

DIFFICILE À REJOINDRE

Le locataire demande la rétractation de la décision. Il a été incarcéré du 12 mai 2022 au 17 octobre 2022. Il est au courant qu'il avait une audience le 13 mai 2022 mais n'a pas pu se présenter.

>>Page 2

CONJOINT DE LA LOCATAIRE

En effet, une procédure pour résiliation de bail a été ouverte car le conjoint de la locataire agit de façon à faire peur à une autre locataire.

>>Page 6

RÉSERVE EN COUR

Certains juges permettent la réserve de droit du Propriétaire dans ce cas, le Propriétaire peut alors déposer la demande de fixation de loyer tel que prévu par la loi à l'article 1947 du Code civil du Québec.

>>Page 14



INTERDICTION DE MODIFICATION DU LOGEMENT : LE LOCATAIRE TRANSFORME SON 4 ET DEMI EN 3 ET DEMI

Selon la preuve administrée à l'audience, le locataire a fait des modifications majeures et intrusives sans aucune autorisation des propriétaires. En effet, le locataire a amputé le logement original, un 4 pièces et demie d'une pièce pour y agrandir la salle de bain.

Suite à la page 22



Me Martin Messier

LE LOCATAIRE DIFFICILE À REJOINDRE

*Sometimes
the tenant is
difficult to re-
ach*

MOT DE L'ÉDITEUR

Dans une décision rendue le 28 février 2023(1), le Tribunal administratif de logement (TAL) a rejeté une demande en rétractation du locataire.

Dans cette affaire, le locataire demande la résiliation de l'expulsion introduite par le propriétaire le 1er avril 2022 qui a été signifiée par huissier sous l'huis de la porte le 14 avril 2022.

L'audience été tenue le

13 mai 2022 en l'absence de locataire.

La décision est exécutée les biens du locataire et son expulsion réalisée.

Le locataire demande la rétractation de la décision. Il a été incar-

céré du 12 mai 2022 au 17 octobre 2022. Il est au courant qu'il avait une audience le 13 mai 2022 mais n'a pas pu se présenter.

Le locataire indique que ces communications étaient compliquées et que c'est pour cette raison qu'il n'a pas pu demander à un proche de se présenter à l'audience pour faire une demande de remise.

Le juge cite l'article 89 de la loi sur le tribunal administratif de logement :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a



Volume 39 No 8
Août 2023

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président

Martin Messier

Surintendant

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur

été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation. Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande. La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement. La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient

été avisées de la décision.

Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. »

Ainsi que l'article 44 de règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif de logement :

« 44. La demande de rétractation d'une décision doit contenir non seulement les motifs qui la justifient, mais, si elle est produite par le défendeur à la deman-

de originaire, elle doit également contenir les moyens sommaires de défense à la demande originaire. »

Le juge fait mention du fait que les tribunaux ont déterminé que la rétractation est un moyen exceptionnel car le principe de l'irrévocabilité des jugements est important.

Aussi, le tribunal cite une autre décision dans la cause O'Canagal c. Fatal :

« Tel qu'expliqué lors de l'audience, la demande en rétractation ne doit pas constituer un appel déguisé de la décision rendue. Le tribunal n'a pas à juger de la justesse de celle-ci ni s'interroger sur les erreurs de faits ou de droit commises puisqu'il ne s'agit pas d'un appel de la décision rendue. Il s'agit plutôt de s'interroger sur l'application de l'article 89 précité et chercher à déterminer si la partie qui en fait la demande a pu démontrer un des motifs prévus à cette disposition. (...)

Il apparaît clair au tribunal que le locataire remet maintenant en cause la preuve soumise à l'audience en raison des conclusions de la décision. Il

a donc plutôt été pris par surprise par la décision et il appert qu'ayant connu d'avance ses conclusions, il se serait préparé différemment. Il demande d'ailleurs la possibilité d'avoir une nouvelle audience pour lui permettre d'apporter des preuves additionnelles. »

Le Tribunal analyse également la question de savoir si décision qui a été exécutée peut être rétractée.

Dans sa décision, le juge administratif est d'opinion que la rétractation est possible malgré le fait que la décision a été exécutée.

