2022

Budget 2022-2023 : Des suppléments au loyer insuffisants et l'aide à la rénovation oubliée
Le budget 2022-2023 comprend 634 M$ pour favoriser l'accès à un logement de qualité et abordable. Accroître l'offre de logements sociaux et abordables (416 M$), Compléter la livraison de 3 500 logements AccèsLogis, Construire 1 000 unités additionnelles du Programme d'habitation abordable Québec, Accorder des suppléments au loyer et aider les municipalités
22 mars 2022

Augmentation de loyer : Les propriétaires d'immeubles ont le droit d'augmenter leur loyer!
LAPQ tient à rappeler qu'au Québec, les propriétaires de logements locatifs ont le droit d'augmenter le montant de leurs loyers chaque année. „Il faut cesser de mêler capacité de payer d'un locataire avec le prix du loyer payé."
01 mars 2022

Marché locatif : Légère hausse du taux d'inoccupation à Montréal
Le taux d'inoccupation s'est stabilisé et a légèrement augmenté dans la RMR de Montréal. „Avec un taux d'inoccupation de 3%, plusieurs logements sont donc disponibles."
18 février 2022

APQ : Cession de bail par la Ville de Montréal ou comment imposer des locataires?
L'APQ prend connaissance de la volonté de Ensemble Montréal de déposer au prochain conseil municipal une motion pour „que la Ville réserve une banque de logements avec l'objectif de céder le bail aux Montréalais dans le besoin."
16 février 2022

L'APQ s'oppose au projet de certification et registre des baux de la Ville de Montréal
„Nous sommes d'avis que l'imposition de nouvelles obligations ne ferait qu'aggraver la charge financière et opérationnelle des propriétaires de logements montréalais. Les propriétaires devront faire expertiser à leurs frais leurs immeubles!"
15 février 2022

Travaux dans les logements locatifs : L'APQ encourage le Gouvernement à élargir le champs d'application du règlement
L'APQ tient à réagir aux articles sur les travaux de Mme Plante, Mairesse de Montréal, dans son immeuble locatif cette fin de semaine.
9 février 2022

Fixation de loyer 2022 : L'APQ déplore que le monde locatif soit dans l'angle mort du Gouvernement !
L'APQ déplore l'inaction du Gouvernement dans un problème connu et qui s'aggrave après après année : des taux d'augmentation de loyer dérisoires!
19 janvier 2022

ABANDONS D'ANIMAUX : *Les propriétaires de logements ne sont pas en cause*

PET ABANDONMENT : *Rental housing owners are not to be blamed*

Dans un récent article[1], on signale une hausse importante des adoptions en 2022 par rapport à 2021 mais également une forte augmentation des abandons d'animaux :

„À la SPA de Québec, les entrées aux refuges ont augmenté de 15 % par rapport à la moyenne, tandis qu'on observe une hausse de 9 % comparativement à l'an dernier dans la métropole."

Cet article s'attaque plutôt aux comportements des adoptants comme principale cause du problème : de nombreuses adoptions pendant la pandémie mais maintenant que le télétravail est réduit, hausse des frais de nourriture et des soins en cette période d'inflation,...

Mais il n'est pas question des logements qui n'acceptent pas les animaux.

Les propriétaires de logements sont souvent montrés du doigt et on les accuse d'être responsable des abandons. Mais avant de pointer les propriétaires, il est important de conscientiser les comportements des propriétaires d'animaux.

Plusieurs nouveaux adoptants ne sont pas au courant de tout ce qu'implique d'avoir un animal autant dans les efforts comme les sorties au parc/rues ou même le prix relié au litière, criquettes, soins médicaux,... :

„Les experts avaient pourtant

averti la population quand tout le monde s'est précipité pour adopter un animal durant la première année de la pandémie, souligne Sophie Gaillard, directrice générale par intérim de la SPCA de Montréal.
«On observe cette situation à la grandeur du pays. On s'attend à ce que ça augmente encore dans les prochaines années, maintenant que 52 % des Québécois possèdent un chien ou un chat», lance-t-elle. Mme Gaillard croit d'ailleurs que le phénomène s'intensifiera dans les prochaines années, notamment avec la hausse du coût de la vie.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) croit qu'il est important que les locataires et propriétaires sachent l'engagement nécessaire pour détenir un animal.

Également, le comportement des propriétaires d'animaux est l'un des évènements qui incite les propriétaires de logements à interdire les animaux : un animal qui s'ennuie et qui pleure sans cesse en dérangeant les voisins ainsi que les aboiements, un chat qui griffe les planchers, qui fait ses besoins sur le tapis par défaut de litière,...

L'Association des Propriétaires du Québec revendique depuis longtemps la mise en place d'un dépôt de garantie car ce montant conscientiserait les locataires et permettrait de remettre en état une partie des dégâts subis.

Si vous aussi vous avez vécu des histoires „d'horreur" avec un de vos logements et que vous voulez partager votre histoire dans notre mensuel, contactez notre service des communications.

In a recent article[1], there was a significant increase mentioned in adoptions in 2022, compared to 2021, but also a sharp increase in animal abandonment:
"At the Québec City SPA, entries to shelters have increased by 15% compared to the average, while there is a 9% increase compared to last year in Metropolitan Montreal."

However, this article rather tackles the behaviour of animal adopters as the main cause of the problem: many adoptions occurred during the pandemic but now that teleworking is reduced, with rising food and care costs in this period of inflation, ...
But there is no mention in the article of rental housings that do not accept animals.

Rental property owners are often singled out and blamed for pet abandonments. But before pointing to the owners, it is important to raise awareness of the behaviour of pet owners too.

Many new pet adopters are not aware of all that involves having an animal, as much in efforts such as trips to the park/ streets or even the price related to litter, medical care, ...

"Experts had warned the population when everyone rushed to adopt an animal during the first year of the pandemic," says Sophie Gaillard, Interim Executive Director of the Montreal SPCA. "We can see this situation across the country. We expect it to increase again in the coming years, now that 52% of Québeckers own a dog or a cat," she says. Madame Gaillard believes that the phenomenon will intensify in the coming years, especially with the increase in the cost of living.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) believes that it is important for tenants and owners alike to know the commitment necessary to keep an animal.

