Le journal par excellence de l'immobilier

# Le Propriétaire

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Septembre 2022, Volume 38 No 9

## GAGNER SON DOSSIER

Il vous faut savoir que le juge administratif, qui sera saisi de l'affaire, devra considérer la preuve qui lui est soumise pour prendre sa décision. La préparation du dossier commence donc dès l'apparition d'un problème..

**>>Page 2**

## REPRISE POUR MINEURS

Le propriétaire qui est aussi le locateur peut reprendre un logement pour son enfant mineur. Le tribunal doit décider d'une demande selon laquelle les locateurs désirent la reprise du logement "dans le but de s'y loger".

**>>Page 8**

## POSSÉDER DES PORTES

Dans le magazine „Protégez-vous d'août 2022*, un nouveau collaborateur, Mathieu Charlebois, a écrit un article intitulé „Les portes". Or il est fort de constater que cet article est un point de vue personnel qui ne reflète en rien la réalité des propriétaires de logements locatifs.

**>>Page 11**

# ANNULATION D'UN BAIL POUR USAGE D'UNE FAUSSE IDENTITÉ À LA SIGNATURE DU BAIL

*La relation commence de façon inhabituelle et curieuse parce que le paiement de loyer se fait par un inconnu au contrat.*

Suite à la page 12

Association des Propriétaires du Québec (APQ) - 10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, QC, H3L 2P7 - www.apq.org info@apq.org 888-382-9670

Poste-Publication - convention 40020616

Me Martin Messier

# QUE FAIRE POUR GAGNER LE DOSSIER DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT ?

## MOT DE L'ÉDITEUR

# *How to win a case before the Administrative Housing Tribunal?*

Cette question nous est fréquemment posée.

Il vous faut savoir que le juge administratif, qui sera saisi de l'affaire, devra considérer la preuve qui lui est soumise pour prendre sa décision.

La préparation du dossier commence donc dès l'apparition d'un problème.

Il faudra vous assurer que toutes les informations soient consignées au fur et à mesure que les événements se produisent dans un document en ordre chronologique.

Sauf exception, il faut également démontrer que vous avez formellement avisé le locataire de la situation qui posait problème par l'envoi d'une lettre de mise en demeure.

Il vous faut également savoir qu'il est de votre responsabilité comme justiciable de tenter de trouver une façon de régler hors cours le litige et de collaborer au processus qui en découle.

Si des intervenants extérieurs sont appelés à travailler dans votre dossier il faut savoir dès le départ qu'ils seront possiblement appelés à témoigner devant le tribunal. Dans les circonstances, il vous faut choisir une personne professionnelle, détenant les cartes de compétences requises, et, qui sera en mesure de bien expliquer la situation au tribunal.

S'il s'agit d'une demande de résiliation du bail d'éviction du locataire dans la plupart des cas vous devrez démontrer que la situation vaut cause un préjudice sérieux. La démonstration de ce préjudice n'est pas toujours facile. C'est pour cette raison, qu'il est fortement recommandé de vous faire accompagner des témoins en qui permettront d'établir que la combinaison de la fréquence des événements problématiques ou de leur gravité justifie la résiliation du bail l'éviction des locataires.

Souvent, les déceptions découlant d'une décision défavorable sont reliées au fait que le propriétaire de l'immeuble a souhaité témoigner seul devant le tribunal. Il est important de sa-

**Volume 38 No 9**
**Septembre 2022**

**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 Annie Lapointe, notaire
Laurence Gauthier
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Diana Mansour
Élisabeth Labrie

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

voir que la règle du ouï-dire lorsqu'il est soulevé vous empêchera de produire une lettre ou de répéter les paroles d'une personne qui n'est pas présente devant le tribunal pour témoigner.

Il vous faudra envoyer pour vous assurer la présence de vos témoins une citation à comparaître à l'audience dès que vous recevez les avis d'audition.

C'est donc par la présence d'une preuve soutenue par les documents, lettres, rapports, et les témoins pertinents que vous devrez démontrer au tribunal la justesse de vos propos.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour valider le processus ou requérir notre aide.

*You will need to ensure that all information is recorded as events occur, in a document, and in chronological order.*

*With some exceptions, it must also be shown that you have formally notified the tenant of the situation that was problematic by sending a letter of formal notice.*

*You should also be aware that it is your responsibility as a litigant to try to find a way to resolve the dispute out of court and to cooperate in the process that arises from it.*

*If external stakeholders are called upon to contribute to your case, you should know from the outset that they may be called to testify in court. In the circumstances, you need to choose a professional person, who holds the required competency cards, and who will be able to explain the situation well to the court.*

*If it concerns a request to terminate the tenant's eviction lease, in most cases you will have to show that the situation causes you serious damage. Demonstrating this harm is not always easy. It is for this reason that it is strongly recommended that you bring witnesses who will give evidence that the combination of the frequency of problematic events or their severity justifies the termination of the lease and the eviction of the tenants.*

*Often, disappointments resulting from an unfavourable decision are related to the fact that the owner of the building wished to testify alone in court. It is important to know that the hearsay rule - when it is raised - will prevent you from producing a letter or repeating the words of someone who is not present in court to testify.*

*To ensure the presence of your witnesses, you will need to send a summons to appear at the hearing as soon as you receive the notices of the hearing.*

*It is therefore by the presence of evidence, supported by documents, letters, reports, and relevant witnesses that you will have to demonstrate to the court the correctness of your remarks.*

*We are frequently asked this question.*

*You should know that the administrative judge who will render his decision on the case will have to consider the evidence submitted to him/her to make his decision.*

*The preparation of the file therefore begins as soon as a problem arises.*

*Do not hesitate to contact us to validate the process or ask for our legal help.*

# FORMATIONS 2022–2023 EN SALLE ET EN LIGNE

## Jeudi le 6 octobre 2022

## RESTER UN PROPRIÉTAIRE AVERTI

Les élections viennent de se terminer, l'hiver arrive à grands pas, c'est le moment de faire le point et vous assurer que tout est en place pour rester un propriétaire averti.
Martin Messier, président de l'APQ, reviendra sur les politiques en habitation qui doivent changer et les prochaines actions à entreprendre pour une meilleure protection des propriétaires de logements.
Martin Beaudry de Cimex Solutions, de son côté parlera de protection au niveau de vos bâtisses : Comment préparer son immeuble pour le protéger des intrus (souris…) avant l'hiver?
Et Finalement Daniel Painchaud de Dama Assurances abordera les éléments qui font fluctuer le prix des primes d'assurances et comment limiter la hausse des primes.
3 conférences en 1 soirée!

## Mardi le 25 octobre 2022

## LE PAIEMENT DU LOYER ET LES RETARDS FRÉQUENTS

Obligation No 1 de tout locataire : Payer son loyer.
Le paiement de loyer ne débute pas le premier jour du bail mais bien à la signature du bail. Également, certains locataires décident de changer le lieu de collecte du loyer, les moyens de paiement... Quand les retards de paiement s'accumulent, quand finalement le loyer n'est plus payé, que faire? Notre expert vous expliquera tout ce qui entoure le paiement du loyer.