Toutefois le juge conclut que dans cette situation, le locataire n'a pas respecté le délai de 10 jours requis pour déposer sa demande.

La demande de rétractation est rejetée.

In a decision rendered on February 28, 2023(1), the Administrative Housing Tribunal (TAL) rejected a request for retraction of the tenant.

In this case, the tenant requests the termination of the eviction introduced by the landlord on April 1, 2022 which was served by bailiff under the door on April 14, 2022.

The hearing was held on May 13, 2022 in the absence of the tenant.

The decision is enforced, the tenant's property is removed, and his eviction is carried out.

The tenant requests the revocation of the decision. He was incarcerated from May 12, 2022 to October 17, 2022. He is aware that he had a hearing on May 13, 2022, but he was unable to attend.

The tenant indicates that these communications were complicated and that it is for this reason that he could not ask a relative to attend the hearing to request a rescheduling.

The Judge quotes Section 89 of the Act on the Administrative Housing Tribunal:

"89. Where a decision has been rendered against a party who was prevented from producing or supplying evidence by surprise, by fraud or by any other reason considered sufficient, that party may apply for the revocation of the decision.

A party may also apply for the revocation of the decision where the Tribunal has omitted to adjudicate upon part of the application or has decided beyond the application.

The application for re-

Suite à la page 3



**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

ENCADREMENT DES INSPECTEURS EN HABITATION

Sometimes the tenant is difficult to reach

Le 19 juillet 2023, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a déposé le projet de règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (REIBH)(1).

Ce projet de règlement détermine les conditions et les modalités de reconnaissance pour obtenir une certification d'inspecteur en bâtiment, qui sera délivrée par la RBQ. Les aspects suivants seront maintenant encadrés : le champ d'application, les personnes visées par la certification, le processus de qualification, les conditions de délivrance et de renouvellement du certificat, le traitement des plaintes et le maintien à jour des compétences.

L'inspecteur devra réaliser son inspection en suivant la norme élaborée par le Bureau de normalisation du Québec qui définit les bonnes pratiques en la matière.

Son entrée en vigueur

est prévue pour le 1^{er} octobre 2024 avec une période transitoire de 3 ans durant laquelle un inspecteur déjà sur le marché pourra continuer d'exercer sans détenir de certificat. Durant cette période, les inspecteurs déjà sur le marché pourront se qualifier pour obtenir un certificat en réussissant la formation de mise à niveau.

Ce projet de règlement fait suite aux deux projets déposés en février 2022, mais qui n'ont pas eu de suite.

Le 8 avril 2022, l'Association des Propriétaires du Québec a déposé auprès de la Secrétaire générale et directrice des affaires institutionnelles par intérim de la Régie du bâtiment du Québec ses recommandations concernant les deux projets de règlements suivants :
Projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation (REIBH) et
Projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation (REOIBH).

Vous pouvez relire nos recommandations à la

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

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) les recommandations qui sont à soumettre, si tel est le cas.

On July 19, 2023, the Régie du bâtiment du Québec (RBQ) tabled the draft regulation respecting the supervision of residential building inspectors for inspections for a real-estate transaction (REIBH)(1).

This draft regulation determines the conditions and procedures for recognition to obtain a building inspector certification, which will be issued by the RBQ. The following aspects will now be regulated: the scope of application, the persons targeted by the certification, the qualification process, the conditions for issuing and renewing the certificate, the handling of complaints and the maintenance of skills.

The inspector must carry out his inspection in accordance with the standards developed by the Bureau de normalisation du Québec which defines good practices in this area.

Its entry into force is scheduled for October 1, 2024 with a transitional period of 3 years during which an inspector already on the market can continue to practice without holding a certificate. During this period, inspectors already on the market will be able to qualify for certification by successfully completing refresher training.

This draft regulation follows the two drafts tabled in February 2022, but which were not followed up.

On April 8, 2022, the Association des Propriétaires du Québec filed with the Régie du bâtiment du Québec's Ac-

ting Secretary General and Director of Institutional Affairs its recommendations concerning the following two draft regulations: Draft Regulation respecting the supervision of the inspection of a residential building (REIBH) and Draft Regulation respecting the supervision of the obligation to inspect a residential building (REOIBH).

You can reread our recommendations on the page <https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) the recommendations that are to be submitted, if this is the case.