Also, the behaviour of pet owners is one of the worries that incites rental housing owners to ban animals: an animal that is bored and cries incessantly, disturbing neighbours and barking, a cat that scratches the floors, or that defecates on the carpet for lack of litter,...

The Association des Propriétaires du Québec has long called for the establishment of a security deposit because this amount would raise awareness among tenants and would restore part of the damage suffered if need be.

If you too have experienced "horror" stories with one of your rental housings and you want to share your story in our monthly newsletter, please contact our communications department.

(1) https://www.journaldequebec.com/2023/01/08/une-augmentation-des-adoptions-qui-nest-pas-bon-signe

AIDER AU PAIEMENT DU LOYER : *62 203 ménages aidés dans le parc de logements privés*

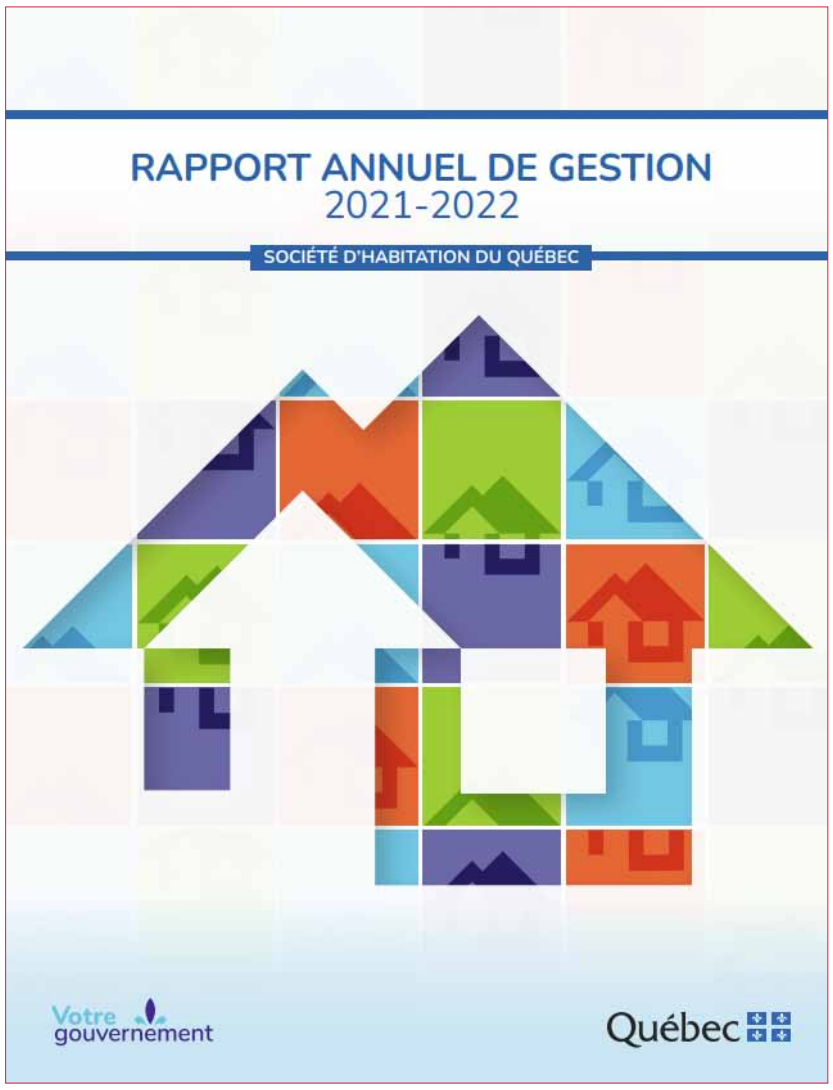
HELPING TO PAY THE RENT : *62,203 households have been assisted in the private housing stock*

Le rapport annuel 2021-2022 (1) de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) vient de paraitre et nous pouvons constater que les aides au logement soit de 62 203 ménages aidés dans le parc de logements privés avec une aide au paiement du loyer.
Ce nombre a diminué par rapport au rapport 2020-2021(2) : 71 506 ménages aidés dans le parc de logements privés par des aides au paiement du loyer.

Par contre, le nombre de logements disponibles pour les loger et celui pour logements adaptés ont augmenté : (voir tableau)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate avec regrets que la construction et/ou rénovations de logements sociaux est toujours mis en avant de recouvrir aux suppléments au loyer qui auraient un effet immédiat sur la population vulnérable.

Pourtant la construction de logements coûte de plus en plus chère et les coûts de maintenance aussi. Et un retard dans l'entretien des bâtiments sociaux existants se fait ressentir. La SHQ a implanté l'obligation d'effectuer, sur un cycle de cinq ans, des bilans de santé des immeubles dans le parc immobilier HLM publics, qui permettent de bien planifier les travaux de rénovation et d'assurer la qualité du parc immobilier.
Dans le dernier rapport l'objec-



Rendez vous au lien suivant pour avoir le rapport complet : http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2021-2022.pdf

Rapport	Aider au paiement du loyer (Privé)	Loger des citoyens	Rénovation et logements adaptés
Report	*Help with rent payment (Private)*	*Housing citizens*	*Renovation and adapted housing*
2020-2021	71 506	133 635	1 926
2021-2022	62 203	134 747	3 121

NOMBRE D'INTERVENTIONS PAR PROGRAMME *NUMBER OF INTERVENTIONS BY PROGRAM*	2022-2021	2020-2021
Programme de logement sans but lucratif (Programme HLM)/ *Non-profit housing program (HLM program)*	74399	74 328
AccèsLogis Québec (ACL)	35 826	35 422
Logement abordable Québec (LAQ)/ *Affordable Housing Quebec (LAQ)*	8 563	8 563
Allocation-logement (PAL)/ *Housing subsidy (PAL)*	62 203	71 506
Programme de supplément au loyer (PSL)/ *Rent Supplement Program (LSP)*	34 153	34 709

tif était de 76% en 2021-2022 pour „Taux du parc immobilier HLM publics en bon état selon l'indice d'état gouvernemental"; or le taux réel est de 72%.

Il est plus que temps que des subventions soient mises en place autant pour le marché privé que dans le public.

Les locataires ont droit à un marché locatif en santé et sécuritaire, peu importe où ils vivent.

