

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mars 2024, Volume 40 No 3

PROJET DE LOI 198

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prenait connaissance avec stupeur de l'article de la Presse canadienne „La loi Françoise David qui protège les aînés d'évictions pourrait bientôt être élargie”.

>>Page 8

VISITE DU LOGEMENT

Plusieurs propriétaires se plaignent du manque de collaboration de leur locataire dans le cadre de la relocation de leur logement après avoir avisé du non-renouvellement du bail.

>>Page 10

REFUS D'AUGMENTATION

Si le locateur demande toutefois à ce que ces frais soient assumés par le locataire, certains jugements sont venus autoriser la condamnation du locataire aux frais, en certaines circonstances très précises seulement.

>>Page 14



RÉSILIATION DU BAIL PAR LE TAL POUR UNE LOCATION A COURT TERME (DE TYPE AIRBNB)

Les propriétaires ont fait enquête sur l'occupation des lieux et ont demandé à certains des occupants de confirmer la raison de leur présence à l'immeuble.

Suite à la page 2



Me Martin Messier

RÉSILIATION DU BAIL PAR LE TAL *pour* *une location à* *cour terme*

MOT DE L'ÉDITEUR

Termination of the lease by the Tribunal admi- nistratif du logement for a short- -term rental (Airbnb-type)

Dans une décision rendue récemment par le Tribunal administratif du logement⁽¹⁾, le Tribunal a dû évaluer une demande du propriétaire par laquelle la résiliation du bail était demandée notamment en raison d'un va-et-vient constant dans le logement découlant d'une location à court terme.

Les propriétaires ont fait enquête sur l'occupation des lieux et ont demandé à certains des occupants de confirmer la raison de leur présence à l'immeuble. Ces personnes

ont alors confirmé qu'elles louaient une chambre directement au locataire moyennant le paiement d'une somme d'argent.

Les propriétaires ont également pu trouver sur différents médias sociaux des annonces par lesquelles le locataire tentait de louer des chambres dans le logement.

Les propriétaires ont demandé aux locataires de cesser ce type d'usage du logement et lui ont fait parvenir une lettre de mise en demeure.

Les propriétaires sont allés

plus loin, ils ont fait témoigner une personne qui a loué une chambre dans le logement et qui a pu établir non seulement le prix de la location mais également le fait que le locataire n'était pas présent dans le logement mais plutôt 2 autres personnes qui ont loué le logement en même temps que lui.

De plus, les propriétaires ont fait état au Tribunal de différents problèmes dont était affligé le logement notamment une fenêtre brisée et la mise en péril de l'aide financière octroyée par la Ville de Sagui-

Volume 40, No 3
Mars 2024

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur
Ibtissem Bouzerar

enay, dans le cadre de la rénovation de leur immeuble à certaines conditions dans l'utilisation du logement.

Le Tribunal fait mention des éléments suivants :

Plusieurs obligations découlent d'un bail de logement, dont celles pour la locataire de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence (article 1855 C.c.Q.).

De plus, suivant l'article 1862 C.c.Q, la locataire est tenue de réparer le préjudice subi par les locataires en raison des pertes survenues au logement, à moins qu'elle ne prouve que ces pertes ne soient pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui elle permet l'usage du bien ou son accès.

Par ailleurs, en cas d'inexécution d'une obligation par l'une des parties, la partie préjudiciée a le droit de demander, outre des dommages-intérêts, la résiliation du bail (article 1863 C.c.Q.). Subsidiairement, l'article 1856 C.c.Q. prévoit que « Ni le locateur ni le lo-

cataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué. »

Et le Tribunal ajoute que :

D'autre part, les articles 1870 et 1871 C.c.Q. énoncent ce qui suit :

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

« 1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus ; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti. »

Le Tribunal considère que la preuve a démontré que le locataire a changé la destination des lieux en louant de façon répétée des chambres dans le logement dans le but d'en tirer un profit.

Ainsi, le Tribunal résilie le bail et ordonne l'expulsion des locataires

In a recent decision rendered by the Tribunal administratif du logement(1), the Tribunal had to evaluate a request by the landlord by which the termination of the lease was demanded, in particular because of a constant back-and-forth in the dwelling resulting from a short-term rental.

The owners investigated the occupancy of the premises and asked some of the occupants to confirm the reason

Suite à la page 5

Pour les 12 premiers mois de gestion, bénéficiez d'un taux de gestion exceptionnel à **seulement 3%**



G3 GESTION
IMMOBILIÈRE

Des relations de confiance, d'abord et avant tout.

Contactez-nous pour plus d'informations !



(450) 542-5450 #101



info@gestiong3.ca



www.gestiong3.ca

FORMATIONS 2023-2024 EN LIGNE



LOUER UN LOGEMENT SANS BAIL

Conférence

23 avril 2024

MARDI LE 23 AVRIL 2024

SÉRIE HISTOIRES D'HORREUR LOUER UN LOGEMENT SANS BAIL

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

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

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

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

MARDI LE 28 MAI 2024

UNE QUESTION? ON EST LÀ POUR Y RÉPONDRE

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

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

Suite de la page 3 : Termination of the lease by the Tribunal administratif du logement for a short-term rental (Airbnb-type)

for their presence in the building. They then confirmed that they were renting a room directly from the tenant in return for a sum of money. The landlords were also able to find advertisements on various social media channels through which the tenant was trying to rent rooms in the housing.

The landlords asked the tenant to stop using the property and sent him a letter of formal notice.

The landlords went further, they called a person who rented a room in the dwelling and who was able to establish not only the rental

price but also the fact that the tenant was not present in the dwelling but rather 2 other people who rented the housing at the same time as him.

Moreover, the owners told the Court about various problems with the dwelling, including a broken window and the jeopardization of the financial assistance granted by the City of Saguenay in connection with the renovation of their building under certain conditions in the use of the unit.

The Tribunal notes the following:

A number of obligations arise from a housing lease, including the tenant's obligation to pay the agreed rent and to use the property with prudence and diligence

(section 1855 of the C.c.Q.). In addition, under section 1862 of the C.c.Q., the tenant is required to compensate the landlords for losses to the dwelling, unless the tenant proves that these losses are not due to the tenant's fault or that of the persons to whom the tenant allows the use of or access to the property.

Moreover, in the event of non-performance of an obligation by one of the parties, the injured party has the right to request, in addition to damages, the termination of the lease (section 1863 of the C.c.Q.).

In the alternative, section 1856 of the C.c.Q. provides that "neither the landlord nor the tenant may, during the course of the lease, change the form or destination of the leased property."

And the Tribunal adds that, on the other hand, sections 1870 and 1871 of the C.c.Q. state as follows:

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

1871. The lessor may not refuse to consent to the sublease of the property or the assignment of the lease without a serious reason.

If he refuses, he is bound to inform the lessee of his reasons for refusing within 15 days after receiving the notice; otherwise, he is deemed to have consented."

The Tribunal finds that the evidence showed that the tenant changed the use of the premises by repeatedly renting rooms in the unit for the purpose of profit.

Therefore, the Court terminates the lease and orders the eviction of the tenants.