- **22 novembre 2022 : Les hypothèques**
- **13 décembre 2022 : Les témoins, éléments essentiels**
- **17 janvier 2023 : 10 choses à ne pas faire lors de la location d'un logement**
- **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/

# CLINIQUE FIXATION DE LOYER APQ 2023

## *À vos côtés pour la période des augmentations de loyer*

**Notre clinique sur la fixation de loyer se déroulera Samedi le 28 janvier 2023 de 9h à 15h dans une formule hybride :**

- en webdiffusion
- en présentiel au 10716 boul. Saint-Laurent, Montréal (Multiplexeur APQ)

*Attention, la tenue de cet évènement sera soumise aux consignes sanitaires en vigueur le 28 janvier 2023.*

CONFÉRENCES EN CONTINU

AIDE AUX CALCULS 2023

PRODESSIONNELS À VOTRE SERVICE

**SAMEDI LE 28 JANVIER 2023 – DE 9H À 15H**

**Clinique sur la fixation de loyer APQ 2023**

**1) Conférences APQ**

Disponibles en salle ET en webdiffusion, vous aurez accès à 4 conférences en direct uniquement :
10h Peut-on refuser un potentiel locataire?
11h Mon locataire a refusé l'augmentation de loyer
13h La clause G, déclarer le dernier montant de loyer payé
14h Comment calculer les augmentations de loyer selon les critères du Tribunal administratif du Logement (TAL)

Réservation requise - Places Limitées
Inscrivez-vous directement au lien suivant :
Inscription en salle - CONFÉRENCES (Disponible à compter du lundi 17 octobre 2022)
Inscription en ligne - CONFÉRENCES (Disponible à compter du lundi 17 octobre 2022)

**2) Aide aux calculs**

Avec l'aide de nos conseillers, vous pourrez obtenir de l'aide pour calculer les augmentations selon les critères Tribunal administratif du Logement (TAL) grâce à l'application APQ.
Ces calculs pourront se faire en salle OU en ligne (avec Google Meet) selon le nombre de places disponibles.
Attention, le nombre de places étant limité, il est obligatoire de s'inscrire au préalable. Premier arrivé, premier servi jusqu'à concurrence du nombre de places disponibles.

Membre Argent, Or ou Platine, inscrivez-vous directement au lien suivant :
Inscription en salle - AIDE AUX CALCULS EN SALLE (Disponible à compter du lundi 17 octobre 2022)
Inscription en ligne - AIDE AUX CALCULS EN LIGNE (Disponible à compter du lundi 17 octobre 2022)
Suite à votre inscription, vous recevrez un courriel avec une plage horaire sélectionnée et les instructions pour cette rencontre.

Il sera toujours possible, pour les membres (Argent, Or ou Platine seulement), d'obtenir de l'aide en dehors de ces plages horaire disponibles au coût de 49,95$ par immeuble.

Petit rappel, pour faire vos calculs, vous devez avoir en main les factures suivantes :
- Taxes Municipales (2021-2022 et 2022-2023)
- Taxes scolaires (2021-2022 et 2022-2023)
- Assurances au 31 déc. 2022 ET au 31 déc. 2021
- Factures d'électricité
- Factures de gaz
- Factures de mazout
- Factures de d'entretien engagées
- Frais de gestion
- Factures de réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble
- Travaux majeurs liés à un logement spécifique

BONS CALCULS À TOUS!

# REGISTRE DES BAUX : *Il est temps que les organismes demandent d'autres solutions concrètes*

Montréal, le 16 septembre 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit aux demandes des organismes de défense des locataires, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), qui revendiquent un contrôle du prix des loyers et un registre des baux.

Le coût des loyers est aussi touché par la hausse du coût des matériaux, de l'inflation, ou encore des hausses de taxes municipales.
„Un registre des baux serait inutile et coûteux. Il existe déjà plusieurs mécanismes pour contrôler le prix des loyers dont la clause G du bail où le propriétaire doit déclarer le plus bas loyer payé." selon Martin Messier, Président de l'APQ.
„Les locataires au Québec bénéficient d'un niveau de protection anormalement élevé, ce qui a pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes." selon l'APQ.

**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.**

La solution ne passe pas par des ajouts administratifs dans un contexte de pénurie de main d'œuvre et de dépenses à économiser.
La solution passe par une aide supplémentaire au loyer pour les personnes qui en ont besoin.

Si ces organismes réclamaient des aides au loyer pour tous les locataires, ce serait aussi soutenir les locataires à court terme.

# À SURVEILLER EN SEPTEMBRE 2022

## COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION - 8 SEPTEMBRE 2022

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation concernant le projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers dépose ses recommandations suite aux différentes consultations.

La Ville de Montréal a consulté en vue de bonifier son projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers. Le but de ce projet est de responsabiliser les propriétaires d'immeubles de huit logements pour favoriser l'accès à des logements sains, sécuritaires et abordables.

**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

## COUR SUPRÊME - 15 SEPTEMBRE 2022

Cannabis : Janick Murray-Hall c. Procureur général du Québec (Québec)

La Cour Suprême du Canada entendra la cause Janick Murray-Hall c. Procureur général du Québec (Québec).

Suivant l'adoption en 2018 de la Loi sur le cannabis, L.C. 2018, c. 15, par le gouvernement fédéral, et de la Loi encadrant le cannabis, RLRQ, c. C-5.3, par la province du Québec, l'appelant, Janick Murray-Hall, intente une action devant la Cour supérieure du Québec. Il conteste la validité constitutionnelle des art. 5 et 10 de la Loi encadrant le cannabis qui prévoient des interdictions totales de possession de plantes et de culture de cannabis pour des fins personnelles au Québec, et il demande une déclaration à l'effet qu'ils sont ultra vires de la législature provinciale. Subsidiairement, il recherche une déclaration selon laquelle ces dispositions sont inopérantes en raison de l'application de la doctrine de la prépondérance fédérale.

La Cour supérieure du Québec accueille la demande de l'appelant et déclare les art. 5 et 10 de la Loi encadrant le cannabis constitutionnellement invalides. La Cour d'appel du Québec est d'avis que les dispositions sont constitutionnellement valides et opérantes. Elle accueille à l'unanimité l'appel du procureur général du Québec, et infirme le jugement de première instance.

Me Robert Soucy

# LE PROPRIÉTAIRE QUI EST AUSSI LE LOCATEUR PEUT REPRENDRE UN LOGEMENT POUR SON ENFANT MINEUR

*The owner of a rental housing property who is also the landlord can repossess a dwelling for his minor child*

Le tribunal doit décider d'une demande selon laquelle les locateurs désirent la reprise du logement "dans le but de s'y loger". Au début de l'audience, le procureur du locataire soulève l'irrecevabilité de la demande. Selon ce dernier l'avis de reprise visait les enfants mineurs du locateurs et la jurisprudence citée n'autorise pas l'exercice de la reprise dans ce cas1. Toutefois, le locateur a modifié l'avis de reprise dans un premier temps qui concernait ses enfants mineurs. Les locateurs dans la demande d'autorisation de reprendre le logement mentionné "dans le but de s'y loger". La contradiction entre les intentions dans son avis de reprise et la demande déposée au Tribunal concernant les bénéficiaires de la reprise rend la demande irrecevable. À l'audience, les locateurs confirment leur intention de loger leurs enfants dans le logement.

L'ANALYSE DES FAITS

Sous la décision déposée par le procureur du locataire, le tribunal a refusé d' autoriser la reprise pour un enfant mineur parce que la personne qui agit comme tuteur à l'enfant ne se qualifiait pas comme bénéficiaire de la reprise selon la loi. Selon cette décision, un enfant non émancipé est présumé domicilié chez celui de ses parents avec lequel il réside habituellement. Lorsqu'il s'agit de la mère de l'enfant et ex-conjointe du locateur, c'est cette dernière qui doit pouvoir se qualifier comme bénéficiaire de la reprise puisque

la demande de reprise ne peut être exercice pour l'enfant mineur2.

Au contraire, le fait que l'enfant mineur soit présumé domicilié chez son tuteur ne modifie en rien son statut envers le locateur en tant que le bénéficiaire autorisé par la loi3.

Selon l'article 600 du Code civil du Québec, même si les parents vivent séparés, ils demeurent tuteurs à l'enfant et ce, tant qu'un tribunal n'en aura pas décidé autrement, ils exercent conjointement l'autorité parentale. La reprise peut donc être exercée pour des enfants sans distinction d'âge. Toutefois, dans l'analyse de la preuve quant à l'intention réelle de reprendre un logement, le tribunal doit étudier les circonstances de la reprise et juger les faits et les motifs qui conduisent à la reprise du logement:
"Pour ce faire, lorsque la reprise vise par exemple, un enfant mineur qui habite avec sa mère, le tribunal doit apprécier les intentions de cette dernière puisque en tant que tuteur légal, elle habitera le logement avec sa fille et assumera généralement les obligations découlant de cette habitation. Évidemment, les tribunaux analyserons la crédibilité de cette occupation à la lumière de l'intention manifestée par le locateur. On conviendra en effet, qu'un enfant de deux ans ne peut manifester une intention réelle quant à son lieu de résidence. Cette intention, dans ce cas, ne peut valablement être formée que pas la personne qui agit comme tuteur légal alors que l'étudiant de cégep qui veut se rapprocher de son institution scolaire peut formuler une telle intention4".