L'APQ continuera de revendiquer un élargissement des critères d'admissibilité pour que les locataires obtenir plus de suppléments au loyer et que le Gouvernement investisse moins vers la construction coûteuse de bâtisse à vocation sociale.

The 2021-2022 annual report (1) of the Société d'Habitation du Québec (SHQ) has just been published and we can see that housing assistance has been given to 62,203 households assisted in the private housing stock with rent payment assistance.

This number has decreased compared to the 2020-2021 report(2): when 71,506 households were assisted in the private housing stock by rent payment assistance. On the other hand, the number of housing units available for housing and adapted housing has increased: (See table)

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) notes with regret that the construction and/or renovation of social housing is always put forward to cover rent supplements that would have an immediate effect on the vulnerable population.

Yet, housing construction is becoming more and more expensive and so are maintenance costs. And a delay in the maintenance of existing social buildings is felt. The SHQ has implemented the obligation to carry out, over a five-year cycle, health checks of buildings in the public HLM housing stock, which make it possible to properly plan renovation work and ensure the quality of the housing stock. In the last report the target was 76% in 2021-2022 for "Rate of public HLM housing stock in good condition according to the government state index"; but the real rate is 72%.

It is high time that subsidies were put in place for both the private and public markets. Tenants have the right to a healthy and safe rental market, no matter where they live.

The APQ will continue to advocate for an expansion of the eligibility criteria so that tenants can get more rent supplements and the government will invest less in the expensive construction of social buildings.

(1) http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2021-2022.pdf
(2) http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2020-2021.pdf

Me Robert Soucy

LE NON-RESPECT D'UNE ORDONNANCE DE LA DERNIÈRE CHANCE ENTRAÎNE LA RÉSILIATION DU BAIL

Failure to comply with a last-chance order results in the termination of the lease

Le 4 août 2021, le Tribunal sursoit à la résiliation de bail. À l'audience tenue en juillet 2021, les locateurs expliquent que le fils de la locataire, qui habite avec cette dernière, crée beaucoup de problèmes. Les locateurs témoignent que le fils de la locataire a des problèmes de comportement et il est seulement un occupant du logement n'ayant jamais signé le bail à titre de colocataire avec sa mère. Le fils endommage le logement, il y a plusieurs trous dans les portes et les murs. La preuve est faite des dommages significatifs faits au logement.

Les locateurs font aussi la preuve que le fils provoque et entretient un conflit avec une autre locataire de l'immeuble qui habite l'étage situé au-dessus de celui du logement de la locataire visée par la demande de résiliation de bail. Une photo des locateurs démontre que la porte du logement de la locataire a été défoncée, le tout résultant d'une intervention policière dans le logement de la mère du jeune homme. Le fils a fait aussi des menaces à d'autres locataires.

La décision du tribunal :
Le Tribunal conclut que la locataire ainsi que son fils troublent la jouissance paisible des autres locataires, n'usent pas de leur logement avec prudence et diligence et ne respectent pas les règles du bon voisinage et que de tels comportements causent un préjudice sérieux aux locateurs et que ceux-ci sont en droit d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement. La mère locataire est responsable des gestes posés par son fils puisqu'elle lui permet l'usage de sont logement.[1]

Toutefois, le Tribunal ne résilie pas le bail. Il va suspendre l'exécution de la résiliation du bail et ainsi il va rendre une ordonnance en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec :

«Art.1973 : Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

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

Le Tribunal précise à la locataire qu'il s'agit d'une ordonnance de « dernière chance » : celui-ci offre une dernière chance à la locataire étant donné qu'elle est âgée, qu'elle habite le logement depuis longtemps et que les problèmes sont causés par son fils. La locataire, selon le Tribunal, a une ultime chance d'exercer son autorité maternelle et remettre son fils à l'ordre. Elle devra prendre en charge son fils afin que ce dernier cesse ses comportements fautifs.

Le Tribunal rend l'ordonnance suivante :
«ORDONNE à la locataire et à son fils de ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires, d'user de leur logement avec prudence et diligence, de ne pas causer des dommages matériels au logement,

de ne pas causer d'intervention policière dans l'immeuble en raison de leurs comportements et de respecter les règles du bon voisinage.[2]»

Le Tribunal rappelle à la locataire que si cette ordonnance n'est pas respectée, les locateurs pourront demander la résiliation du bail.

La demande subséquente des locateurs :
Les locateurs demandent maintenant la résiliation du bail au motif que la locatrice n'a pas respecté l'ordonnance de « dernière chance ».

À l'audience tenue le 22 décembre 2022, un locataire témoigne que le fils de la locataire est agressif depuis que l'ordonnance du 4 août 2021 a été rendue. En effet, celui-ci a fait du vandalisme, a frappé à la porte du témoin violemment et il a frappé la voiture de sa mère. Quand le fils se fâche, il sonne et cogne à la porte et va à sa fenêtre pour le provoquer. Le 6 septembre 2022, le fils de la locataire a causé du bruit et cette situation a suscité l'intervention des policiers. Le lendemain, celui-ci, âgé de 37 ans, cognait à la poste. Enfin, le locataire témoigne aussi que les policiers sont venus à l'immeuble à plusieurs reprises depuis le 4 août 2021 en raison des comportements fautifs du fils de la locataire.
De nombreuses photos de caméra de surveillance sont aussi déposées en preuve qui montrent le fils de la locataire faire du vandalisme sur l'immeuble et sur la caméra de surveillance. Les photos montrent aussi les nombreuses interventions policières survenues au cours des derniers mois.[3]

CONCLUSION
Si la locataire ne respecte pas l'ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q, le bail doit être résilié à la demande des locateurs :

« Le Tribunal constate que l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q s'apparente à l'injonction. Lorsqu'une ordonnance est préalablement émise par un régisseur, ce dernier doit tenir une audition avant de prononcer la résiliation. Comme on le sait, le défaut de respecter une ordonnance de la Cour ou une injonction est sanctionné par un outrage au Tribunal. Par contre, dans le cadre d'une ordonnance de l'article 1973 C.c.Q, la sanction est la résiliation.»[4]

Dans la présente affaire, la preuve soumise démontre clairement que la locataire n'a pas respecté l'ordonnance émise en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec. Le bail a donc été résilié et le Tribunal ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement. Aussi, le Tribunal ordonne l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel à compter de 11e jour de la signature.