⁽¹⁾ Bouchard c. Claveau 747122 02 20231114 G 2024 QCTAL 3251



DAMA ASSURANCES
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

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

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

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



LA LOI 31 EN HABITATION: EN VIGUEUR AVEC UNE "DRÔLE" DE SITUATION

Bill 31: in force with a "funny" situation

Suite à l'étude détaillée en commission du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation parfois houleuse, la loi 31 est finalement sanctionnée le 21 février 2024 avec une entrée en vigueur le 21 février 2024, sauf exceptions.⁽¹⁾

Ce qui est particulier, et c'est un terme réfléchi dans les circonstances, c'est que la version finale de la loi 31 est indisponible depuis le 21 février.

Au moment d'écrire ces lignes, il est impossible d'avoir la version finale. Comment l'obtenir?

Sur la page du projet de loi 31 ⁽¹⁾, le lien de la sanction en date du 21 février amène à un PDF indiquant : „Le fichier sera disponible sous peu”

Sur publication Québec ⁽²⁾, dans la liste des lois, même fichier : „Le fichier sera disponible sous peu”

Sur le Tribunal administratif du logement (TAL)⁽³⁾, on retrouve seulement un document résumé par le TAL mais aucune version définitive et officielle

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a contacté les différents organismes pour savoir quand cette loi sera disponible puisqu'elle est en vigueur depuis le 21 février. Mais nous nous butons à la même réponse :

„Dès que les PDF de la version finale nous sont transmis par l'Assemblée nationale, nous mettons immédiatement les fichiers en ligne.

Nous n'avons aucun contrôle sur le délai

entre les 2 étapes; celui-ci est plus ou moins long selon la charge de travail de l'équipe, la grosseur du document, le nombre de modifications à apporter au texte d'origine du projet de loi, etc.”

LégisQuébec

À l'APQ, nous comprenons que tous les amendements ajoutés lors de l'étude détaillée puissent prendre du temps à intégrer mais le fait de faire entrer en vigueur la loi, avant qu'elle ne soit disponible est pour le moins étrange.

Following the detailed study in commission of Bill No. 31, An Act to amend various legislative provisions with respect to housing, which was sometimes stormy, Bill 31 was finally sanctioned on February 21st, 2024 with entry into force on February 21st, 2024, except exceptions. ⁽¹⁾

What is particular, is that the final version of Bill 31 has been unavailable since February 21st.

At the time of writing, it is impossible to have the final version. How do you get it?

On the Bill 31 ⁽¹⁾ page, the link to the sanction dated February 21st takes you to a PDF stating: „The file will be available shortly”

On Quebec publication ⁽²⁾, in the list of laws, you see the same file: „The file will be available shortly”

On the Administrative Housing Tribunal

(TAL) ⁽³⁾, we find only a document summarized by the TAL but no definitive and official version

The Quebec Landlords Association (APQ) contacted the various organizations to find out when this law will be available since it has been in force since February 21st. But we come up against the same answer:

“As soon as the PDFs of the final version are sent to us by the National Assembly, we immediately put the files online.

We have no control over the time between the two stages; this is more or less long depending on the workload of the team, the size of the document, the number of modifications to be made to the original text of the bill, etc.”

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222
Montréal, QC H4P 1G9

514-789-2826

bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais*
For APQ members, up to 35% off *

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$*
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250*

*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details

LégisQuébec

At the APQ, we understand that all the amendments added during the detailed study may take time to integrate, but bringing the law into force before it is available is strange to say the least.

(1) <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-31-43-1.html>

(2) <https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/lois-et-reglements/lois-annuelles/>

(3) <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/>

BUDGET DU QUÉBEC 2024 : Un déficit et pas de nouvelles mesures pour l'habitation

Quebec Budget 2024: A deficit and no new measures for housing

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été très déçue par les annonces du budget de Québec 2024-2025. L'habitation est à un point tournant avec une réelle crise du logement, et pourtant les deux priorités du gouvernement sont La Santé et l'Éducation. Deux postes très importants mais pourquoi en oublier tous les autres domaines?

Les associations de constructeurs, la SCHL, tous s'entendent pour dire qu'il manque des centaines de milliers de logements au

Québec.

Oui, le Ministre Girard a annoncé 1.8 milliards de dollars à la mise à jour économique de novembre 2023 pour construire 8000 nouveaux logements, mais ce n'est pas suffisant pour combler le déficit de logements manquants. Et surtout aucune aide pour rénover le parc locatif existant.

Le budget du 12 mars 2024 ne

contient aucune aide pour rénover le parc locatif. Aucun incitatif pour stimuler la construction et la rénovation. La proposition de donner un crédit ou éliminer la TVQ sur les matériaux de construction n'ayant pas été conservé par la CAQ. Le ministre Girard avait annoncé en septembre dernier sa réticence à cet égard⁽¹⁾ :

« C'est une mesure qui est dispendieuse et diffuse lorsqu'on regarde le nombre de logements qui sera créé »

Aucune annonce non plus concernant la fixation de loyer et une réduction significative de la durée d'amortissement.

Seul point positif, pour les locataires, le prolongement de l'Allocation-logement jusqu'en 2027.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has been very disappointed by the announcements of the 2024-2025 Quebec budget. Housing is at a turning point with a real housing crisis, and yet the government's two priorities are Health and Education. Two very important positions, but why forget all the other areas?

Builders' associations, CMHC, all agree that there is a shortage

of hundreds of thousands of housing units in Quebec. Yes, Minister Girard announced \$1.8 billion in the November 2023 economic update to build 8000 new housing units, but it is not enough to make up for the deficit of missing housing. And above all, no help to renovate the existing rental stock.

The March 12, 2024 budget does not contain any assistance to renovate the rental stock. No incentive to stimulate construction and renovation. The proposal to credit or eliminate the QST on building materials that have not been retained by the CAQ. Last September, Minister Girard announced his reluctance in this regard⁽¹⁾: „It is a measure that is expensive and diffuse when we look at the number of housing units that will be created” There is

also no announcement concerning the fixing of rent and a significant reduction in the depreciation period.

The only positive point for tenants is the extension of the Shelter Allowance until 2027.

(1) <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/798398/gouvernement-legault-reticent-eliminer-tvq-logements>



SOLUTION CIMEX

Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

**PUNAISES DE LIT
OU AUTRES PARASITES DANS
VOTRE IMMEUBLE À REVENU ?
PAS DE PANIQUE, ON S'OCCUPE DE VOUS !**

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

**TECHNICIEN CERTIFIÉ
RÉSULTAT GARANTIE
GESTION DE VOS LOCATAIRES**

FOURNISSEUR MEMBRE   FOURNISSEUR MEMBRE

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

SOLUTIONCIMEX.COM

PROJET DE LOI 198 – REPRISE DE LOGEMENT

Les locataires aînés ont déjà toutes les protections nécessaires et encore plus depuis l'adoption de la loi 31!

Bill 198 - Repossession of housing: Senior tenants already have all the necessary protections, and even more so since the adoption of Bill 31!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prenait connaissance avec stupeur de l'article de la Presse canadienne „La loi Françoise David qui protège les aînés d'évictions pourrait bientôt être élargie”.⁽¹⁾

Stupeur car la reprise de logement est un des processus législatif les plus complexes à exercer pour un propriétaire de logements tellement les normes sont strictes mais aussi car le reprise de logement a été renforcée à l'avantage des locataires depuis le 21 février 2024 avec l'adoption de la loi 31.