(1) https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2023F/80306.pdf

Suite de la page 3 : Sometimes the tenant is difficult to reach

vocation must be made in writing within ten days after the decision is known or from the time the cause of prevention ceases, as the case may be.

The application for revocation suspends the execution of the decision and interrupts the time allowed for appeal or review until the parties are notified of the decision.

It is not possible for a party who fails to inform the Tribunal or the other parties of a change of address in accordance with section 60.1 to apply for the revocation of a decision rendered against him by claiming

not to have received the notice convening the party if the notice was sent to his previous address.”

As well as Section 44 of the regulation on procedure before the Administrative Housing Tribunal:

“44. The application for revocation of a decision must include not only the grounds in support thereof, but also, if filed by the defendant to the original application, a brief statement of the grounds of defence to the original application.”

The Judge refers to the fact that the Courts have determined that revocation is an exceptional means because the principle of the irre-

vocability of judgements is very important.

Also, the Court cited another decision in *O’Canagal v. Fatal*:

“As explained at the hearing, the application for revocation must not constitute a disguised appeal of the decision rendered. It is not for the Court to judge the correctness of the decision or to question errors of fact or law since this is not an appeal of the decision rendered. Rather, it is a question of examining the application of the above-mentioned Section 89 and of seeking to determine whether the party making the request has been able to demonstrate one of the grounds provided for in that

provision.

(...)

It is clear to the Court that the tenant is now challenging the evidence submitted at the hearing because of the findings of the decision. He was therefore taken by surprise by the decision and it appears that having known its conclusions in advance, he would have prepared differently. He also asked for the possibility of having a new hearing to enable him to provide additional evidence.”

The Tribunal also considers whether the decision that has been enforced can be revoked.

In his decision, the Administrative Judge is of the opinion that the re-

traction is possible despite the fact that the decision has been executed.

However, the Judge concluded that in this situation, the tenant had not respected the 10-day deadline required to file his application.

The request for withdrawal is rejected.

(1) *Opici c. Construction Jules Lavoie inc.* 623132 31 20220401 T <http://t.soquij.ca/Mi63W>

Venez nous rencontrer!



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

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études
- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

Patrice Marien BAHO VODJA
Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE
Chargée de clientèle

Nos conseillers travaillent selon des horaires flexibles et vous offrent des rencontres virtuelles, téléphoniques, en milieu de travail ou dans les locaux Desjardins, afin de toujours mieux vous servir. Pour prendre rendez-vous :




Desjardins – Montréal Centre-ville
1101, rue Sainte-Catherine Ouest (coin Sainte-Catherine)
Montréal (Québec) H3B 1H8
Téléphone : 514 383-0181, poste 5350009 ou 5102541

NOUVEAU FOURNISSEUR



Test de fumée PRO
PAR SULUK

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

514-241-7173

<https://testdefumee.pro/>

CONJOINT DE LA LOCATAIRE : LE BAIL PEUT ÊTRE RÉSILIÉ MÊME S'IL N'EST PAS SUR BAIL

A tenant's spouse: The lease can be terminated even if he is not on the lease

Un jugement récent⁽¹⁾ rappelle que contrairement à ce que peuvent penser les locataires, un bail peut être résilié même si les mauvais comportements sont causés par les amis ou conjoint d'un locataire non inscrit sur le bail.

Dans ce jugement, les faits reprochés sont envers le conjoint de la locataire dont le nom n'est pas inscrit sur le bail. En effet, une procédure pour résiliation de bail a été ouverte car le conjoint de la locataire agit de façon à faire peur à une autre locataire.

Celui-ci lui envoie des „des messages-textes à connotation sexuelle lui disant qu'il la trouvait belle, qu'il fantasmaient sur elle, lui proposant de se joindre à eux.

Ce dernier est imposant physiquement et lui a écrit qu'il avait fait de la prison puis, à deux reprises, il lui a dit être obsédée par elle.”

La représentante des locataires ne se sent pas en sécurité et a également peur pour elle et sa fille suite aux refus des avances faites.