On August 4, 2021, the Administrative Housing Tribunal confirmed the termination of the lease. At the July 2021 hearing, the landlords explained that the tenant's son, who lives with her, creates a lot of problems. The landlords testify that the tenant's son has behavioural problems and is only an occupant of the dwelling who has never signed the lease as a co-signatory with his mother. The son damages the dwelling, there are several holes in the doors and walls. Proof is given of significant damage to the dwelling.

The landlords also prove that the son provokes and maintains a conflict with another tenant of the building who lives on the floor above the mother-tenant's dwelling that is the subject of the request for resiliation of the lease. A photograph of the landlords shows that the door of that tenant's dwelling was broken down, all resulting from a police intervention in the dwel-

Suite de la page 13 : failure to comply with a last-chance order results in the termination of the lease

ling of the young man's mother. The son also threatened other tenants.

The Court's decision:
The Administrative Housing Tribunal finds that the tenant and her son disturb the peaceful enjoyment of the other tenants in the building, that they do not use their dwelling with prudence and diligence and do not respect the rules of good neighbourliness, and that such behaviour causes serious harm to the landlords and that they are therefore entitled to obtain the termination of the lease and the eviction of the tenant and all the occupants of the dwelling. The mother-tenant is responsible for her son's actions since she allows him to use her dwelling. [1]

However, the Tribunal does not terminate the lease. It will suspend the execution of the termination of the lease and therefore it will make an order under Section 1973 of the Civil Code of Québec:

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

Where the debtor does not comply with the decision of the court, the court resiliates the lease on the application of the creditor."

The Tribunal tells the tenant that this is a "last-chance" order: i.e., it offers the tenant a last chance because she is an elderly person, has lived in the unit for a long time and the problems are caused by her son. The tenant, according to the Court, has a last chance to exercise her maternal authority and call her son to order. She will have to take care of her son so that he stops his wrongful behaviour.

The Tribunal emits the following order:
"It ORDERS the tenant-mother and her son not to disturb the peaceful enjoyment of the other tenants, to use their dwelling with prudence and diligence, not to cause property damage to the dwelling, not to cause police intervention in the building because of their behaviour and to respect the rules of good neighbourliness." [2]

The Tribunal reminds the mother-tenant that if this order is not respected, the landlords may request to terminate the lease.

The landlords' subsequent request:
The landlords are now asking to terminate the lease on the grounds that the mother-tenant did not comply with the "last-chance" order.

At the hearing held on December 22, 2022, a tenant testified that the mother-tenant's son has been aggressive since the August 4, 2021 order was issued. Indeed, he vandalized the building, knocked violently on the door of the witness and hit his mother's car. When the son gets angry, he rings and knocks on the door and goes to his window to provoke him. On September 6, 2022, the tenant's son caused noise and this situation prompted police intervention. The next day, the 37-year-old son knocked on the post office door. Finally, the tenant also testifies that the police have come to the building several times since August 4, 2021 because of the wrongful conduct of the tenant's son.
Many surveillance camera photos are also filed as evidence that show the tenant's son vandalizing the building and the surveillance cameras. The photos also show the numerous police interventions that have occurred in recent months. [3]

CONCLUSION

If the mother-tenant does not comply with the order made under Section 1973 of the C.c.Q., the lease must be terminated at the request of the landlords:

"The Tribunal notes that the order provided for in Section 1973 of the C.c.Q. is similar to an injunction. Where an order is previously issued by a Director of the Administrative Housing Tribunal, the latter must hold a hearing before pronouncing the termination of the lease. As is well known, failure to comply with a Court order or injunction is punishable by contempt of Court. On the other hand, in the context of an order under Section 1973 of the C.c.Q., the penalty is termination." [4]

In this case, the evidence submitted clearly shows that the mother-tenant did not comply with the "last-chance" order issued under Section 1973 of the Civil Code of Québec. The lease was therefore terminated and the Tribunal ordered the eviction of the tenant and all occupants of the dwelling. Also, the Tribunal orders the provisional execution of the decision, despite the appeal, from the 11th day of signature.

1. Article 1860 du Code civil du Québec
2. Sor et al. c. Johanne Bouchard, dossier 535726, TAL, page 3 paragraphe 33.
3. Sor et al. c. Johanne Bouchard, dossier 535726, demande 3555796 , TAL, page 3, paragraphe 8
4. Samson c. Poitras, 2016 QCRDL 32646

AMENDE POUR NE PAS REMETTRE LE REÇU DE LOYER

Fine for not handing over the rent receipt

Au début du mois, un locateur de Toronto a reçu une amende de 300.00$(1) car il a fait „Défaut de remettre un reçu de loyer à un locataire sur demande".

En effet, le locataire a demandé un reçu de loyer.
Mais le propriétaire ne l'a pas remis.

N'ayant pas respecté la Loi sur la location à usage d'habitation qui dicte au locateur de remettre gratuitement à un locataire, sur demande, un reçu attestant le paiement du loyer.

Au Québec aussi le propriétaire doit remettre un reçu.

Pour toute question, vous pouvez contacter le service juridique.

Earlier this month, a Toronto landlord was fined $300.00(1) for "failing to issue a rent receipt to a tenant upon request."

Indeed, the tenant asked for a rent receipt. But the owner did not hand it over, therefore not having complied with the Residential Tenancies Act, which requires the landlord to give a tenant a receipt for rent free of charge upon request.

In Quebec too, the owner must issue a receipt.

If you have any questions, you can contact the legal department.

(1) https://news.ontario.ca/fr/court/1002556/un-locateur-de-toronto-recoit-une-amende-de-300-pour-avoir-enfreint-la-loi-sur-la-location-a-usage-dhabitation

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

Me Jean-Olivier Reed

LES QUESTIONS DE BAILLUS

Some relevant questions from Baillus

- **Le calcul du Tribunal administratif du logement prend il en compte la variation de mon taux d'intérêt hypothécaire?**

NON

- **Le calcul du Tribunal administratif du logement prend il en compte la taxe de bienvenue?**

NON

- **Il y a t il un formulaire obligatoire pour la reprise de logement ?**

Non mais il y a des informations obligatoires comme le contenue de l'article 1959.1

Dans ce cas, on vous suggère quand même d'utiliser le formulaire de l'APQ « Avis de reprise de logement » qui comprend ces informations sur une seule page.