<u>LA CONTRADICTION ENTRE L'AVIS ET LA DEMANDE</u>

Selon le tribunal, les locateurs n'ont pas changé d'idée. Ils n'ont pas l'intention de se loger eux-mêmes dans le logement mais bien leurs enfants. Les parents ont cru qu'il n'y avait aucune différence à formuler leur demande de cette façon car leurs enfants font partie de la même famille.

La Cour du Québec en appel a déjà analysé ce problème de correction du nom d'un bénéficiaire:

"Le tribunal partage cet avis: l'amendement apporté par le remplacement du nom de la fille des appelants par celui de leur fils doit être envisagé dans un contexte de bonne foi puisque celle-ci se présumé toujours conformément à l'article 2805 du Code civil du Québec, et le Tribunal ne peut conclure à ce stade-ci, que cet amendement consistait au fond en une tactique pour tromper l'intimé et atteindre, en définitive, l'éviction de ce dernier"5

Le tribunal a donc conclu que s'il est possible de modifier le nom d'un bénéficiaire pour la reprise du logement par voie d'amendement, il est aussi possible de corriger une demande pour rendre conforme à l'intention annoncée dans l'avis de reprise.

Le Tribunal a rejeté la requête en irrecevabilité et a procédé à l'audience sur la reprise du logement. La demande de reprise a été considérée comme valablement formulée.

*The court must decide on a request from landlords who want to repossess their dwelling "for the purpose of living in it." At the beginning of the hearing, the tenant's attorney brings up the inadmissibility of the request. According to him the notice of resumption was directed to the minor children of the landlord and the jurisprudence cited does not authorize the exercise of the repossession in such a case.1 However, the landlord initially amended the notice of repossession which concerned his minor children. In the request for authorization to repossess the dwelling the landlords mentioned that it was "for the purpose of living there." The contradiction between the intentions in his notice of repossession and the request submitted to the Tribunal concerning the beneficiaries of the repossession renders the demand inadmissible. At the hearing, the landlords confirmed their intention to house their children in the dwelling.*

*<u>FACTUAL ANALYSIS</u>*

*According to the decision submitted by the tenant's attorney, the court refused to allow the repossession for a minor child because the person acting as guardian of the child did not qualify as the beneficiary of the repossession according to the law. According to this decision, a non-emancipated child is presumed to be domiciled with the parent with whom he/she habitually resides. In the case of the mother of the child and former spouse of the landlord, it is the latter who must be able to qualify as the beneficiary of the repossession since the request for repossession cannot be exercised for the minor child.2*

*Indeed, the fact that the minor child is presumed to be domiciled with his or her guardian does not alter his or her status vis-à-vis the landlord as the beneficiary authorized by law.3*

*According to Section 600 of the Civil Code of Québec, even if the parents live apart, they remain guardians of the child, and until a court decides otherwise, they jointly exercise parental authority. The repossession can therefore be exercised for children, regardless of age. However, in the*

*Suite à la page 10*

*Suite à la page 10 : The owner of a rental housing property who is also the landlord can repossess a dwelling for his minor child*

*analysis of the evidence as to the real intention to repossess a dwelling, the court must study the circumstances of the repossession and judge the facts and reasons that lead to the repossession of the dwelling:*

*„To do this, when the repossession concerns, for instance, a minor child that lives with his mother, the court must assess the intentions of the latter since, as legal guardian, she will live in the dwelling with her daughter and she will generally assume the obligations arising from that dwelling. Of course, the courts will analyze the credibility of this occupancy in light of the landlord's intention. It will be agreed that a two-year-old child cannot express a real intention as to its place of residence. This intention, in this case, can only validly be expressed by the person who acts as legal guardian, whereas the CEGEP student, for instance, who wants to live closer to his/her educational institution can formulate such an intention herself."4*

*<u>THE CONTRADICTION BETWEEN THE NOTICE AND THE REQUEST</u>*

*According to the court, the landlords have not changed their minds. They do not intend to house themselves in the dwelling, but only their children. The parents believed that there was no difference in formulating their request in this way because their children are part of the same family.*
*On Appeal the Court of Québec has already analyzed this problem of correcting the name of a beneficiary:*

*"The court shares this opinion: the amendment made by replacing the name of the appellants' daughter by that of their son must be considered in a context of good faith since the latter is always presumed to be in accordance with Section 2805 of the Civil Code of Québec, and the Tribunal cannot conclude at this stage that this amendment was basically a tactic to deceive the respondent and ultimately result in the respondent's eviction."5*

*The court therefore concluded that while it is possible to change the name of a beneficiary for the repossession of the dwelling by way of an amendment, it is also possible to correct a request to bring it into conformity with the intention announced in the notice of repossession.*

*The Tribunal dismissed the motion for inadmissibility and proceeded to the hearing on the repossession of the dwelling. The request for repossession was considered to have been validly made.*

*1. Manulakis c. Rosengarten et al. R.L, Montréal, 31-030120-047G, Me Claire Courtemanche. AZ-50194096*
*2. Cheng c. Kedan, Montréal 31-100126-211G, Me Francine Jodoin, paragraphe 11*
*3. Opus citare note 2, paragraphe 12*
*4. Opus citare note 2, paragraphe 16*
*5. Kobylski c. Guertin (2006) J.L. 159 (C.Q)*

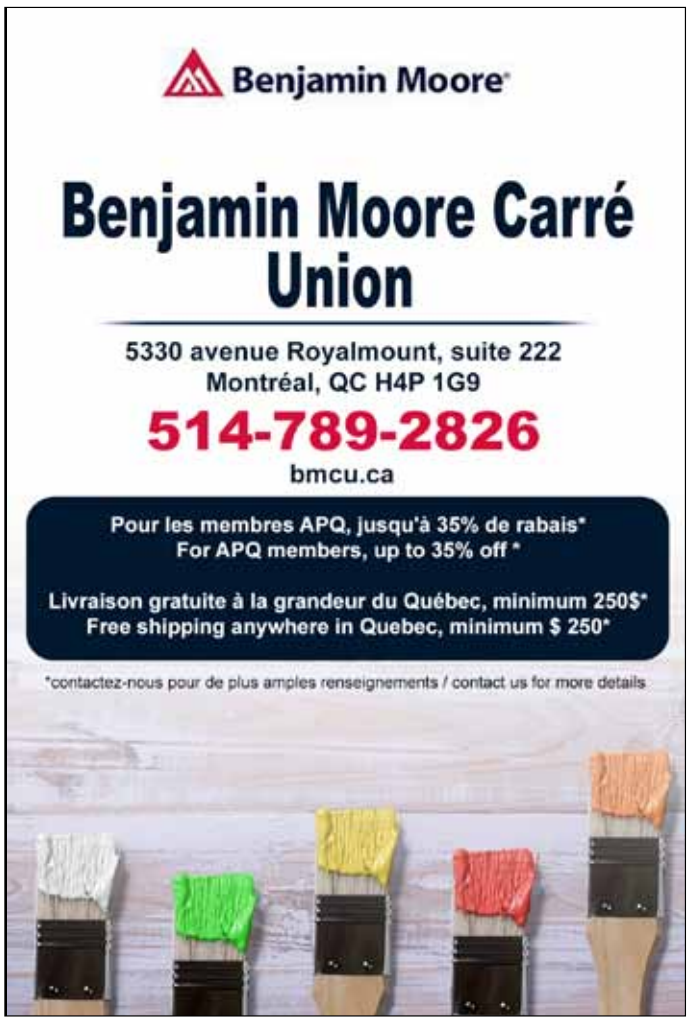
# ARTICLE "LES PORTES" : *Posséder des portes est une responsabilité que les propriétaires prennent à coeur!*

Dans le magazine „Protégez-vous d'août 2022[1], un nouveau collaborateur, Mathieu Charlebois, a écrit un article intitulé „Les portes". Or il est fort de constater que cet article est un point de vue personnel qui ne reflète en rien la réalité des propriétaires de logements locatifs. D'ailleurs plusieurs propriétaires ont été choqués par le manque de retenue de ce blogue.