Avec la loi 31, tous les propriétaires sont réputés être de mauvaise foi : Il revient désormais au locateur, dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts résultant d'une éviction, de démontrer que celle-ci a été faite de bonne foi. Cette modification s'applique également dans le cas d'une reprise de logement.

„Le Gouvernement et Québec Solidaire ne semblent pas au courant des lois

en place et la difficulté d'être un propriétaire de logements. Le fait que le locataire est un maintien dans les lieux et droit à des indemnités si un locateur veut reprendre son bien, ne sont que des aberrations d'un point de vue du droit de la propriété.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Le projet de loi 198 dont le Gouvernement caquiste envisageait de voir revenir est selon Québec Solidaire un projet de loi pour protéger davantage les personnes aînées : diminue à 65 ans l'âge minimal pour bénéficier de cette protection revoit à la baisse le nombre d'années d'occupation du locataire à 5 ans augmente le revenu maximal permettant de bénéficier de cette protection

„Avant de vouloir modifier la loi, alors que les locataires sont déjà protégés d'une façon incroyable, il serait opportun de dresser la liste des modifications qui affectent le droit locatif privé et qui nécessitent un véritable changement. Surtout que

la reprise de logement a fait l'objet de beaucoup d'attention avec la loi 492 et la loi 31.” d'ajouter Martin Messier.

C'est le 26 mars dernier, que l'APQ a été soulagée par les déclarations de M. Simon Jolin-Barrette, a laissé entendre que son parti avait peu d'appétit pour le faire adopter.⁽²⁾

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sera prête à se faire entendre si des auditions de ce projet de loi voient le jour.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) was stunned to read the Canadian Press article „The



Année	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Reprise du logement	1 061	1 484	1970	2540	2693

Source : Rapport annuel du TAL

Françoise David law that protects seniors from evictions could soon be expanded.” (1)

This is astonishing because the repossession of housing is one of the most complex legislative processes to carry out for a landlord as the standards are so strict, but also because the repossession of housing has been strengthened to the advantage of tenants since February 21, 2024 with the adoption of Bill 31.

Under Bill 31, all landlords

are deemed to be acting in bad faith: It is now up to the landlord, in the context of an action for damages resulting from an eviction, to show that the eviction was made in good faith. This amendment also applies in the case of a repossession of a dwelling.

„The government and Québec Solidaire do not seem to be aware of the laws in place and the difficulty of being a homeowner. The fact that the tenant is a tenant in the premises and entitled to compensation if a landlord wants to take back his pro-

perty, are only aberrations from a property law point of view,” according to Martin Messier, President of the QPA.

According to Québec Solidaire, Bill 198, which the CAQ government was planning to see revived, is a bill to further protect seniors:

- lowers the minimum age for this protection to 65
- reduces the number of years of occupancy of the tenant to 5 years
- increases the maximum income to qualify for this coverage

adds Martin Messier.

On March 26, the QPA was relieved by the statements made by Mr. Simon Jolin-Barrette, who suggested that his party had little appetite to pass it. (2)

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will be ready to make its voice heard if hearings on this bill are held.

(1) La loi Françoise David qui protège les aînés d'évictions pourrait bientôt être élargie
<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2059517/loi-francoise-david-aines-evictions-quebec>

(2) Peu d'enthousiasme à la CAQ pour l'élargissement de la loi Françoise David
<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-03-26/protection-des-aines-locataires/peu-d-enthousiasme-a-la-caq-pour-l-elargissement-de-la-loi-francoise-david.php>

„Before trying to change the law, when tenants are already protected in an incredible way, it would be appropriate to draw up a list of the changes that affect private rental law and that require real change. Especially since the repossession of housing has been the subject of a lot of attention with Bill 492 and Bill 31,”

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur Seecliq et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquebec...

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com





Me Jean-Olivier Reed

LES CONDITIONS POUR LA VISITE DU LOGEMENT APRÈS LE NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL

*The conditions for visiting
a dwelling after the non-
renewal of the lease*

Plusieurs propriétaires se plaignent du manque de collaboration de leur locataire dans le cadre de la relocation de leur logement après avoir avisé du non-renouvellement du bail.

Les règles entourant la visite des logements sont balisées par le Code civil du Québec et la jurisprudence abondante du Tribunal administratif du logement (TAL).

Il est intéressant de revoir ces règles et corriger certaines mauvaises perceptions.

Ici nous nous référons à une décision de Me Marc Landry du Tribunal administratif du logement (TAL) rendue en 2019 et dont les concepts juridiques expliqués ont toujours été suivis depuis.

L'OBLIGATION DU LOCATAIRE

L'article 1930 du Code Civil du Québec indique que le locataire doit donner accès au propriétaire pour faire visiter son logement à un candidat locataire

pour la relocation et ce, dès que l'avis de non-renouvellement est reçu.

Aucun préavis de 24 heures nécessaire, mais...

Dans ces circonstances, doit-on donner un préavis de 24 heures au locataire à chaque visite? L'article du code civil du Québec qui fait référence au 24 heures d'avis est l'article 1931 et celui-ci fait référence à la visite d'un acquéreur éventuel ou pour des travaux. Le juge Marc Landry dans une décision fort détaillée sur le sujet confirme au paragraphe 13 de sa décision que : « Le locateur n'a donc pas l'obligation légale stricte de donner un avis de vingt-quatre heures au locataire pour les visites par les locataires éventuels. »

En cas de contravention, le propriétaire doit s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) pour obtenir une ordonnance enjoignant le locataire à donner accès au logement.

Malgré cela, vu les délais pour obtenir une telle audience au Tribunal, un propriétaire serait avisé d'obtenir (et de négocier) le consentement du locataire pour l'accès au logement afin de maximiser ses chances de relouer le logement et ainsi éviter de perdre de précieux mois de loyer dans le cadre d'une bataille juridique.

Ainsi, l'avis donné le plus rapidement possible est donc le plus logique dans les circonstances.

TYPE D'AVIS

Selon l'article 1898 de Code Civil du Québec, l'avis n'a pas à être écrit et peut donc être verbal mais en cas de litige vous devez avoir la preuve de réception de cet avis. Nous vous suggérons donc, pour fins de dossier au Tribunal d'envoyer au moins un avis écrit par courrier recommandé.

L'ACCÈS : QUAND ET COMMENT?

L'accès doit se faire entre 9h00 et 21h00 sinon le locataire peut refuser. Le pro-

priétaire a le droit de mandater quelqu'un pour procéder à la visite avec le candidat. Le locataire ne peut donc pas refuser l'accès parce que le propriétaire n'y est pas. (Voir article 1932 CCQ)

Me Landry confirme aussi au paragraphe 17 de la décision que : «La loi ne prévoit aucunement comme motif valable de refus le fait pour le locataire de ne pouvoir lui-même être présent. »

Lorsque le locataire reçoit un avis de visite du logement celui-ci doit se tenir disponible lui-même ou déléguer un mandataire pour le représenter

« Le locataire ne peut exiger que l'on se plie à son horaire pour les visites » Mentionne encore Me Landry un peu plus loin dans la décision.