Le comportement qu'un locataire doit respecter notamment, tout au cours du bail découle de l'article 1860 du code civil du Québec : « 1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale

des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

Les preuves présentées n'ont pas été contestées et le sentiment d'insécurité envers Madame ainsi que sa fille ont été grandement pris en compte lors de la décision de résilier le bail :

„Le Tribunal conclut que la preuve prépondérante démontre que la loca-

taire, par son comportement, et plus particulièrement la personne à qui elle donne accès à son logement, en l'occurrence son conjoint, nuit sérieusement à la quiétude de (...) et causent un grave préjudice aux locataires, lesquels risquent de perdre une locataire. La résiliation du bail est donc justifiée.”

Comme chaque cas est particulier, n'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions.



A recent judgement⁽¹⁾ reminds us that, contrary to what tenants may think, a lease can be terminated even if the bad behaviour is caused by the friends or spouse of a tenant not listed on the lease.

In this judgement, the alleged facts are against the spouse of the tenant whose name is not entered on the lease.

Indeed, a procedure for termination of the lease has been opened because the spouse of the tenant acts in such a way as to frighten another tenant.

He sends her "text messages with sexual connotations telling her that he found her beautiful, that he fantasized about her, offering her to join them.

The latter is physically imposing and he wrote her that he had been in prison and then, on two occasions, he told her that he was obsessed with her."

The landlords' representative does not feel safe either and is

also afraid for herself and her daughter as a result of the refusals of the advances made.

The behaviour that a tenant must respect during the lease stems from Section 1860 of the Civil Code of Québec: "1860. A lessee is bound to act in such a way as not to disturb the normal enjoyment of the other lessees. He is bound, towards the lessor and the other lessees, to make reparation for injury that results from a violation of that obligation, whether the violation is due to his own act or omission or to the act or omission of persons he allows to use or to have access to the property.

In case of violation of this obligation, the lessor may apply for rescission of the lease."

The evidence presented was not contested and the feeling of insecurity towards Madame and her daughter were greatly taken into account when deciding to terminate the lease:

"The Tribunal concludes that the preponderance of evidence shows that the tenant, by her behaviour, and more particularly the person to whom she gives access to her dwelling, in this case her spouse, seriously harms the tranquility of (...) and causes serious prejudice to the landlords, who risk losing a tenant. The termination of the lease is therefore justified."

As each case is unique, do not hesitate to contact us for any questions.

⁽¹⁾ TAL 664388 36 20221115 G <http://t.soquij.ca/q9JZc>

Insurance to cover floods in 2025?

This is what the Insurance Bureau of Canada (IBC) wants to put in place following the many floods of recent years. Negotiations are under way with the Federal Government to this effect.

This new insurance would cover flooding regardless of its origin, which is not the case in most insurance policies in force now.

Craig Stewart, vice-president of climate change and federal affairs at the Insurance Bureau of Canada (IBC), says the goal is to have a national flood insurance program in place by April 1, 2025. He thinks that there are currently 1.5 million households living in high-risk areas.

According to last year's federal budget, the Government proposed to provide \$31.7 million over three years, star-

ting in 2023-2024, to launch a low-cost flood insurance program to protect households at high risk of flooding and without access to adequate insurance.

Details still need to be worked out, but Stewart says coverage would be around \$300,000, with a deductible that will need to be affordable.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will follow this file and also if all types of housing will be covered.



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



PIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

TAXE SUR LES PISCINES : UNE NOUVELLE TAXE À VENIR?

Swimming pool tax: A new tax to come?

Le 15 août, lors du conseil municipal de la Ville de Montréal, il a été question de taxes les propriétaires de piscine sur le territoire montréalais.

„Pour éliminer le déficit d'entretien de son réseau d'aqueduc, la Ville devrait déboursier un milliard de dollars par an pour les 10 prochaines années.

C'est pourquoi une contribution obligatoire de la part des propriétaires de piscine est l'un des scénarios étudiés, tout comme un système de redevances pour les surfaces imperméables.”

Or ce type de taxes est déjà en vigueur dans plusieurs municipalités au Québec.

La ville de Saint-Lambert a commencé à imposer cette taxe en 2015, et depuis de nombreuses municipalités comme la ville de Laval et celle de Longueuil aussi l'imposent.

À Laval(1), le site de la ville indique 44\$ par piscine :

Coût de la taxe municipale annuelle (taxe d'eau) : 44 \$, que ce soit

pour une piscine hors terre ou creusée.