L'avis de reprise de logement du Tribunal administratif du logement est aussi valable mais les informations obligatoires sont sur 2 pages et vous DEVEZ vous assurer d'envoyer ces 2 pages aux locataires.

- **Le locataire est il obligé d'avoir un assurance responsabilité civile?**

Non sauf si c'est prévu au bail

- **S'il y a rien d'écrit au bail qui doit faire le déneigement?**

Le propriétaire.

- **Qui choisi entre la sous-location et la cession de bail?**

C'est le locataire

- **Le locataire veut quitter en cour de bail, pourrait il refuser de résilier le bail et m'obliger à passer par la cession ou la sous-location?**

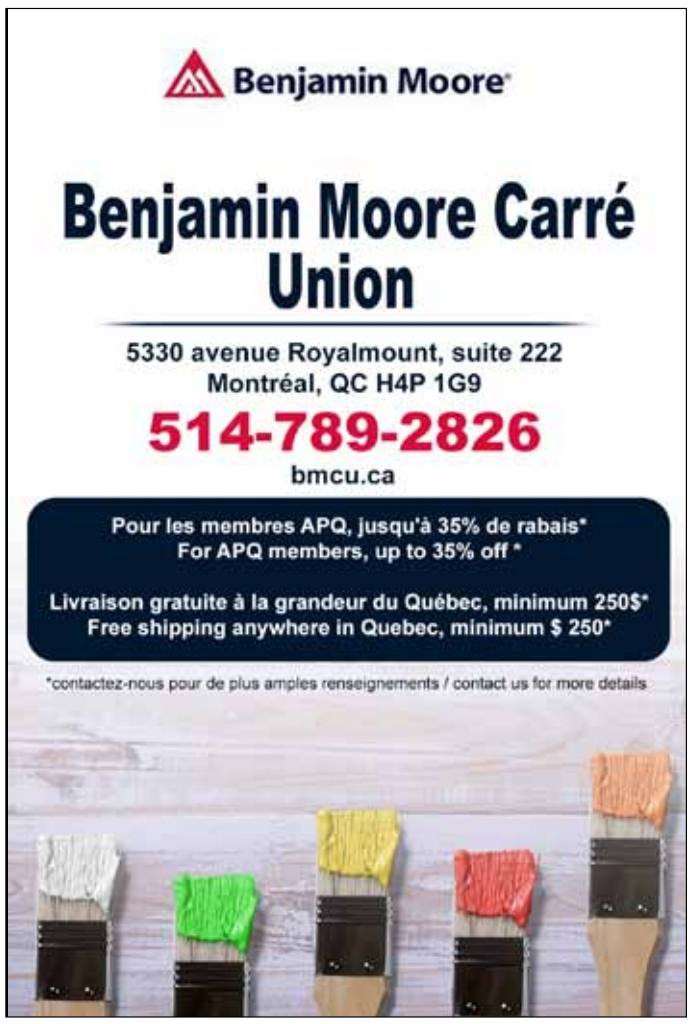
Oui

- **Le propriétaire peut-il gérer avec qui reste le locataire dans le logement?**

Non, par contre, le locataire est responsable des actes et agissements de cet occupant. On peut même obtenir la résiliation du bail en raison de certains agissements d'un occupant.

- **Quel est la date pour partir le système de chauffage?**

Il n'y a pas de date, il y a une température. La jurisprudence a établit générale-



ment à 21 degrés la température qui doit être maintenue dans le logement. Donc le chauffage doit être en fonction à chaque fois que la température passe sous 21 degrés.

- **Je peux forcer le locataire à me faire un virement électronique?**

NON, sauf si c'est clairement spécifié dans le bail.

- **Je viens d'acheter un immeuble, comment je calcule l'augmentation de loyer?**

Vous avez le droit d'utiliser toutes les dépenses de 2022 de l'ancien propriétaire.

- DOES THE RENT-SETTING CALCULATION OF THE ADMINISTRATIVE HOUSING TRIBUNAL TAKE INTO ACCOUNT THE CHANGE IN MY MORTGAGE INTEREST RATES?

NO

- DOES THE CALCULATION OF THE ADMINISTRATIVE HOUSING TRIBUNAL TAKE INTO ACCOUNT THE WELCOME TAX?

NO

- IS THERE A MANDATORY FORM TO BE FILLED OUT FOR REPOSSESSION OF A HOUSING?

No, but there is mandatory information available such as the content of section 1959.1 of the C.c.Q. In this case, we still suggest that you use the APQ form "Notice of repossession of a dwelling" which includes this information on one single page.

The notice of repossession of a housing of the Administrative Housing Tribunal is also valid but the mandatory information is on 2 pages and you MUST make sure to send these 2 pages to the tenants.

- IS THE TENANT COMPELLED TO HAVE LIABILITY INSURANCE?

No, unless it is stipulated in the lease.

- IF THERE IS NOTHING STIPULATED IN THE LEASE, WHO MUST DO THE SNOW REMOVAL?

The owner

- WHO CHOOSES BETWEEN SUBLETTING AND ASSIGNING A LEASE?

The tenant

- The tenant wants to leave the dwelling during the lease period, could he refuse to terminate the lease and compell me to accept the assignment or subletting alternative?

Yes

- CAN THE LANDLORD DECIDE WITH WHOM THE TENANT STAYS IN THE UNIT?

No, nevertheless the tenant is responsible for the acts and actions of this occupant. You can even have the lease terminated because of certain actions of an occupant.

- WHAT IS THE DATE TO START THE HEATING SYSTEM?

There is no date, but there is a temperature to be taken into consideration. Jurisprudence has generally established at 21 degrees Celsius the temperature that must be maintained in the dwelling. So the heating must be on whenever the temperature drops below 21 degrees Celsius.

- CAN I COMPELL THE TENANT TO MAKE ME AN ELECTRONIC PAYMENT TRANSFER?

NO, unless it is clearly specified in the lease.

- I JUST BOUGHT A BUILDING, HOW DO I CALCULATE THE RENT INCREASE?

You have the right to use all 2022 expenses of the previous owner.