LA VISITE SANS LES LOCATAIRES

Nous suggérons aux propriétaires qui veulent faire visiter un logement de s'assurer d'avoir une confirmation écrite du locataire que la visite du logement peut se faire sans sa présence ou celle d'un

mandataire. Cette confirmation vous permet d'éviter des situations désagréables comme l'appel à la police pour introduction par effraction ou violation de domicile.

Si le locataire refuse obstinément de donner accès au logement, vous pouvez le mettre en demeure de le faire et lui expliquer qu'il pourrait être responsable des conséquences de son comportement y incluant de devoir payer les pertes de loyer après la fin du bail et autres dommages reliés à son refus d'accès.

En terminant, l'exercice de ce droit d'accès doit toujours se faire dans la bonne foi et dans un esprit d'efficacité pour éviter notamment de causer un épuisement du locataire qui est probablement en processus de déménagement.

Le juge Landry mentionne avec raison que même si la loi n'oblige pas le propriétaire à obtenir le consentement du locataire, le propriétaire doit agir dans le respect de la vie privée, de la libre

jouissance du bien et de l'inviolabilité de la demeure du locataire. Ces termes vous l'aurez deviné, sont issue de la Charte des droits et libertés de la personne et doit toujours rester en arrière plan dans l'usage du droit de visite.

Pour résumer, si vous n'avez pas de consentement écrit du locataire pour faire visiter sans lui et si vous cognez à la porte et que personne n'ouvre, vous n'entrez pas! Allez au Tribunal ou rappeler le pour lui donner une autre date.

Many landlords complain about the lack of cooperation of their tenant in the context of the re-letting of their dwelling after having been notified of the non-renewal of the lease.

The rules governing the inspection of dwellings are set by the Civil Code of Québec and the abundant jurisprudence of the Administrative Housing Tribunal (TAL). It is interesting to review these rules and correct some misperceptions.

Here, we refer to a decision of Me Marc Landry of the Administrative Housing Tribunal (TAL) rendered in 2019 and whose explained legal concepts have always been followed ever since.

THE DUTY OF THE TENANT

Section 1930 of the Civil Code of Québec states that the tenant must give the landlord access to visit his or her dwelling with a prospective tenant for re-leasing as soon as the notice of non-renewal is received.

No 24-hour notice is needed, but...

In these circumstances, do they have to give the tenant 24-hours notice at each visit? The section of the Civil Code of Québec that refers to the 24-hours notice is section 1931 and this refers to the visit of a potential buyer or for carrying out works. Judge Marc Landry, in a very detailed decision on the subject, confirmed at paragraph 13 of his decision that: "The landlord therefore does not have a strict legal obligation to give twenty-four hours' notice to the tenant for visits by prospective tenants."

In the event of a contravention, the landlord must apply to the Administrative Housing Tribunal (TAL) for an order requiring the tenant to provide access to the unit.

Despite this, given the delays in obtaining such a hearing at the Tribunal, a landlord would be wise to obtain (and

Suite à la page 19

Venez nous rencontrer!



Nos chargés de clientèle vous offrent un accompagnement sur mesure pour réaliser vos projets, et ce, dans plusieurs langues.

<ul style="list-style-type: none"> Devenir propriétaire Partir en voyage Acheter une voiture Vivre en appartement Financer mes études 	<ul style="list-style-type: none"> 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



Me Melissa Lemieux

REPRISE DE LOGEMENT: LE BÉNÉFICIAIRE DOIT ÊTRE PRÉSENT À L'AUDIENCE

*Repossession of the dwelling:
the beneficiary must be pre-
sent at the hearing*

Le Tribunal administratif du logement (TAL) a récemment traité une affaire de reprise de logement dans l'affaire Gensytska c. Simard, 2024 QCTAL 5103.

Le propriétaire avait envoyé l'avis de reprise de logement dans les délais légaux et a également complété la demande dans les délais légaux. La reprise était pour leur fils.

Cependant, le jour de l'audience, pour une raison quelconque, le propriétaire n'a pas fait témoigner son fils.

Bien qu'il aurait été informé qu'il pouvait faire reporter l'audience afin que le bénéficiaire de la reprise puisse témoigner, le propriétaire a choisi de procéder à l'audience.

Cependant, le TAL a décidé qu'il rejetait la demande de reprise de logement parce que le fils n'était pas là pour témoigner. Ils ont cité une décision antérieure du TAL qui déclarait que :

« Finalement, le Tribunal est d'avis que l'absence du bénéficiaire lors de l'audience constitue un obstacle rédhibitoire, non seule-

ment en raison de la faiblesse de la preuve en demande, mais aussi parce que le critère de l'article 1963 C.c.Q fait appel à une analyse délicate des intentions

et motivations propres au bénéficiaire, analyse ne pouvant être efficacement menée que par le témoignage direct et présent de celui-ci. »¹

Pour votre bénéfice, l'article 1963 du Code civil du Québec se lit comme suit :
1963. Lorsque le locataire refuse de quitter



le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin

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

dans votre problématique.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving repos-

session in the case *Gensytska c. Simard*, 2024 QCTAL 5103.

The landlord had sent the Notice of Repossession within the legal delays, and also completed the application within the legal delays. The repossession was for their son.

motivations specific to the beneficiary, an analysis that can only be effectively carried out through the direct and present testimony of the beneficiary. „UNOFFICIAL TRANSLATION

For your benefit, article 1963 of the Civil Code of Quebec reads as follows:

However, at the day of the hearing, for whatever reason, the landlord did not bring their son to testify. Despite allegedly being informed of the possibility of postponing the hearing in order for the beneficiary of the repossession to testify, the landlord chose to proceed with the hearing.

However, the TAL ruled that they would reject the application for repossession because the son was not there to testify. They quoted a previous decision from the TAL which stated that:

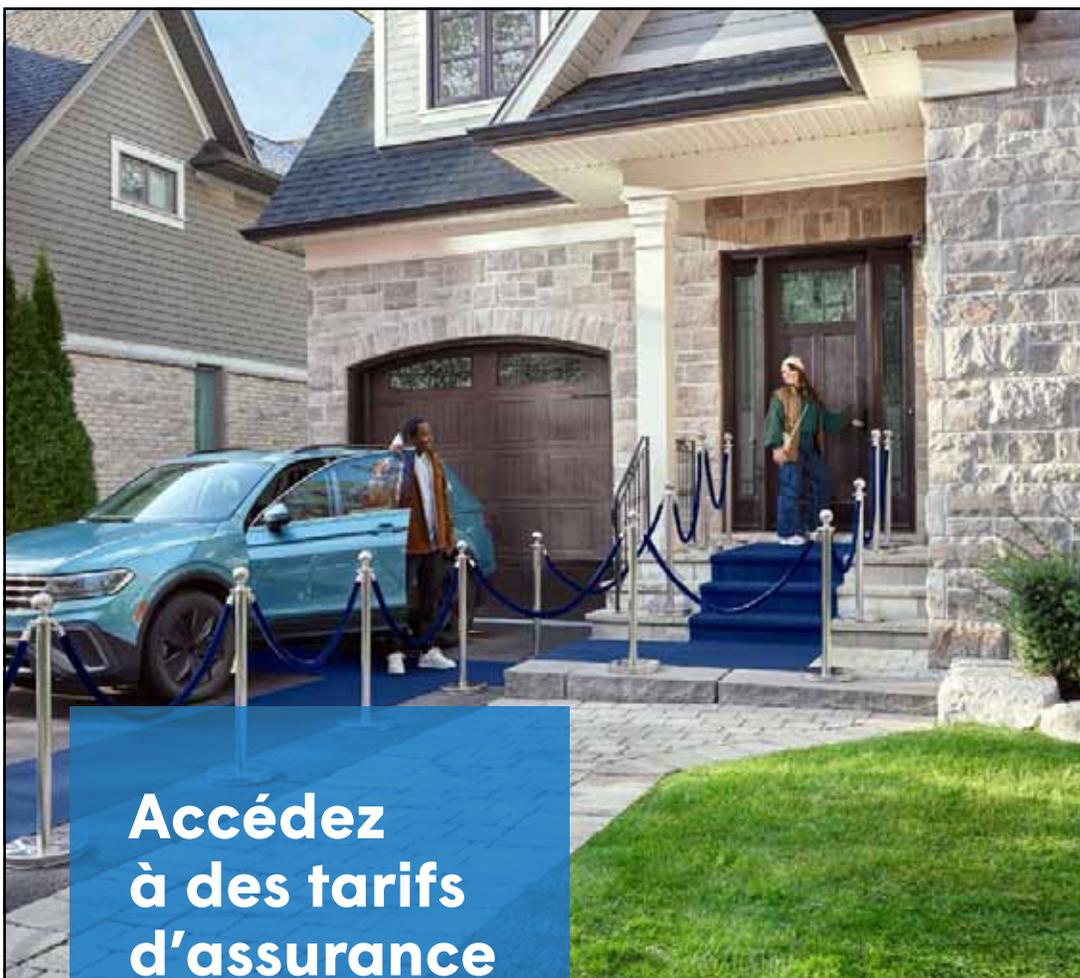
“Finally, the Court is of the opinion that the absence of the beneficiary during the hearing constitutes a prohibitive obstacle, not only because of the weakness of the proof requested, but also because the criterion of article 1963 C.C.Q. calls for a delicate analysis of the intentions and

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

The application for authorization must be made within one month after the refusal by the lessee; the lessor shall show the court that he truly intends to repossess the dwelling for the purpose mentioned in the notice and not as a pretext for other purposes.

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

1 *Si c. Essiambre*, 2021 QCTAL 4835.



Accédez
à des tarifs
d'assurance
exclusifs



Optez pour l'assurance de groupe auto, habitation et entreprise dès aujourd'hui.

Découvrez pourquoi
98 % de nos clients
renouvellent leurs
assurances avec nous
chaque année¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC


laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise
Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque La Personnelle[®] ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

¹Statistiques internes de La Personnelle : nombre approximatif de titulaires de police qui ont renouvelé leur police lorsque celle-ci est arrivée à échéance, du 1^{er} janvier au 31 juillet 2022. Le taux ne comprend pas les annulations et les résiliations en cours de terme.



Me Annie Lapointe

DES LOCATAIRES POURRAIENT AVOIR À PAYER POUR LES REFUS DÉRAISONNABLES D'AUGMENTATIONS DE LOYER

Tenants could have to pay for unreasonable refusals of rent increases

Avec l'inflation, la réduction des logements disponibles et l'augmentation des taux applicables au calcul de l'augmentation de loyer en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer (Règlement), il est normal de voir des hausses de loyer plus importantes que ce à quoi nous avons été habitués par le passé. Comme conséquence, les locataires risquent d'être plus nombreux à refuser l'augmentation qui leur est proposée. En effet, la loi prévoit le droit pour le locataire de refuser, dans le mois de la réception d'un avis de modification de bail, les modifications qui y sont prévues, tout en renouvelant son bail. Il reviendra ensuite au locateur de faire la demande au Tribunal administratif du logement (TAL) afin de faire fixer le loyer ou statuer sur toute autre modification des conditions du bail ⁽¹⁾.

Le Tribunal a alors peu de marge de manœuvre lors de la fixation de loyer, car il applique le calcul prévu au Règlement. Il revient alors au locateur de prouver les dépenses qu'il aura inscrites au « Formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer » à l'aide des pièces justificatives et des factures pertinentes.

Évidemment, l'ouverture de dossier au TAL engendre des frais. Le principe applicable en matière de fixation de loyer est que ce soit locateur qui assume les frais entourant sa demande de fixation ⁽²⁾.

Si le locateur demande toutefois à ce que ces frais soient assumés par le locataire, certains jugements sont venus autoriser la condamnation du locataire aux frais, en certaines circonstances très précises seulement. Ces critères

sont cumulatifs :

- L'ajustement autorisé par le tribunal doit être égal ou supérieur au montant demandé dans l'avis d'augmentation de loyer;
- Le locataire a usé de son droit de refus de manière déraisonnable.

On considère que le locataire a usé de son droit de façon déraisonnable dans les circonstances suivantes : « Ainsi, un locataire qui disposait des renseignements pertinents au calcul de l'augmentation lui permettant de prendre une décision éclairée relativement à la proposition d'augmentation ou qui aurait refusé systématiquement toute négociation ou discussion avec le locateur pourrait être condamné à rembourser au locateur les frais payés par ce dernier pour l'introduction de la demande, de même que certains coûts associés à

sa signification»⁽³⁾.

De ce fait, si le locateur a permis au locataire de constater le bien-fondé de l'augmentation avant d'avoir produit sa demande au Tribunal et lui a permis de vérifier dans une mesure raisonnable certaines factures, il a des chances de se voir rembourser les frais de la demande. Également, il revient au locateur de prouver le refus déraisonnable dans les circonstances. Ces critères ne sont toute-

fois pas absolus, comme l'explique le juge dans l'extrait suivant : « Aussi, y a-t-il des cas où les locataires devront rembourser les frais de la demande au locateur ou une partie de ceux-ci même s'ils n'ont pas reçu la grille de calcul ou les factures et à l'inverse, il y a des cas où le locateur doit assumer les frais même si le montant de loyer suggéré est confirmé par le Tribunal et qu'il avait envoyé la grille de calcul au locataire et offert de

lui montrer ses factures»⁽⁴⁾.

Le TAL pourrait donc avoir à considérer les éléments suivants dans sa décision : « la récurrence des refus par un locataire alors que le locateur a obtenu par le Tribunal dans le passé confirmation du montant de loyer qu'il demandait, la complexité des documents et des factures qui pourrait justifier l'ajustement demandé, l'attitude des parties lors des renouvelle-

ments du bail ainsi que l'importance du montant de l'ajustement de loyer demandé. Il peut aussi y avoir d'autres modifications demandées par la locatrice dans son avis de renouvellement du bail.»⁽⁵⁾

C'est ainsi qu'on peut voir dans les conclusions, à la lecture de certains jugements récents, ce type d'énoncé :

« CONDAMNE le locataire à payer la somme de 107.00 \$ en remboursement des frais de la demande et de sa notification».

to the landlord to apply to the Tribunal administratif du logement (TAL) to set the rent or rule on any other modification of the terms of the lease⁽¹⁾.

The Tribunal then has little leeway when setting rent, as it applies the calculation set out in the Regulations. The onus is then on the landlord to prove the expenses they have entered on the „Rent Determination Information Form” using the relevant supporting documents and invoices. Obviously, there are costs associated with opening a file at the TAL. The principle applicable to the determination of rent is that it is the landlord who bears the costs of his application for fixing⁽²⁾.