Plusieurs phrases relatent le point de vue de l'auteur. Comme tout auteur, il a droit à son opinion mais lorsque cette opinion expose des faits qui remettent en doute l'intégrité et le parcours de nombreux individus, il est de rigueur de mettre en rouge dès le début de l'article : Attention, ce blogue est un point de vue très personnel non appuyé par la population.

Ce qui est regrettable c'est que ces accusations peuvent être consultées par n'importe quel lecteur et peuvent engendrer de la haine envers une partie de la population. Et parmi tous ces lecteurs il y a des propriétaires de logements locatifs, de très bons propriétaires qui ont été choqués par l'article.

Comme dans toutes situations il y a deux côtés de la médaille. Nous aurions apprécié que l'auteur de cet article puisse tenir en compte l'ensemble de la situation qui régit les relations entre un propriétaire et un locataire.




**« parti de rien », on veut en fait dire «parti d'un prêt de 150 000 $ de son papa» :** Oui des milliers de propriétaires sont partis de rien, des gens qui ont cumulé pendant des années pour constituer un fonds pour acheter un bloc. À l'APQ, on parle tous les jours à des gens avec un emploi régulier qui en plus de leur 40h semaine vont prévoir des travaux de rénovation quand les enfants sont couchés, se lever à minuit pour un dégât d'eau,...
Et on peut aussi se questionner sur la société que nous voulons : Un parent ne peut pas aider son enfant à invertir dans l'immobilier? Pourquoi et comment reprocher l'aide tant de celui qui la procure et que de celui qui la reçoit.

**Oui, c'est plate d'avoir à nettoyer un logement avant de pouvoir le louer à nouveau (et d'en tirer un revenu régulier, avant d'ultimement revendre l'immeuble en faisant un profit), mais avez-vous déjà essayé de passer une nuit blanche à répéter «merde, merde, merde... je vais me faire rénovicter...» juste parce que le propriétaire a changé deux boîtes aux lettres sans qu'on le lui ait demandé? Moi, oui. Être locataire, en 2022, c'est un sport extrême pour les nerfs.**
Effectivement, c'est un sport extrême d'être propriétaire de logements en 2022.
Les chiffres du Tribunal administratif du logement (TAL) le prouve années après années.
Selon le dernier rapport annuel du TAL (2020-2021), sur 51748 dossiers, 24094 étaient pour non-paiement de loyer.
Causes introduites par les propriétaires : 12424 pour causes civiles
Causes introduites par les locataires : 7487 pour causes civiles
Si certains propriétaires ne respectent pas les obligations, les locataires peuvent saisir le Tribunal administratif du logement qui appliquera des lois très sévères.

Les propriétaires de logements sont accusés à tout bout de champs de rénoviction mais ce n'est sont que des cas d'exception qui le font.
D'ailleurs, avec tous les comités de logements qui existent, il est facile pour n'importe quel locataire de connaitre ses droits et si nécessaire déposer un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL).

L'article passe sous silence le fait que les locataires ont droit au maintien dans les lieux : les propriétaires ne peuvent mettre fin au bail. Oui il existe quelques exceptions mais peu, rares et assorties de conditions très restrictives. Alors il est difficile de concevoir que les propriétaires puissent abuser de la situation comme un cowboy de l'immobilier nouveau genre qui remettent au goût du jour un Far West locatif moderne.

Il est humain pour l'auteur de penser qu'on serait meilleur, plus juste, qu'on changerait le monde, mais la réalité est souvent différente.
En ce qui concernent les propriétaires de logements, ils apprennent souvent à la dure ce que c'est d'avoir un immeuble à revenus : contrôle des hausses de loyer, non paiement de loyer, saccages, chicanes de locataires, manque d'argent pour les travaux,... Pourquoi la nouvelle génération, fils et filles de propriétaires de logements ne veulent pas reprendre leurs immeubles en gestion?

Heureusement il y a aussi de très belles histoires mais celles-ci ne sont que rarement racontées dans les médias.

[1] *https://www.protegez-vous.ca/blogue/mathieu-charlebois/les-portes*

Me Jean-Olivier Reed

# ANNULATION D'UN BAIL POUR USAGE D'UNE FAUSSE IDENTITÉ À LA SIGNATURE DU BAIL

## *The TAL cancels a lease for use of a false identity at the signing of the lease*

Dans cette décision du mois d'août 2022, le propriétaire d'une copropriété loue via un courtier immobilier son logement en octobre 2021.

La relation commence de façon inhabituelle et curieuse parce que le paiement de loyer se fait par un inconnu au contrat.

Ensuite, vu le non-paiement de loyer au printemps 2022, le propriétaire se présente sur les lieux pour s'apercevoir que la personne qui réside sur place est une candidate précédemment refusée.

Les doutes du propriétaire s'amplifie et celui-ci décide de vérifier les informations contenues sur le permis de conduire issu de l'Ontario fournies par le locataire et qui s'avère finalement complètement fausses.

Les vérifications se poursuivent et la police d'assurance fournie par le locataire est aussi fausse.

Voyant cela, le propriétaire communique avec le «faux» locataire par courriel mais ne reçoit, évidemment, aucune réponse.

Le 25 juillet 2022, le propriétaire demande au «faux»locataire de quitter les lieux.

Par la suite, celui-ci tente de nier et négocier son départ.

Le propriétaire dépose une demande le 22 juillet 2022 et est entendu rapidement par le juge le 25 août 2022.

Lors de cette audience, le juge conclut que le propriétaire a démontré par prépondérance de preuve que le bail a été conclu par le dol du locataire et sur la base de fausses informations.

Le juge termine au paragraphe 27 en disant : « L'erreur provoquée par le dol justifie l'annulation du contrat.

Le concept d'erreur et dol est expliqué dans le code civil du Québec aux articles 1401et 1407 :

« 1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.
Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. »

« 1407. Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. »

L'auteur Vincent Karim précise la définition du dol :
« 1166. Le dol, qui n'est pas expressément défini dans le Code civil du Québec, consiste dans le fait d'induire volontairement en erreur une personne dans le but de l'amener à contracter. La notion de dol est fondée sur la règle de bonne foi édictée à l'article 1375 C.c.Q., règle selon laquelle les contractants sont soumis à une obligation positive de renseignement. Le manquement à cette obligation positive de renseignement constitue ainsi une forme de dol sanctionnable en vertu des articles 1401 et 1407 C.c.Q.. Pour qu'un contrat soit valablement formé, chaque partie doit donner un consentement libre et éclairé. Lorsqu'il est formé à la suite d'une erreur provoquée par une manœuvre malhonnête, le contrat n'est pas valable parce que le consentement n'est pas libre ni éclairé. Notons cependant que le dol comme la mauvaise foi, ne se présume pas, mais doivent être prouvés.10 »

Cette décision met en lumière la facilité de l'usage d'une fausse identité en 2022 pour tromper les propriétaires notamment ceux qui ont un mauvais dossier et qui n'ont rien à perdre.

Cela met aussi en lumière

la nécessité quasi obligatoire, en 2022, du contrôle physique de l'identité de la personne dans une ère où tout se fait à distance, le bon vieux contact visuel est encore le meilleur.