À Longueuil(2), le tarif pour une piscine est de 75 \$ pour les unités résidentielles et de 6 logements ou plus.

Même si on peut penser qu'il y aura moins de piscines à taxer à Montréal vu la configuration des immeubles et du type de bâtiments majoritairement présents, cette nouvelle taxe, si elle est mise en place, sera un fardeau fiscal supplémentaire à absorber pour toutes les propriétaires concernés.

Selon le PORTRAIT DE L'HABITATION DANS LE GRAND MONTRÉAL de l'Observatoire du Grand Montréal émis en 2022(3), On retrouve un peu plus de 1,7 million de logements privés occupés sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

30,4 % sont des maisons individuelles
8,3 % sont des maisons jumelées ou en rangée

La ville de Montréal comme toutes les villes cherchent de nouvelle source de financement mais l'imposition perpétuelle

de taxe additionnelle ne peut pas être la solution. La Ville a lancé son chantier sur la fiscalité en 2022 avec des consultations et un forum afin d'établir un nouveau pacte fiscal en 2024.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous tiendra au courant de l'évolution de ce chantier et espère que les immeubles locatifs ne seront plus considérés comme des collecteurs de taxes pour la Ville.

On August 15, during the municipal council of the City of Montreal, there was talk of taxes for pool owners on the Montreal territory.

“To eliminate the maintenance deficit of its water system, the City would have to pay a billion dollars per year for the next 10 years.

This is why a mandatory contribution from pool owners is one of the scenarios studied, as is a system of charges for impermeable surfaces.”

However, this type of

tax is already in effect in several municipalities in Québec.

The City of Saint-Lambert began imposing this tax in 2015, and since then many municipalities such as the Cities of Laval and Longueuil have also imposed it.

In Laval(1), the City's website indicates \$44 per pool:

Cost of the annual municipal tax (water tax): \$44, whether it be for an above-ground or an in-ground pool.

In Longueuil(2), the rate for a pool is \$75 for residential units and 6 units or more.

Even if we may think that there will be fewer pools to tax in Montreal, given the configuration of the buildings and the type of buildings mainly present, this new tax, if implemented, will be an additional tax burden to absorb for all the owners concerned.

According to the Greater Montréal Observatory's PORTRAIT DE L'HABITATION DANS LE GRAND MONTRÉAL, issued in 2022(3), there

are just over 1.7 million occupied private dwellings in the Communauté métropolitaine de Montréal.

- 30.4% are single-detached houses
- 8.3% are semi-detached or row houses

The City of Montreal, like all cities, is looking for a new source of funding, but the perpetual imposition of additional taxes cannot be the solution.

The City launched its tax project in 2022 with consultations and a forum to establish a new fiscal pact in 2024.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will keep you informed of the progress of this project and hopes that rental properties will no longer be considered as tax collectors for the City.

(1) <https://www.laval.ca/Pages/Fr/Citoyens/piscine-spa.aspx#enlevement-piscine>

(2) <https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/documents/2022-12/Taux%20de%20taxes%202023.pdf>

(3) https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metro-politain_web.pdf

HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : NOUVELLES ACTIONS POUR RÉDUIRE L'IMPACT

Tourist accommodation: New actions to reduce the impact

Le 12 juin 2023, le projet de loi n° 25, qui vise à lutter contre l'hébergement touristique illégal est adopté. Il sera dorénavant interdit aux exploitants de plateformes numériques d'hébergement transactionnelles de

diffuser une offre d'hébergement touristique qui ne contient pas le numéro d'enregistrement de l'établissement d'hébergement concerné ni la date d'expiration du certificat d'enregistrement, sous peine d'amendes.

En plus de renforcer le respect de la Loi sur l'héber-

gement touristique (RLRQ, chapitre H-1.01), les nouvelles dispositions appuieront davantage Revenu Québec et les municipalités dans la lutte contre l'hébergement illégal.

La nouvelle loi provinciale forcera Airbnb à s'assurer que les annonces qu'elle diffuse sont légales, donc que les numéros d'enregistrement sont légitimes. Mais cette disposition ne s'appliquera qu'à partir du 1er septembre.