LES RÈGLES FISCALES SUR LE CHANGEMENT D'USAGE ET LES RISQUES FISCAUX POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Collaboration spéciale : Andy Noroozi, avocat en litige fiscal, LL.M. fisc.

Qu'arrive-t-il lorsqu'un propriétaire d'un immeuble locatif commence à utiliser une partie ou la totalité de son immeuble locatif à des fins personnelles ou décide de le convertir en copropriété avant de le vendre ? Des conséquences fiscales peu connues et parfois fâcheuses peuvent s'ensuivre.

L'objectif de cet article n'est pas d'analyser en détail tous les risques et toutes les conséquences fiscales pouvant découler d'un changement d'usage ou d'une détention d'immeubles locatifs, mais de permettre aux propriétaires d'immeubles de développer certains réflexes dans certaines circonstances afin que ceux-ci consultent un avocat soit pour prévenir (en documentant adéquatement leur dossier), soit pour se défendre dans le cadre d'un litige fiscal.

Les règles sur le changement d'usage prévues par les lois fiscales peuvent donner lieu à des gains en capital et assujettir les propriétaires d'immeubles à l'impôt, et ce, sans qu'il n'y ait eu de véritable vente de leurs immeubles.

LE CHANGEMENT D'USAGE TOTAL D'UN IMMEUBLE LOCATIF

À titre illustratif, un changement d'usage peut viser le propriétaire d'une propriété locative (par exemple, un chalet occupé par un locataire acheté à 200 000$ en 2015) qui commence à utiliser celle-ci à des fins personnelles à un moment où celle-ci vaut 350 000$ (par ex. en 2022).

Dans un tel cas, les règles fiscales prévoient que la personne est considérée avoir vendu ce chalet à sa juste valeur marchande (350 000$) et de l'avoir racheté à ce moment. C'est ce qu'on appelle une disposition réputée. L'incidence fiscale d'une disposition réputée est la réalisation d'un gain en capital dont le montant équivaudrait à 150 000$ (350 000$ - 200 000$ = 150 000$). En vertu des règles fiscales, la moitié de ce gain en capital, soit 75 000$ devrait alors être inclus dans les revenus du contribuable dans l'année de ce changement d'usage.

LE CHANGEMENT D'USAGE PARTIEL D'UN IMMEUBLE LOCATIF

Une règle semblable s'applique au prorata si un contribuable propriétaire d'un immeuble à revenus (par exemple un triplex dont les 3 logements sont loués au prix du marché) décide à un moment donné de reprendre un des logements pour y loger un membre de sa famille gratuitement.

Bien entendu, outre les conséquences fiscales qui impacteraient la déductibilité des dépenses de l'immeuble (puisque le tiers de l'immeuble serait désormais utilisé à des fins personnelles), un gain en capital serait calculé au prorata, soit en fonction de la valeur de l'unité visée par le changement d'usage.

Il existe cependant une exception permettant au contribuable qui détient un bien locatif et qui décide de l'utiliser comme sa résidence principale d'éviter les conséquences fiscales immédiates d'un changement d'usage en produisant un choix écrit (qui doit être envoyé aux autorités fiscales, c.-à-d. à Revenu Québec et à l'Agence du Revenu du Canada). Ce choix s'effectue en envoyant une lettre dûment signée aux autorités fiscales.

LE CHANGEMENT D'USAGE D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Évidemment, la situation contraire est également possible, c'est-à-dire, celle où le contribuable qui habite une résidence personnelle (par ex. un chalet) décide de la mettre en location. Il survient à ce moment-là un changement d'usage. Dans ce cas, puisqu'il existe en droit fiscal canadien une règle portant sur l'exemption du gain en capital pour résidence principale (ce qui explique pourquoi nous ne payons habituellement pas d'impôt sur le gain que nous réalisons sur la vente de notre maison), le

gain en capital ainsi réalisé pourrait être exempté d'impôt, si les autres conditions visant l'exemption pour résidence principale sont remplies. Autrement, le gain en capital réalisé devra être déclaré.

Également, un choix pouvant être produit est offert au contribuable qui détient une résidence principale et qui décide de la louer (premier changement d'usage), mais qui revient sur son choix ultérieurement et recommence à l'utiliser comme résidence principale (second changement d'usage). La production de ce choix aurait pour effet de différer l'impôt qui serait autrement payable.

CERTAINES SITUATIONS PLUS PARTICULIÈRES

Dans tous les cas décrits ci-dessous, les règles portant sur les changements d'usage ont comme conséquence la réalisation d'un gain (ou d'une perte) en capital puisqu'on considère que ces biens sont des immobilisations (c.-à-d. un bien dont la vente donne lieu à un gain ou une perte en capital).

Si un contribuable oubliait de déclarer ces gains en capital dans sa déclaration de revenus, il pourrait s'exposer plusieurs années plus tard à une dette fiscale comportant de l'impôt impayé, des pénalités et des intérêts.

Finalement, notre pratique démontre que dans certaines circonstances, les autorités fiscales peuvent considérer qu'un immeuble a perdu sa nature d'immobilisation et qu'il est devenu un bien en inventaire. Cela signifierait entre autres que lors d'une vente future, le profit réalisé ne se qualifierait plus de gain en capital (dont la moitié seulement serait incluse dans le revenu du vendeur), mais plutôt de revenu d'entreprise (dont la totalité serait incluse dans le revenu du vendeur). Les autorités fiscales peuvent notamment considérer aux termes de leurs politiques administratives que ce type de vente théorique a lieu lorsque les unités d'un immeuble à logement (par exemple un 6-plex) sont converties en copropriété divise (condo). En d'autres termes, les autorités fiscales peuvent présumer dès ce moment que l'intention du contribuable n'est plus de détenir le bien comme investissement (immobilisation), mais simplement de réaliser un profit (bien en inventaire).

Le problème pour les contribuables est que les autorités fiscales, aux termes d'une politique administrative plutôt que de la loi, peuvent décider d'imposer les résultats de cette vente théorique non pas dans l'année de la conversion, mais plutôt dans l'année de la vente réelle.