*In this decision of August 2022, the owner of a co-ownership rents his dwelling via a real-estate broker in October 2021.*

*The relationship begins in an unusual and somewhat curious way because the rent payment is made by an outsider to the contract.*

*Then, given the non-payment of rent in the spring of 2022, the landlord comes to the premises to realize that the person who resides on site is a candidate previously refused.*

*The landlord's doubts are amplified and he decides to verify the information contained on the Driver's Licence from Ontario provided by the tenant and which ultimately turns out to be completely false.*

*The verifications continue and the insurance policy provided by the tenant is also false.*

*Seeing this, the landlord communicates with the "fake" tenant by e-mail but obviously he receives no response.*

*On July 25, 2022, the landlord asked the "fake" tenant to leave the premises.*

*Subsequently, she tries to deny and negotiate her departure.*

*The owner submitted a request on July 22, 2022 and was promptly heard by the judge on August 25, 2022.*

*At this hearing, the judge concluded that the landlord had demonstrated by a preponderance of evidence that the lease was concluded by the tenant's fraudulence and on the basis of false information.*

*The judge concludes at paragraph 27 by saying that: "The error caused by the fraudulence justifies the cancellation of the contract."*

*The concept of error and fraud is explained in the Civil Code of Québec in Sections 1401 and 1407:*

*"1401. Error on the part of one party induced by fraud committed by the other party or with his knowledge vitiates consent whenever, but for that error, the party would not have contracted, or would have contracted on different terms.*
*Fraud may result from silence or concealment.*

*"1407. A person whose consent is vitiated has the right to apply for annulment of the contract; in the case of error occasioned by fraud, of fear or of lesion, he may, in addition to annulment, also claim damages or, where he prefers that the contract be maintained, apply for a reduction of his obligation equivalent to the damages he would be justified in claiming."*

*The author Vincent Karim clarifies the definition of fraudulence as folllows:*

*"1166. Fraudulence, which is not expressly defined in the Civil Code of Québec, consists in the deliberate misleading of a person in order to induce him to contract. The concept of fraud is based on the rule of good faith laid down in Section 1375 of the C.c.Q., a rule according to which contractors are subject to a positive obligation to provide information. Failure to comply with this positive information obligation constitutes therefore a form of fraud punishable under Sections 1401 and 1407 of the C.c.Q.. For a contract to be validly formed, each party must give free and informed consent. When formed as a result of an error caused by a dishonest manoeuvre, the contract is not valid because consent is not free and informed. It should be noted, however, that fraud, like bad faith, is not presumed, but must be proven."10*

*This decision highlights the ease of using a false identity in 2022 to deceive rental property owners, especially those who have a bad record and who have nothing to lose.*

*It also emphasizes the almost obligatory need, in 2022, for physical control of a person's identity. In an era where everything is done remotely, good old eye contact is still the best.*

*Décision dossier 643406*
*Référence : ] Vincent Karim, Les obligations vol. 1, 5e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 500-501.*
*Délai d'appel 26 septembre 2022*

# ENTRETIEN OU TRAVAUX MAJEURS?

Cela parait simple comme question mais en fait c'est plus complexe que cela.
Cette question est la principale question aux conseillers juridiques de l'APQ lorsque vient le temps de faire ses calculs d'augmentation de loyer selon les critères de fixation du Tribunal administratif du logement (TAL).

On peut penser qu'une dépense d'entretien est une dépense pour une réparation mineure ou au maintien en bonne condition de l'immeuble ou du terrain. Mais plusieurs de ces dépenses d'entretien peuvent être des travaux majeurs selon l'ampleur et la fréquence (incluant la peinture).

Selon le formulaire „COMMENT S'ENTENDRE SUR LE LOYER - Calcul 2022"(1) du Tribunal administratif du logement (TAL), „Les frais d'entretien sont ceux que le **LOCATEUR ASSUME POUR LES RÉPARATIONS MINEURES ET LE MAINTIEN EN BON ÉTAT DE L'IMMEUBLE, DES LOGEMENTS, DU TERRAIN ET DES INSTALLATIONS À LA DISPOSITION DES LOCATAIRES.**
**CONSIDÉREZ LES PRODUITS NÉCESSAIRES À L'ENTRETIEN, LES MATÉRIAUX UTILISÉS POUR LES RÉPARATIONS MINEURES, LES DÉPENSES RELATIVES AU DÉNEIGEMENT, AUX TRAVAUX MINEURS DE MENUISERIE ET DE PEINTURE, À L'ENTRETIEN DU TERRAIN, DE LA PLOMBERIE, DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES, DES ASCENSEURS, DES MACHINES À LAVER ET SÉCHEUSES, DES CUISINIÈRES ET RÉFRIGÉRATEURS, DU GARAGE, DE LA PISCINE OU DE LA MACHINERIE.**

**CONSIDÉREZ AUSSI LES SALAIRES DES EMPLOYÉS QUI EFFECTUENT LES TRAVAUX ET ENTRETIENNENT L'IMMEUBLE (P. EX.: CONCIERGE), AINSI QUE LES HONORAIRES DUS EN VERTU D'UN CONTRAT DE SERVICE OU D'ENTREPRISE (P. EX.: ÉLECTRICIEN, PLOMBIER)."**

Un doute?
Comme chaque année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) organise sa clinique sur la fixation de loyer et un nombre de places limitées est disponible pour qu'un conseiller vous aide à faire vos calculs.
Suivez les annonces de cet évènement majeur sur nos différents réseaux.

# RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION : *Des recommandations qui vont décourager le parc locatif privé*

Montréal, le 8 septembre 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance des recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation concernant le projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (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 :
R-1. Procéder à l'implantation de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers et renforcer les actions entre*prises pour maintenir la salubrité, l'abordabilité et la qualité du parc locatif à Montréal.*
*R-3. Intensifier les représentations auprès du gouvernement du Québec afin que soit instauré un registre des loyers à la grandeur du Québec, et ce pour l'ensemble du parc locatif du Québec, et que les données contenues dans le registre de la Ville de Montréal y soient intégrées, pour qu'à terme le registre québécois devienne l'unique registre.*
*R-7. Étendre l'application de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers aux immeubles de 6 logements et plus.*
*R-11. Mettre en place les outils pour recueillir chaque année l'information concernant le montant du loyer, en exigeant des propriétaires qu'ils déclarent le montant de chacun de leur loyer pour maintenir leur certification à jour.*
*R-12. Mettre en place un processus de vérification des données contenues dans le registre et se doter des ressources technologiques et humaines pour valider et traiter les données recueillies.*
*R-14.Promouvoir auprès des citoyens-nes qui n'ont pas accès à Internet les stations accessibles dans les bibliothèques, dans chacun des arrondissements, pour consulter le registre des loyers.*
*R-15. Ultimement, et tant qu'un registre québécois n'est pas implanté, étendre l'obligation de déclarer le montant du loyer dans le registre des loyers à tous les propriétaires de loyers montréalais, peu importe le nombre de logements qu'ils détiennent.*

La seule recommandation positive :
*R-20.Augmenter les montants accordés pour soutenir les propriétaires dans la réalisation des travaux d'entretien et de mise à niveau de leur bâtiment, selon les sommes allouées par le gouvernement du Québec.*

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un registre des baux est tout simplement inapproprié. Les locataires sont déjà parmi les plus protégés au monde. D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement. Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail ! C'est tout simplement outrageux de bafouer ainsi la liberté contractuelle.

Il existe déjà plusieurs règlements et lois et en vigueur sans devoir ajouter de nouvelles obligations par la Ville de Montréal, ajout d'obligations inadéquates.
Aussi le Tribunal administratif du logement (TAL) et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ont déjà comme mandat la surveillance des immeubles.