With inflation, the reduction in available housing and the increase in the rates applicable to the calculation of the rent increase under the Regulation respecting the criteria for setting rent (Regulation), it is normal to see larger rent increases than we have been used to in the past. As a result, more tenants are likely to refuse the proposed increase. Indeed, the law provides for the right of the tenant to refuse, within one month of receiving a notice of modification of the lease, the modifications provided for therein, while renewing his lease. It will then be up

If, however, the landlord requests that these costs be borne by the tenant, certain judgments have authorized the tenant to be ordered to pay the costs, in certain very specific circumstances only. These criteria are cumulative:- The adjustment authorized by the court must be equal to or greater than the amount requested in the rent increase notice;- The tenant has used his right of refusal unreasonably.

The tenant is considered to have used his or

Suite à la page 24



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION
EFFICACE ET RENTABLE

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

La forêt qui marche, pour se réconcilier avec le déboisement nécessaire

Au Québec, quand on parle de déboisement lors de projet de construction d'infrastructure domiciliaire, commerciale ou autre, on fait souvent face à une levée de bouclier de la part de la population avoisinante du site où le déboisement aura lieu.

Le concept de La forêt qui marche permet une certaine réconciliation face au déboisement qui s'avère pourtant parfois nécessaire.

La forêt qui marche, une OBNL de l'Estrie, a pour mission première de récupérer et valoriser des arbres, arbustes et plantes indigènes sur des terrains voués au déboisement. Cette ressource est actuellement détruite à 100%.

Nous cherchons également à améliorer la connaissance et l'utilisation des plantes indigènes du Québec par le public en général, dans les aménagements privés et publics.

Lorsque certains propriétaires acceptent de nous donner libre accès à leurs terrains voués au déboisement, nous y invitons la population en général pour y faire des prélèvements. Le projet de cueillette est totalement pris en main par notre OBNL, il n'y a aucun frais et le propriétaire n'a aucun souci à se faire, car nous détenons des assurances responsabilité. Durant les périodes de prélèvements, nous avons le soutien d'experts biologistes et/ou de forestiers et/ou de bénévoles connaissant bien la flore indigène qui aident les préleveurs à identifier ce qu'ils trouvent. Des conseils sont donnés sur la plantation et l'entretien des arbres, arbustes et plantes qui ont été sauvés.

Les préleveurs peuvent être des particuliers, des organismes faisant du reboisement ou de la végétalisation ou des gens du milieu de l'horticulture, bref tous ceux qui veulent se procurer des arbres et végétaux. Tous les prélèvements sont gratuits. Le nombre et le type des prélèvements varient selon les besoins de chacun. Chaque préleveur doit faire l'effort de venir cueillir les arbres, arbustes ou plantes qu'il désire sur les terrains désignés par notre organisme.

Lors des cueillettes, tout l'équipement est fourni gratuitement pour les cueilleurs (brouettes, pelles, chaudières, jute et pots pour emballage).

C'est une activité qui se pratique très bien en famille et les enfants sont les bienvenus.

Pour participer au projet, les gens doivent s'inscrire sur le site internet laforetquimarche.org et peuvent aussi consulter la page <https://www.facebook.com/laforetquimarche>.

Les propriétaires voulant nous donner accès à leurs terrains peuvent s'inscrire comme donateur et nous les contacterons pour la suite du dossier.

Si vous voulez faire preuve d'écoresponsabilité lors de vos projets de construction, permettez à La forêt qui marche d'organiser une ou des cueillettes sur vos terrains avant le déboisement.

Au plaisir de cueillir chez vous.

L'équipe de La forêt qui marche

info@laforetquimarche.org

<https://www.laforetquimarche.org/>

<https://www.facebook.com/laforetquimarche>



CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais **30758755**

COLOREZ VOTRE INTÉRIEUR!

Valide du 25 mars au 8 avril 2024

Jusqu'à 59% d'escompte



Bétonel V.I.P.
100% Acrylique

- Super adhérent
- Anti-éclaboussure
- Très durable
- Lavable

Finition

5 Gallons

Gallon

272-11*
276-11*
282-11*

V.I.P.
V.I.P.
V.I.P.

Velours
Perle
Semi-Lustré

164.00 \$
167.00 \$
169.00 \$

34.99 \$*
35.99 \$*
36.99 \$*

*Blanc et couleurs, pastelles en 5 gallons

Livraison gratuite avec tout achat de 350\$ avant taxes
dans un rayon de 10km!

269 \$

Chacun

259 \$

Si acheté à la caisse

**Scellant acrylique
Top Gun^{MD} 200Xi
blanc 10,1 oz 50 ans**

C1414X/EA



4.99 \$

Ensemble manchon
mini-rouleau mousse
haute densité 4 po

01811104000



7.99 \$

Monture
EZ Lock

DLXX0022/EA



BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin
de peinture

Dulux

Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

PUBLIREPORTAGE — Conseils simples à suivre pour trouver la bonne protection d'assurance habitation

Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence, une bonne assurance vous aidera à protéger votre espace et vos biens.

Les 4 conseils qui suivent vous aideront à déterminer la police et le montant de couverture qui vous conviendront.

1. Parlez-en à un professionnel

Communiquez avec une compagnie d'assurance réputée pour obtenir une soumission sans obligation de votre part et discuter du type de protection qui répond le mieux à vos besoins. Un agent ou un conseiller agréé peut vous guider dans vos choix et discuter des moyens de réduire le coût de votre prime.

2. Faites l'inventaire de vos biens

Vous avez consacré du temps, des efforts et de l'argent à acquérir les choses que vous possédez, il est donc important que votre assurance soit suffisante pour couvrir vos biens au cas où ils seraient endommagés ou volés. Leur valeur aura une incidence sur votre prime, alors assurez-vous de l'estimer pour chacun d'entre eux. Rassemblez les reçus si vous les avez ou faites des recherches en ligne pour déterminer une valeur estimative.

Nous vous recommandons de faire cet inventaire une fois par année pour consigner les nouveaux achats et vous assurer d'avoir une couverture suffisante pour suivre l'inflation. Incluez dans vo-

tre liste les articles difficiles à remplacer, tels que les objets de collection, les trésors de famille et les œuvres d'art.

3. Évaluez votre emplacement

Votre lieu de résidence aura une incidence sur votre prime d'assurance et, dans certains cas, sur le type de protection d'assurance dont vous avez besoin. Pourquoi?

Certaines régions sont plus sujettes aux catastrophes naturelles que d'autres, et une couverture différente est donc nécessaire pour obtenir une protection adéquate. Par exemple, si les inondations sont fréquentes dans votre région, il pourrait être nécessaire d'avoir une couverture supplémentaire. Un professionnel de l'assurance en tiendra compte lorsqu'il vous fournira une soumission, mais il est bon de connaître les risques auxquels vous êtes exposés.

4. Demandez des rabais

Les compagnies d'assurance tiennent compte de plusieurs variables dans le calcul du coût de votre assurance habitation, notamment l'emplacement de votre résidence, son âge et son état. D'autres facteurs peuvent s'ajouter, par exemple le fait d'y vivre ou d'y travailler, l'historique de vos réclamations, l'obtention d'un prêt hypothécaire et la valeur de vos biens. Cependant, il existe souvent des moyens de réduire votre prime ou d'être admissible à des rabais supplémentaires.