Nous illustrerons nos propos au moyen d'un exemple. Un contribuable acquiert un duplex locatif en 2010 pour 300 000$. En 2021, les deux unités du duplex qui vaut maintenant 1 000 000$ sont converties en deux copropriétés divises (condos). En 2023, ce duplex (désormais converti en deux condos) est vendu pour une somme totale de 1 300 000$. Advenant le cas où il y avait une vérification fiscale en 2027, Revenu Québec pourrait cotiser en 2023 (année de la vente) un gain en capital de 700 000$ (dont la moitié est imposable) visant l'augmentation de valeur entre 2010 et 2021 et une récupération d'amortissement (s'il y a lieu) dans l'année 2023 en plus d'un revenu d'entreprise de 300 000$ (dont la totalité est imposable) dans l'année 2023 visant l'augmentation de valeur depuis 2021, soit l'année de la conversion en condos.

Cela peut s'avérer injuste pour le contribuable pour plusieurs raisons. D'abord, la notion de gain en capital découlant d'une vente théorique reportée à une année ultérieure ne se trouve pas dans la loi1. Ensuite, cette fiction permettrait à Revenu Québec de faire fi des années prescrites (années antérieures qui ne peuvent plus faire l'objet d'une vérification ou d'une nouvelle cotisation sauf s'il y incurie, négligence ou omission volontaire de la part du contribuable). Finalement, le contribuable avait peut-être des raisons légitimes de convertir ses unités en condos. Il n'est donc pas nécessairement logique de qualifier ces actifs de biens en inventaire. Il y aurait donc différentes manières de se défendre à l'encontre d'une telle cotisation fiscale.

Bref, comme ces types de dossiers en matière immobilière sont souvent complexes et nuancés, il est recommandé de consulter un avocat pour minimiser ou éviter les conséquences d'un litige fiscal.

Services juridiques Evolex Inc.
Site web : www.evolex.ca Courriel: anoroozi@evolex.ca
Tél. : (514) 865-4545

Notre cabinet, dont les avocats ont une expérience juridique combinée de plus de 40 ans œuvre principalement en litige fiscal. Nous défendons avec vigueur les intérêts des contribuables lorsqu'ils sont confrontés à des litiges fiscaux les opposant à Revenu Québec ou à l'Agence du revenu du Canada.

L'auteur tient à remercier son confrère et collègue de très grande expérience, Me Richard Généreux, B.A., LL.L., D. Fisc., pour son appui et sa précieuse collaboration à la rédaction de cet article.

Avis: La présente rubrique est fournie à titre d'information générale seulement. Elle ne constitue pas un avis juridique ni une recommandation. Les lecteurs sont invités à demander des avis juridiques précis à l'égard de toute question en lien avec leur situation particulière. Par conséquent, aucune décision ne doit donc être prise sans qu'une analyse complète des faits propres à votre situation n'ait été réalisée. L'information contenue dans cette rubrique est à jour à la date de publication initiale. Tous droits réservés.

ANNUAIRE *Région Grand Montréal et Province*

CATÉGORIES

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

1. Annonces de location

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com
Site d'annonces classées en immobilier. En 3 clics propulsez vos annoncer 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 bail, sous-sol

Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

8. Courtiers 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'accés

10% rabais aux membres APQ

11. Drainage

Drainage Québécois
Robert Béland
TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
www.drainagequebecois.com
Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée

Groupe Sanyvan
514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.groupesanyvan.com
Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h , estimation gratuite

12. Exterminateur

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;

13. Gestion d'appels

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169
- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

14. Gestion Immobilière

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647
Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc. Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net
- Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

15. Huissiers de justice

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveauhuissiers@bellnet.ca
- Signification de tous vos documents.
- Reprise de possession (Éviction).
- Exécution de jugements / Saisie
- Service de répartition pour le Province de Québec.
- Prise de constat d'état des lieux.

Philippe & Associés, Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca
- Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

16. Impôts fiscalité

Centre financier Carrefour Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors
Tél.: (438) 826-1161
450-973-2333, poste 503
Maxime.Hemond@IG.ca
Planificateur financier
Représentant en épargne collective
Conseiller en sécurité financière
Conseiller en assurance et rentes collectives
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au
https://vimeo.com/460614521/42c779df23

17. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com
- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

ANNUAIRE *Région Estrie*

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

18. Peinture

Bétonel
Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)
CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture
5330 Royalmount, Montréal
Tel: (514) 789 2826
info@bmcr.ca
www.bmcu.ca
Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore
Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture
Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

SONDAGE APQ: *Le plus bas prix des loyers est encore bas*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a procédé à un sondage pour déterminer le loyer le plus bas payé pour un 3 1/2 et un 4 1/2 au Québec. „Nous avons voulu par ce sondage mettre un terme à la vendetta menée contre les propriétaires de logements qui dit que tous les loyers sont inabordables, qui revendique un registre des baux entre autres."

Quel est le montant du loyer le plus bas payé parmi vos 3 1/2 en janvier 2023 ? **37.38% des répondants ont leur plus bas loyer en dessous de 600$ et ça monte à 61.81% pour un loyer inférieur à 700$.**

Moins de 500$	Entre 500$ et 600$	Entre 600$ et 700$
11.33%	26.05%	24.43%

Quel est le montant du loyer le plus bas payé parmi vos 4 1/2 en janvier 2023 ? **54,62% des répondants ont leur plus bas loyer en dessous de 800$.**

Moins de 600$	Entre 600$ et 700$	Entre 700$ et 800$
11.34%	18.50%	24.78%

RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES : AIDE POUR LES PAYER DEMANDÉE

L'enjeu du climat est une préoccupation dont tous les pays ont une responsabilité.
Afin d'atteindre les objectifs fixés, certaines pays ont imposé des normes qui seront mis en application dans les prochaines années.

- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (DPE) : En France dès 2025

Explications sur le DPE[1] : La loi Climat et Résilience impose un nouveau type de diagnostic: le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Or, ce DPE tient compte désormais du niveau de CO2 dégagé par les biens immobiliers: niveau d'isolation du logement, mais aussi le système de chauffage… Exit les chaudières au fioul et au gaz, faute de déclassement. L'État privilégie les pompes à chaleur pour les maisons et les immeubles en chauffage collectif, et l'électrique pour les appartements au chauffage individuel. Si vous n'engagez pas les travaux, l'État considèrera que votre bien immobilier dégage trop de CO2 et il sera qualifié « d'indécent », et donc déclassé.