„Toutes ces recommandations ne vont que décourager encore plus les propriétaires de logements et ceux qui voudraient le devenir. Et les questions soulevées par l'APQ lors du dépôt de ses recommandations restent sans réponse." selon Martin Messier, président de l'APQ.
„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que la Ville détaille et trouve des solutions alternatives pour les immeubles dont l'insalubrité est due aux locataires : Comment la Ville pourra-t-elle refuser le certificat au propriétaire alors que ce dernier a pris action et subi des torts?" de conclure l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'audience des recommandations ce soir en espérant que certaines recommandations seront abandonnées par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

# PUBLIREPORTAGE : LÉTUDIANT, TRAVAILLANT ET LEVOISIN

## *Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)*

Le premier article, paru en juillet dernier, expliquait le but du projet l'Intégration au cœur de nos actions, financé par le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI), et décrivait le parcours migratoire d'une personne réfugiée. Le 2e article présentait une situation vécue par une femme qui a demandé l'asile au Canada. Ce 3e article évoque une situation vécue par certaines personnes immigrantes accueillies temporairement au pays, pour y étudier ou y occuper un emploi. D'autres y viennent également pour s'y installer et travailler de façon permanente. Malgré cette différence quant à la permanence de leur séjour au Canada, ces personnes, dont on conservera l'anonymat, ont en commun ces trois phases du parcours migratoire :

1. Quitter le pays d'origine
2. Immigrer au Canada
3. S'adapter à une nouvelle vie

Jeloutout est un propriétaire d'habitations locatives reconnu pour son ouverture et sa capacité à créer des liens d'affaires respectueux avec tous ses locataires. L'ensemble de ses immeubles totalise une cinquantaine d'unités de grandeurs variées, allant du simple studio à des logements 6 ½, répartis dans divers secteurs de la ville de Sherbrooke. Membre du RPHL depuis longtemps, il jouit d'une excellente réputation.

Lors d'une fin de semaine ensoleillée du mois d'août, Jeloutout organise une vente de garage dans la cour de l'un de ses immeubles et fait la rencontre, à cette occasion, de trois de ses locataires; Létudiant Jovial, Travaillant Partemps et Levoisin Qualifié.

Natif d'un pays d'Afrique du Nord, Létudiant, 35 ans, est entré à l'Université de Sherbrooke (U de S) en décembre 2021 pour y poursuivre ses études de doctorat en éducation. Il a vu la neige pour la première fois à la fin de son confinement dû à la pandémie du COVID-19. De son pays natal, il avait répondu à une annonce sur internet et réservé un logement 4 ½ pour sa femme et ses deux enfants. Le Service aux étudiants internationaux de l'U de S et son directeur de recherche l'ont accueilli avec sa famille tout en aidant à leur installation. Son permis d'études lui permet également de travailler sur le campus jusqu'à 20 heures par semaine.

Il profite de la présence de Jeloutout à cette vente de garage pour l'aborder et lui faire part de réparations à faire dans la cuisine et la salle de bain. L'état du logement ne correspond pas à celui qu'il avait réservé. Jeloutout lui explique alors que le moment est mal choisi pour en discuter et les deux conviennent d'une nouvelle date pour se parler.

Travaillant Partemps a été embauché en juillet 2022 comme réceptionniste dans une entreprise estrienne qui recrute à l'étranger et avec laquelle il a signé un contrat de travail de 2 ans. Âgé de 35 ans, Travaillant parle sa langue, Touslesmots et l'anglais. À son arrivée, il a signé un bail de 11 mois pour un logement 5½ semi-meublé dans l'immeuble de Jeloutout. Il espérait que sa femme et ses 4 enfants puissent venir le rejoindre rapidement, car il n'a jamais vécu séparé de sa famille.

En découvrant le va-et-vient des gens dans la cour, surpris d'y voir tant de meubles, d'objets et de bibelots, il décide d'aller s'y promener (dans son pays natal, une île immense située au large de la côte sud-est de l'Afrique, ce type de vente de garage n'existe pas). Travaillant s'approche de Jeloutout et s'informe des prix d'un sofa, de deux lits et de 4 chaises

qui complèteraient son mobilier pour bien accueillir sa famille. Sachant qu'il habite seul, Jeloutout questionne Travaillant sur ses achats. Ce dernier lui répond qu'il attend, depuis son arrivée, que sa femme et ses enfants viennent le rejoindre. En effet, il dort mal depuis quelques semaines, travaille toute la journée et n'a pas encore d'amis ici. Souvent, il se surprend à pleurer après avoir parlé à sa femme ou à ses enfants qui lui manquent énormément, à tel point que sa santé mentale en est affectée. Il vit beaucoup de stress, de tristesse et d'angoisse. Jeloutout est sensible à la situation de Travaillant mais ignore comment il pourrait l'aider.

Le lendemain, Levoisin s'est présenté à la vente de garage. Dans la trentaine, célibataire, il est un passionné d'histoire et est titulaire d'une maîtrise en architecture obtenue dans sa région natale wallonne. Il a choisi le Québec pour y réaliser son rêve de vivre en Amérique du Nord parce qu'il parle couramment le français. Avec l'accent de son pays européen, il salue Jeloutout et entame avec lui une conversation autour d'un vaisselier antique en chêne des années 1900.

Ensuite, il demande conseil à Jeloutout concernant la recherche d'emploi au Québec. Ce dernier le questionne sur le domaine de recherche d'emploi, ce à quoi Levoisin lui répond : « Je suis prêt à faire n'importe quoi pour avoir de l'argent. Mes économies fondent comme neige au soleil et je dois payer mon loyer en absorbant aussi mes autres dépenses. J'ai fait plusieurs métiers pendant mes études, je suis très habile et débrouillard ». Pensant à ses propres besoins de main-d'œuvre, Jeloutout lui propose un travail comme concierge dans son immeuble, ce que Levoisin accepte sans hésitation. Ils discutent alors des détails de l'offre, soit de l'horaire de travail, du salaire et des avantages sociaux.

Connaissant l'agent de soutien du SANC, car il a déjà signé des baux avec d'autres locataires immigrants, Jeloutout décide de le contacter afin d'aider Travaillant pour ses difficultés à faire venir sa famille ici. L'agent en question le réfère alors à un intervenant de l'accueil du SANC et profite de la visite de Jeloutout pour lui remettre le Guide du propriétaire.

En supposant que vous faites face à des situations similaires:
• Comment agiriez-vous différemment dans la situation de chacun ?
• À quels organismes ou institutions pourriez-vous référer Travaillant pour qu'il reçoive de l'aide concernant ses problèmes de santé mentale?
• Que pourriez-vous faire pour mieux connaître la culture de Létudiant, de Travaillant et de Levoisin, leur parcours migratoire et leur processus d'intégration au Québec ?

# NOUVEAU RÔLE D'ÉVALUATION MUNICIPALE : *32,4 % d'augmentation sur l'île de Montréal*

Montréal, le 14 septembre 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à la hausse de 32.4% du rôle d'évaluation de Montréal pour 2023-2024-2025.

Selon le document de la Ville*, „La valeur des immeubles de 6 logements et plus, qui progressait de façon plus importante que l'ensemble du secteur résidentiel au cours des derniers rôles, augmente de 35,1 %, soit une
augmentation du même ordre que les immeubles unifamiliaux et les plex."

Même si l'Association des Propriétaires du Québec (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!

„Une hausse du rôle foncier entraîne automatiquement une hausse du compte de taxes. Comme la méthode „actuelle" des hausses de loyer, qui n'a de hausse que le nom, ne reflète pas la réalité et impose aux propriétaires de logements d'impacter la hausse de taxes sur le calcul d'augmentation de loyer, les propriétaires n'auront d'autres choix que d'augmenter leurs loyers en 2023." Selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Cette importante hausse va affecter tous les loyers montréalais en 2023.

„Il faudra attendre le prochain budget 2023 de l'administration Plante pour connaitre exactement l'impact sur le compte de taxes 2023. Les propriétaires qui ont acquis un immeuble, plex ou comportant de nombreuses portes au cours de dernières années, ont payé le prix fort, vécu des surenchères, subissent des hausses des taux d'intérêts, et maintenant une nouvelle difficulté financière sera dans leur boite postale en 2023." de conclure l'APQ.