Si vous n'avez soumis aucune réclamation à vos assureurs précédents ou

si vous avez plusieurs polices avec le même assureur, vous pourriez être admissible à des réductions. L'installation d'alarmes d'incendie ou de sécurité, ou des mesures de prévention des dégâts d'eau, telles qu'un système de fermeture automatique de l'entrée d'eau, pourraient également réduire votre prime.

Pour d'autres conseils et trucs pratiques, visitez dès maintenant :

lapersonnelle.com/blogue



Ces conseils sont fournis à titre informatif et préventif seulement. Ils sont d'ordre général et n'engagent pas la responsabilité de La Personnelle. La vigilance est de mise et il est recommandé de consulter un expert en la matière pour obtenir des conseils complets et pertinents pour chaque situation.

Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Les modalités relatives aux protections sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps.

Suite de la page 11 : The conditions for visiting a dwelling after the non-renewal of the lease

negotiate) the tenant's consent for access to the unit in order to maximize their chances of re-renting the unit and thus avoid losing precious months of rent in a legal battle.

Therefore, giving notice as soon as possible makes the most sense in the circumstances.

TYPE OF NOTICE

According to section 1898 of the Civil Code of Québec, the notice does not have to be written and can therefore be verbal, but in the event of a dispute, you must have proof of receipt of this notice. We therefore suggest that, for the purposes of filing with the Tribunal, you send at least one written notice by registered mail.

ACCESS: WHEN AND HOW?

Access must be between 9:00 a.m. and 9:00

p.m., otherwise the tenant may refuse. The owner has the right to appoint someone to carry out the visit with the candidate. The tenant cannot refuse access because the landlord is not there. (See section 1932 of the C.c.Q)

Me Landry also confirmed at paragraph 17 of the decision that: "The law does not provide as a valid reason for refusal for the fact that the tenant is unable to be present himself."

When the tenant receives a notice of a visit to the dwelling, he must be available himself or delegate an agent to represent him.

A VISIT WITHOUT THE TENANT BEING PRESENT

We suggest that landlords who want to visit a property make sure they have written confirmation from the tenant that the visit to the property can be done without the presence of the tenant or that of an agent. This confirmation allows

exhaustion to the tenant, who is probably in the process of moving.

Judge Landry rightly pointed out that even if the law does not require the landlord to obtain the tenant's consent, the landlord must act with respect for privacy, the free enjoyment of the property and the inviolability of the tenant's home. These terms, you guessed it, come from the Charter of Human Rights and Freedoms and must always be kept in the background in the use of access rights.

In conclusion, if you don't have written consent from the tenant to visit without them and if you knock on the door and no one opens, you just don't get in! Go to the Tribunal or call him back. to give him another date.

2019QCRDL 9283

such as calling the police for a break-and-enter or home invasion. If the tenant stubbornly refuses to provide access to the unit, you can give them formal notice to do so and explain that they could be responsible for the consequences of their behaviour, including having to pay for lost rent after the end of the lease and other damages related to their refusal of access.

In closing, the exercise of this right of access must always be done in good faith and in a spirit of efficiency to avoid causing



Verrier, P.R.T. assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSÉS COMMERCIALES

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie de la construction
- Industrie des services
- Cautionnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

2171, rue King Ouest, bureau 101
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1

819-563-0363

www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005 1-800-567-3573

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier.
En 3 clics propulsez vos annonces sur
Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

- Fabricant d'armoires de cuisine pour
tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Licence RBQ: 8248-2225-41

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance
des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de
l'APQ

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

- Cabinet d'assurance spécialisé auprès
des propriétaires immobiliers.
- L'assurance protection locateur ce
produit unique saura combler vos pertes
locatives en vous dédommageant pour
les loyers impayés.

4. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit
suivants: Résidentiel et commercial,
Immobilier, Régie du logement.

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ 57016982
- NEQ 1166579657

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation.
De l'excavation à l'installation de
pieux, Groupe Fondabec détient
toute l'expérience et tout le personnel
nécessaire à l'exécution de ces travaux.
RBQ 5592-5911-01

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance
depuis 1981
- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol
Carte de crédit, virement, Interac,
RBQ, APCHQ

SMR Experts

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

Entrepreneur général
Spécialisé en réfection et restauration
d'enveloppe de bâtiment
Travaux de maçonnerie
Travaux de béton
Spécialistes Loi 122
Sciage/Forage
Numero Licence RBQ : 5595-9423-01

8. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

Courtier immobilier depuis 2005,
courtage résidentiel, multi-logements,
commercial, location et gestion
d'immeubles locatifs.

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-
tionnels, bardeaux.
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

11. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de
toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et
sortants en tout temps en les re-diri-

geant 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

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@bmc.ca

www.bmc.ca

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

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

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

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie

Tél. : (514) 449-3414

<http://www.protocoleinc.ca/>

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

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

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

Immoloi Inc

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



UN FONDS POUR PROTÉGER LES LOCATAIRES ? ET L'AIDE AUX PROPRIÉTAIRES ?

A fund to protect tenants? What about help for owners?

Lundi le 25 mars dernier, le Nouveau Parti démocratique (NPD), parti politique fédéral, a demandé au Gouvernement Trudeau de prévoir la création d'un fonds pour protéger les locataires dans le budget à venir.⁽¹⁾

„Ce fonds aiderait les organismes sans but lucratif à acheter des logements abordables lorsqu'ils sont mis en vente, ce qui leur permettrait de les maintenir à un prix abordable pour les locataires.”

La création d'un fonds pour rénover les logements est une des demandes récurrentes autant auprès du fédéral, que du provincial, que du municipal.

Là où l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se dissocie de cette demande c'est que ce fonds ne devrait pas être exclusif aux OSBL.

Les propriétaires privés sont aussi la solution aux problèmes de logements.

Le parc locatif est vieillissant et les propriétaires vont avoir besoin d'aide et de liquidités pour le rénover.

On entend souvent l'expression „Tout coûte plus cher” mais c'est aussi vrai pour les matériaux de rénovation, la main d'œuvre,...

C'est en voulant à tout prix séparer le public et privé dans les aides financières que les déséquilibres se créent et que le parc locatif privé ne pourra plus loger des millions de personnes.

On Monday, March 25, the federal political party (NDP) called on the Trudeau government to include the creation of a fund to protect tenants in the upcoming budget. (1)

„This fund would help non-profits purchase affordable housing when it comes up for sale, allowing them to

keep it affordable for renters.”

The creation of a fund to renovate housing is one of the recurring requests to the federal, provincial and municipal governments.

Where the Association des Propriétaires du Québec (APQ) dissociates itself from this request is that this fund should not be exclusive to NPOs.

Private landlords are also the solution to housing problems. The rental stock is aging and landlords will need help and cash to renovate it.

We often hear the expression „Everything costs more” but it's also true for renovation materials, labor,...

It is by wanting to separate the

public and private sectors in financial aid at all costs that imbalances are created and that the private rental stock will no longer be able to house millions of people.