Selon L'UNPI, „au 1er janvier 2025, 203 2 000 logements occupés à titre de résidences principales (propriétaire occupant ou bailleur) vont être déclassés et sortir du marché (pour le locatif). Car nombre de propriétaires ,dont vous faites peut-être partie, n'ont ni les moyens des travaux, ni les moyens de les organiser par manque de matériaux"

Comme il sera extrêmement difficile financièrement pour un propriétaire d'assumer de telles modifications et rénovations, des aides sont réclamées. Entre autres, l'UNPI demande à ce que „les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires immobiliers, occupants comme bailleurs soient intégralement déductibles fiscalement, soit au titre de l'IR soit au titre du déficit foncier"

Ces aides aux rénovations aideront aussi les locateurs car tous les travaux sont reportés sur le loyer des locataires. car comme au Québec, le locateur répercute les travaux sur le prix de loyer actuel.

- UN DEMI-MILLION DE LOGEMENTS D'ICI 2026 : L'Espagne a budgétisé 6,8 milliards d'euros du fonds Next Generation de l'UE

Avec un parc immobilier construit dans les années 50, et avec des rénovations depuis, les bâtiments ont besoins de rénovations majeures pour avoir un marché en santé „vert".
Le Gouvernement espagnol a proposé de rénover plus d'un demi-million de logements d'ici 2026, sur un total de 25 millions, en plus des bâtiments non résidentiels.

Pour ce faire, L'Espagne a budgété 6.8 milliards d'euros du Fonds Next Generation de l'Union Européenne à condition de : réduction de la dépendance aux sources d'énergie non reno-

uvelables, ou la bonne gestion des déchets.

- SUBVENTIONS ET PRÊT : Plusieurs options en Allemagne

L'Allemagne veut aussi permettre à sa population de réduire sa consommation énergétique. La guerre en Ukraine a mis en lumière une dépendance au gaz et une nécessité d'être plus autonome.

Dans cette optique, l'Allemagne offre des prêt et subventions selon les travaux effectués.
Selon le Centre Européen de la Consommation, « la banque publique KfW peut, par exemple, accorder jusqu'à 75 000€ de subvention. Soit sous forme d'un remboursement d'une partie des sommes avancées, soit par le remboursement partiel du crédit souscrit. »
L'atteinte d'objectifs énergétiques fixée devra être prouvé pour obtenir cette aide.

L'Office fédéral de l'Économie et du contrôle des exportations (BAFA) propose des subventions ciblées. Par exemple, pour changer les fenêtres d'un logement, 20% des frais peuvent être remboursés.
Ou encore, une déduction d'impôt jusqu'à 40 000€ sur trois ans. Il suffit simplement de prouver la réalisation de travaux et l'amélioration de la performance énergétique du logement, lors de la déclaration d'impôt sur le revenu.

- ATTENTION AUX FRAUDES

La mise en place de nouveaux crédits ou subventions doit être étudiée mais aussi son application et vérification effectuée afin que toute la société en bénéficie.
En Italie, le Gouvernement avait mis en place plusieurs programmes avec des déductions allant de 50% à 90% et un programme nommé „Superbonus 110%"(2). Ce dernier permettait pour certaines rénovations (Interventions d'isolation thermique affectant l'enveloppe du bâtiment avec une incidence supérieure à 25% de la surface, Interventions pour le remplacement des systèmes de climatisation d'hiver) et selon certaines conditions d'obtenir 110% du montant des travaux effectués.
Mais ce programme(3) a aussi été l'une des fraudes les plus importantes de l'Italie : „Cette méthode aurait séduit tous types de fraudeurs, de petits escrocs jusqu'à la mafia italienne, d'après le procureur italien antimafia. 4,4 milliards d'euros de transaction sont aujourd'hui considérées comme suspectes. Les pouvoirs publics locaux réagissent depuis l'automne 2021 pour stopper cette malsaine ruée vers l'or."

(1) https://unpi.org/fr/1/15/968/DPE-Proprietaires-sauvez-votre-patrimoine-immobilier-!.html
(2) https://avocatitalien.fr/superbonus-2/
(3) https://www.batiactu.com/edito/italie-fraude-massive-aux-aides-a-renovation-energetique-63609.php

La transition énergétique est enclenchée dans plusieurs pays. De nouvelles normes, de nouvelles cibles à atteindre... Mais un grand chantier doit être ouvert afin de voir comment aider la population à les atteindre.
L'inflation ou les coûts des matériaux sont de graves freins à la réalisation de travaux.

Offrir des subventions et crédit d'impôts est un excellent moyen de faire avancer l'économie d'un pays!

BON À SAVOIR : *Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles*

GOOD TO KNOW: *Tax credit for the renovation of multigenerational dwellings*

Depuis le 1e janvier 2023, un propriétaire de maison peut obtenir ce crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles lorsqu'il crée un deuxième logement afin d'accueillir un ainé ou une personne handicapée pour vivre près de sa famille. Le crédit d'impôt est de 15 % du montant le moins élevé entre les dépenses admissibles et 50 000 $, jusqu'à un crédit maximum de 7500$.

Le logement admissible doit être destiné à un proche âgé de plus de 65 ans ou qui vit avec un handicap. Il peut s'agir d'un grand-parent, d'un parent, d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un frère ou d'une sœur, d'une tante ou d'un oncle et d'une nièce ou d'un neveu : «un logement indépendant ayant une entrée privée, une cuisine, une salle de bain et un espace pour dormir»

Pour obtenir toutes les conditions d'admissibilités, allez au lien suivant : https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2022/04/rendre-le-logement--plus-abordable.html

Since January 1, 2023, a rental housing owner can obtain this tax credit for the renovation of multigenerational dwellings when he creates a second housing to accommodate a senior or a person with a disability to live close to his family.
The tax credit is 15% of the lesser of eligible expenses and $50,000, up to a maximum credit of $7500.

Eligible housing must be for a relative over the age of 65 or living with a disability. It can be a grandparent, a parent, child, grandchild, sibling, aunt or uncle and niece or nephew: "a self-contained dwelling with a private entrance, kitchen, bathroom and sleeping space".

To obtain all eligibility requirements, go to the following link: https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2022/04/rendre-le-logement-plus--abordable.html