Il est doublement important en 2023 que les propriétaires de logements prennent en compte tous leurs travaux majeurs effectués en 2022. Ce sera depuis de nombreuses années, l'année où le taux accordé pour travaux majeurs sera le plus élevé!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tiendra encore une fois sa clinique de fixation de loyer APQ et vous aidera à faire vos calculs d'augmentation.

*https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/presentation_des_roles_devaluation_2023-2024-2025.pdf*

# SOMMET DE L'HABITATION 2022 À LAVAL : L'APQ Y ÉTAIT

Ce sommet qui a été organisé par la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier, et le maire de Laval, Stéphane Boyer, se voulait une réflexion sur les enjeux en habitation partout au Québec.

Martin Messier, Président de l'APQ, y participait pour souligner l'intérêt des propriétaires de logements locatifs québécois.

À l'issue de cette journée de réflexion et de présentation de solutions hors Canada, une déclaration officielle a été faite : Déclaration officielle sur l'habitation par les mairesses et les maires des 10 grandes villes du Québec engagés à contrer la crise.

L'abordabilité des logements restent un enjeu et une priorité pour un propriétaire locatif. Il faut pouvoir offrir des logements de qualité que les locataires peuvent louer.
Nous comprenons la volonté des villes de vouloir atténuer les impacts des hausses de prix, l'inflation, les hausses des taux d'intérêt,... Mais il est important aussi de permettre aux locateurs de rénover, mettre à jour leurs immeubles.
Des subventions à la fois à la rénovation et des aides aux loyers pour les locataires doivent également être étudiés et actualisés à la crise vécue en 2022.

Également, dans plusieurs villes le taux d'inoccupation est de 2 ou 3% et dans ce cas, le parc locatif privé a des logements disponibles et peut soutenir des ménages à plus faibles revenus qui ont besoin de se loger.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle également que subventionner le logement ce n'est pas seulement aider la construction et l'acquisition d'un logement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste à l'affût d'annonce à vous partager!

Voici la déclaration dans son intégralité :

*Cette déclaration rappelle la nécessité pour le Québec de se doter d'une vision stratégique commune et conjointe, et d'un arsenal d'actions structurantes, concertées et adaptées à l'ampleur des besoins en habitation :*

*ATTENDU que la rareté des logements sociaux et communautaires de même que le manque d'unités de logement en tous genres pour répondre aux impératifs démographiques affectent l'ensemble du Québec, tant dans les grands centres urbains que dans les régions*

*ATTENDU qu'une grande part des ménages québécois éprouve de ce fait des difficultés à accéder à la propriété, à un logement locatif réellement abordable ou encore à un logement répondant à leurs besoins spécifiques*

*ATTENDU que l'accès à un logement adéquat constitue une condition essentielle à la cohésion sociale du Québec, à sa vitalité culturelle et à sa prospérité économique*

*ATTENDU que l'habitation occupe une place prépondérante en matière de transition écologique*

*ATTENDU que les élues et les élus de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) ont adopté en février 2022 une Déclaration municipale sur l'habitation, par laquelle ils partagent leurs constats et exposent les mesures qu'ils souhaitent voir mettre en place par le gouvernement du Québec*

*ATTENDU qu'en complémentarité avec le gouvernement du Québec, les municipalités souhaitent contribuer activement à l'amélioration des conditions d'habitation de leurs concitoyennes et de leurs concitoyens et qu'elles disposent de certaines compétences et expertises pour ce faire*

*ATTENDU que de multiples acteurs de la société civile sont impliqués dans le développement, la production et la gestion de logements et qu'ils sont disposés à renforcer leur implication dans le domaine*

*ATTENDU que l'ampleur des défis actuels en habitation nécessite une collaboration et une coordination renforcées de l'ensemble des partenaires gouvernementaux, institutionnels, communautaires, économiques et académiques*

*ATTENDU que le Sommet de l'habitation 2022 souhaite marquer cette volonté de collaboration renforcée et matérialiser l'implication des municipalités en faveur de l'habitation réellement abordable et durable.*

*PAR CONSÉQUENT :*

*Les mairesses et les maires des municipalités signataires souhaitent aujourd'hui réitérer les recommandations et les demandes formulées par l'UMQ dans sa Déclaration municipale sur l'habitation de février 2022 et rappeler la nécessité pour le Québec de se doter d'une vision stratégique et d'un arsenal d'actions structurantes, concertées et adaptées à l'ampleur des besoins en habitation.*

*Les signataires s'engagent à initier ou à contribuer à la réalisation, dans la prochaine année, de projets innovants ou structurants qui contribueront à accroître l'accès à des logements réellement abordables, durables et adaptés aux besoins de leurs concitoyennes et de leurs concitoyens.*

*Les signataires de cette déclaration encouragent toutes les municipalités qui souhaitent y adhérer à la faire adopter par leur conseil municipal et à s'engager elles aussi à mettre en place une action structurante ou innovante en habitation.*

*Ainsi, la Ville de Gatineau s'engage à poursuivre les travaux du comité choc basé sur les axes prioritaires, soit l'abordabilité, l'accessibilité, l'équité et l'efficacité.*

*La Ville de Laval s'engage à travailler sur la mise en place d'une taxe sur la spéculation foncière afin de financer des initiatives en habitation.*

*La Ville de Lévis s'engage à poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de développement du logement social et abordable.*

*La Ville de Longueuil s'engage à mobiliser plusieurs leviers pour favoriser une densification douce et différenciée sur son territoire.*

*La Ville de Montréal s'engage, dans le cadre du Chantier Montréal abordable, à réaliser un premier projet sans but lucratif de plus de 200 logements qui seront 100 % abordables et pérennes sur le site du futur écoquartier Namur-Hippodrome.*

*La Ville de Québec s'engage à mettre en place un programme d'accès à la propriété pour les familles voulant faire l'acquisition d'une habitation écologique.*

*La Ville de Saguenay s'engage à poursuivre le projet de construction de logements incluant une mixité d'usages sur la zone ferroviaire du centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi.*

*La Ville de Sherbrooke s'engage à mettre en place, en partenariat avec le CIUSS et l'Université de Sherbrooke, une commission d'étude sur le logement.*

*La Ville de Terrebonne s'engage à réaliser un projet de logements abordables dans un secteur en revitalisation en mettant en valeur le patrimoine industriel du Vieux--Terrebonne.*

*La Ville de Trois-Rivières s'engage à réaliser un projet de milieu de vie communautaire pour les étudiantes et les étudiants autochtones et leurs familles.*

*Par ailleurs, afin de pérenniser et d'alimenter la dynamique de collaboration découlant du Sommet de l'habitation 2022, les villes signataires demandent à l'UMQ de mettre en place une communauté de pratiques intermunicipale sur l'abordabilité de l'habitation. L'ensemble des municipalités et des partenaires interpellés par ce défi seront invités à contribuer à cette plateforme d'échange et de réflexion pour l'avenir.*

# 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. Inspection Bâtiments
19. 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;

**SOS THERMIQUE**
**Tél : 514-923-5386**
**www.sosthermique.ca**
Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.
La solution contre les punaises de lit:
Immédiate
Sécuritaire
Sans pesticide

### 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

**Immo triangle**
**Tél.: (514) 376-6886**
**js@triangle.immo**
Services Immobiliers Triangle
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.
Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc…
EGALEMENT DISPONIBLE :
Service de location seulement.