(1) <https://www.npd.ca/nouvelles/les-locataires-doivent-etre-une-priorite-dans-le-budget-venir>



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU
MEILLEUR SERVICE ET DU
MEILLEUR PRIX
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — Thermoshell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
1 877 563-9292

LES TAUX D'INTÉRÊTS NE BAISSSENT PAS ENCORE

Interest rates are not falling yet

Après une hausse qui a fait mal, et qui fait encore mal à de nombreux propriétaires d'immeubles, les taux d'intérêts n'ont pas encore baissé.

Tous avaient espoir que le 6 mars dernier, la Banque du Canada allait enfin baisser son taux directeur. Mais non la décision de la Banque du Canada a été de maintenir ce taux à 5%.

„Il demeure préoccupé par les risques entourant les perspectives d'inflation, surtout la persistance de la forte inflation sous-jacente. Le Conseil de direction veut voir l'inflation fondamentale continuer de baisser, et ce, de façon durable. Il surveille encore de près l'équilibre entre l'offre et la demande, les attentes d'inflation, la croissance des salaires et les pratiques d'établissement des prix des entreprises. La Banque reste déterminée à rétablir la stabilité des prix pour la population canadienne.”(1)

Cette annonce a été très mauvaise pour l'ensemble des personnes ayant une hypothèque ou de marges de crédit, mais surtout ceux qui ont opté pour un taux variable.

Il est certain que ce 5% qui ne veut pas descendre a un impact sur la valeur des immeubles et le marché de la revente.

Les prix des immeubles sont élevés mais avec un taux d'intérêts de 6 ou 7% le financement d'un immeuble devient précaire.

Et pour obtenir un financement il faut que l'immeuble soit rentable.

Également, les prêts pour rénover le parc vieillissant ont vu leur taux fortement augmenté.

Et rappelons que la hausse des taux d'intérêts ne rentre pas dans le calcul des augmentations de loyer.

La prochaine annonce de la Banque du Canada aura lieu le 10 avril, enfin une bonne nouvelle pour le printemps?

After an increase which hurt, and still hurts, many building owners, interest rates have not yet fallen.

Everyone hoped that on March 6, the Bank of Canada would finally lower its key rate. But no, the decision of the Bank of Canada was to maintain this rate at 5%.

This announcement was very bad for all people with a mortgage or lines of credit,

but especially those who opted for a variable rate.

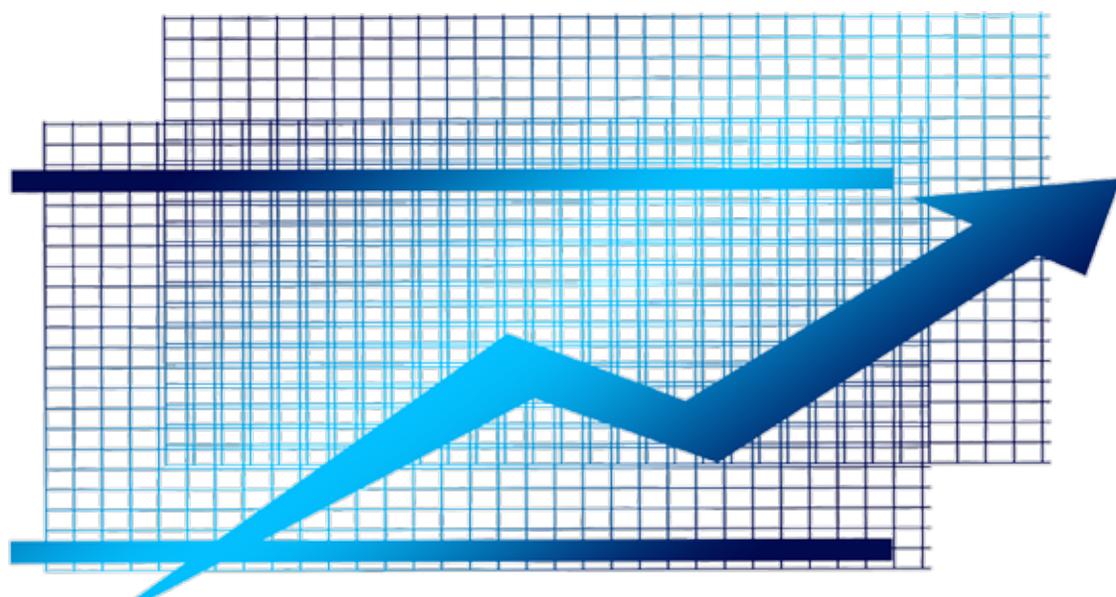
It is certain that this 5% which does not want to go down has an impact on the value of buildings and the resale market.

The prices of buildings are high but with an interest rate of 6 or 7% the financing of a building becomes precarious.

And to obtain financing the building must be profitable.

Also, loans to renovate the aging stock have seen their rates sharply increased.

(1) <https://www.banqueducanada.ca/2024/03/fad-communique-2024-03-06/>



Suite de la page 15 : Tenants could have to pay for unreasonable refusals of rent increases

her duty unreasonably in the following circumstances: „Thus, a tenant who had the information relevant to the calculation of the increase to make an informed decision regarding the proposed increase or who systematically refused to negotiate or discuss with the landlord could be ordered to reimburse the landlord for the fees paid by the landlord for the filing of the application, as well as some of the costs associated with its significance” (3).

As a result, if the landlord has allowed the tenant to determine the merits of the increase before filing the application with the Tribunal and has allowed the tenant to verify certain bills to a reasonable extent, the landlord is likely to be reimbursed for the costs of the application. Also, the onus is on the landlord to prove the refusal that is unreasonable in the circumstances. However, these criteria are not absolute, as the judge explained in the following excerpt: „Also, there are cases where tenants will have to reimburse the costs of the application to the landlord or part of them even if they have not received the calculation grid or the invoices, and conversely, there are cases where the landlord must assume the costs even if the suggested amount of rent is confirmed by the Court and that he had sent the calculation chart to the tenant and offered to show him his bills” (4).

The TAL may therefore have to consider the following elements in its decision: „the recurrence of refusals by a tenant when the landlord has obtained confirmation from the Court in the past of the amount of rent he was requesting, the complexity of the documents and invoices that could justify the requested adjust-

ment, the attitude of the parties when the lease is renewed as well as the size of the amount of the rent adjustment requested. There may also be other amendments requested by the landlord in her notice of renewal of the lease.” (5).

Thus, in the conclusions, in reading certain recent judgments, we can see this type of statement:

„ORDERS the tenant to pay the sum of \$107.00 in reimbursement of the costs of the application and its notification”.

(1) Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, art.1945 et 1947;

(2) Cour du Jardin inc. c. Pordes, 2024 QC-TAL 3997;

(3) Cour du Jardin inc. c. Pordes, 2024 QCTAL 3997 au para. 29, citant Warren c. Lamothe, 2013 CanLII 132138 (QC RDL);

(4) Habitations du Trentenaire de la Shapem c. Bamba, 2024 QCTAL 4175, au para 18;

(5) Idem, au para. 17.

RONA
RÉNO DÉPÔT

VIP PRO

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

PROGRAMME PRIVILÈGE[®]

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

SERVICE PRIORITAIRE **VASTE RÉSEAU**

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

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

*À noter, que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et Rénodépôt.

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

*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits entièrement, aux commandes spéciales, aux défilés, services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Pelex, Bona-Wax et Haispans sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note: Les rabais de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sans exception. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web: DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.