### 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@centrefinancierecarrefour.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

# ANNUAIRE Région Estrie

## CATÉGORIES

Annonce de location
Assurances
Avocats
Centre de rénovation
Chauffage
Extermination
Peinture

### 1. Annonce 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

**GROUPE ANCTIL**
**Matériaux Anctil inc.**
**3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton**
**Tél. : (819) 846-2747**
**Matériaux Magog Orford**
**205 rue Centre, Magog**
**Tél. : (819) 843-4441**
** Escomptes membres RPHL*

**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**

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. Inspection Bâtiment

**Maitre Inspecteur**
**Tél.: 438-968-5302**
**maitreinspecteur@gmail.com**
**https://www.maitre-inspecteur.com/**
**https://www.maitreinspecteur.com/**
Nous sommes une entreprise de géni-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, expertises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

### 19. 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.

# THE RECOMMENDATIONS OF THE COMMISSION ON ECONOMIC AND URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING ARE MEASURES THAT WILL DISCOURAGE THE PRIVATE RENTAL STOCK

*Montreal, September 8, 2022 --- The Association des Propriétaires du Québec (APQ) takes note of the recommendations of the Commission on Economic and Urban Development and Housing concerning the responsible owner certification and the rent registry project.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ), which has opposed this certification since its announcement, is disappointed with the recommendations issued that go even further than the initial draft regulation:*

*R-1. Proceeds with the implementation of the Responsible Owner certification and the rent register and strengthens the actions undertaken to maintain the cleanliness, affordability and quality of the rental stock in Montreal.*

*R-3. Intensifies representations to the Government of Québec so that a rent register is established all throughout Quebec, for the entire rental stock of Quebec, and that the data contained in the City of Montréal's register is integrated into it, so that in the long term the Québec register becomes the only register.*

*R-7. Extends the application of responsible owner certification and rent register to buildings with 6 or more units.*
*R-11. Implements the tools to collect information about the amount of rent each year, requiring landlords to declare the amount of each of their rents to keep their certification up to date.*
*R-12. Implements a process to verify the data contained in the register and acquire the technological and human resources necessary to validate and process the data collected.*
*R-14. Promotes to citizens who do not have access to the Internet the stations accessible in libraries, in each of the boroughs, to consult the rent register.*
*R-15. Ultimately, and as long as a Quebec register is not in place, extends the obligation to declare the amount of rent in the rent register to all Montreal rental building owners, regardless of the number of units they hold.*

*The only positive recommendation is:*
*R-20. Increases the amounts granted to support rental property owners in carrying out maintenance and upgrade work on their building, according to the amounts allocated by the Government of Québec.*

*For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), a lease register is simply inappropriate. Tenants here are already among the most protected in the world. Moreover, the provision that aims to maintain the price of housing following the departure of the tenant must be abolished, quite simply. Protection is granted to the tenant in place, but in addition to this the tenant can ask that the rent be reduced to a lower price while he has freely negotiated and signed a contract, i.e. the lease! It is simply outrageous to flout freedom of contract in such a way.*

*There are already several regulations and laws in force without having to add new obligations by the City of Montreal, adding inadequate obligations. The Administrative Housing Tribunal (TAL) and the Régie du bâtiment du Québec (RBQ) already have as their mandate the supervision of buildings.*
*"All these recommendations will only further discourage rental property owners and those who would like to become owners. And the questions raised by the APQ when tabling its recommendations remain unanswered," says Martin Messier, President of the APQ.*

*"The Association des Propriétaires du Québec (APQ) wants the City to detail and find alternative solutions for buildings whose insalubrity is due to certain tenants: How will the City be able to refuse the certificate to the owner when the latter has taken action and suffered harm?" concludes the APQ.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will follow the hearing of the recommendations tonight in the hope that some recommendations will be abandoned by the Executive Committee of the City of Montreal.*

# VILLE DE GRANBY : POLITIQUE EN HABITATION ET DENSIFICATION EN COURS

La Ville de Granby veut établir un plan en densification sur son territoire. La ville de Granby qui connait un taux d'inoccupation de 0.1% doit trouver des solutions pour offrir plus de logements.

Un premier pas en ce sens a été fait par le processus de demande de prix : La firme L'Arpent a déposé la plus basse soumission, au coût de 26 040 $, dans le cadre d'un processus de demande de prix.

«C'est quoi la densification pour Granby? Comment on peut y arriver? Quelles sont les zones à densifier et quel est le potentiel? Le plan va nous permettre d'établir les critères pour évaluer la densification, estime la mairesse Bourdon. Ça va outiller le conseil et aussi, j'imagine, les promoteurs.»

«Le plan de densification accompagnera la politique habitation de la Ville. Cette dernière est également en développement, a-t-il été souligné.»

La mairesse de Granby a aussi évoqué la possibilité d'un processus de consultation citoyenne.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), avec un faible taux d'inoccupation, il est impératif de permettre la construction de nouvelles unités locatives mais également de donner les moyens aux propriétaires de logements de rénover efficacement et rapidement l'ensemble de leurs logements pour les mettre en location des que possible.

Mais pour un parc locatif sécuritaire et rénové, il faut soutenir les propriétaires d'immeubles à revenus.

# THE NEW MUNICIPAL ASSESSMENT ROLL : *32.4% increase on the Island of Montreal*

Montreal, September 14, 2022 --- The Association des Propriétaires du Québec (APQ) wishes to react to the 32.4% increase in Montreal's assessment roll for the years 2023-2024-2025.

According to the City's official document,* "The value of buildings with 6 or more dwellings, which already increased more than the entire residential sector in the last few roles, increased by 35.1%, i.e. an increase of the same order as single-family buildings and -plexes."

Although the Association des Propriétaires du Québec (APQ) expected a significant increase, the APQ must unfortunately add rather bad financial news to this announcement, because: No, it is not just the rental housing owners who will bear this increase!

"An increase in the property assessment automatically leads to an increase in the taxation bill. As the "current" method of rent increases, which is an increase only in name, does not reflect reality and requires rental housing owners to impact the tax increase on the calculation of an increase in rent, landlords will have no choice therefore but to increase their rents in 2023," says Martin Messier, President of the APQ.

This significant increase will therefore affect all Montreal rents in 2023.

"We will have to wait for the next 2023 budget of the Plante administration to know exactly what the impact on the 2023 taxation bill will be. Owners who have acquired a building, a plex or a structure with many doors in recent years, have already paid a high price, experienced outbidding, besides bearing increases in interest rates, and now a new financial difficulty will be sent to their mailbox in 2023."

It is doubly important in 2023 therefore that rental housing owners take into account all their major works carried out in 2022 as it will be the first time in many years when the rate granted for major works will be so substantial!

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will once again hold its APQ rent-setting clinic and help you with your rent increase calculations.

*https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/presentation_des_roles_devaluation_2023-2024-2025.pdf*

# EXEMPLE DE SOUTIEN FINANCIER AUX PROPRIÉTAIRES LOCATIFS : LA VILLE DE GASPÉ

**CRÉDIT DE TAXES POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS**

La Ville de Gaspé a adopté un règlement lui permettant d'octroyer des crédits de taxes pour la construction de logements locatifs :
- (100 %) du montant des taxes foncières générales dû et calculé uniquement sur la valeur du bâtiment principal porté au rôle d'évaluation,
- Congé de taxes sur les services d'aqueduc, d'égout et d'assainissement des eaux usées et pour l'enlèvement des déchets, s'il y a lieu, la collecte des boues de fosse septique, s'il y a lieu, l'entretien du lieu d'enfouissement technique et la gestion intégrée des déchets, pour le bâtiment principal construit.

**SUBVENTION POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS - TABLE DES PRÉFETS**

Un nouveau programme d'aide financière a été adopté par la Table des préfets de la Gaspésie.

Une aide financière de 5000$ par unité locative sera disponible pour un maximum de 100 000$ par projet.

Rappelons que l'objectif de ce programme régional est d'offrir une aide financière pour la construction de logements en Gaspésie, avec un montant de 5 000 $ par unité construite pour un maximum de 100 000 $ par projet. Les travaux admissibles des projets sont :
- La construction destinée à des fins résidentielles annuelles comportant un minimum de 2 logements autonomes locatifs non occupés par le propriétaire;
- La transformation d'un bâtiment destiné à des fins résidentielles annuelles comportant l'ajout au minimum de 2 logements autonomes locatifs et non occupés par le propriétaire.

La Ville de Gaspé offre également des aides pour l'acquisition de résidence principale, d'intergénération.

Vous trouverez tous les détails sur le site web : *https://ville.gaspe.qc.ca/services-municipaux/urbanisme-et-amenagement-du-territoire/logement*