La Ville de Montréal a annoncé début août qu'elle allait prendre les mesures nécessaires afin de réduire le nombre de locations touristiques illégales. Une nouvelle escouade sera en charge de vérifier et prouver la présence de logements illégaux.

La ville de Montréal l'avait déjà exprimé, elle veut que ces logements sortent du marché d'hébergement touristique afin de revenir sur le marché locatif traditionnel.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), tout nouveau contrôle mis en place permettra de réduire les locations illégales faites par les locataires.

Par le resserrement des annonces affichées et l'obligation de produire son numéro de certification touristique, l'APQ espère que les locations illégales soient enfin résorbées.

On June 12, 2023, Bill 25, which aims to combat illegal tourist accommodation, was adopted.

Operators of transactional digital accommodation platforms will now be prohibited from broadcasting a tourist accommodation offer that does not contain the registration number of the accommodation establishment concerned or the expiry date of the registration certificate, under penalty of fines.

In addition to strengthening compliance with the Act respecting tourist accommo-



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

Suite à la page 24

LE 2^E TRIMESTRE LAISSE PRÉSAGER UNE STABILISATION DES VENTES ET DES PRIX

Par Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

Faits saillants :

- **Les ventes se situent au-dessous de la moyenne historique pour un 2^e trimestre, indiquant un retour timide des acheteurs sur le marché durant le printemps.**
- **Bien que les inscriptions en vigueur enregistrent un bond de 36 % depuis un an, leur niveau demeure toujours à des bas historiques, toutes catégories de propriétés confondues.**
- **Les conditions de marché avantagent toujours les vendeurs quoi que la tendance soit au rééquilibrage, notamment dans les marchés où le niveau des prix évince les premiers acheteurs.**
- **Malgré la faible activité transactionnelle, les prix ont regagné du terrain par rapport à leur niveau de l'an dernier, effaçant une partie des pertes enregistrées depuis l'été 2022.**

L'Île-des-Sœurs, le 13 juillet 2023 – L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) vient de publier les plus récentes statistiques du marché immobilier résidentiel de la province de Québec, éta-

blies d'après la base de données provinciale Centris des courtiers immobiliers.

Les ventes résidentielles à l'échelle de la province ont atteint 23 550 au deuxième trimestre de 2023, soit un recul de 13 % par rapport au même trimestre en 2022. Il s'agit d'un niveau d'activité transactionnelle comparable à celui observé en 2015 pour cette période de l'année.

« L'amplitude de la hausse des taux d'intérêt s'est traduite par une chute accélérée du nombre de ventes du 3^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023. Au 2^e trimestre 2023, on observe que la baisse des ventes est moins prononcée ». Dans un contexte saisonnier propice à la réalisation de leur projet d'acquisition, les acheteurs sont effectivement revenus en plus grand nombre, encouragés par une stabilisation des taux d'intérêt, du prix des propriétés, le tout dans un contexte de normalisation des conditions de négociation. Bien qu'il soit trop tôt pour parler de reprise généralisée du marché, cette diminution de la baisse des ventes laisse au moins présager une stabilisation des ventes pour les prochains mois, y compris

des propriétés sont parmi les plus élevés de la province, » commente Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché de l'APCIQ.

« Ce retour encourageant des acheteurs a toutefois été limité par plusieurs facteurs qui continueront de caractériser le marché, prévient M. Brant. Tout d'abord, un manque chronique d'inventaire de propriétés à vendre, généralisé à la plupart des marchés de la province. Ensuite, le maintien d'une pression sur les prix entretenue par une demande latente toujours importante, notamment dans les RMR et certaines agglomérations exposées à des flux migratoires plus soutenus. Enfin le maintien de taux d'intérêts hypothécaires à leurs niveaux actuels, sinon plus élevés, privant une part toujours plus importante du bassin de premiers acheteurs de pouvoir se qualifier pour acquérir une propriété. Ceci dit, quelques marchés continuent d'offrir des opportunités d'achat à des prix compétitifs, se trouvant ainsi mieux positionnés pour traverser le cycle hausier des taux d'intérêt sans baisse de l'activité ou correction supplémentaire des prix. »

Faits saillants trimestriels pour la province

VENTES

- Le ralentissement de ventes se poursuit dans les trois catégories de propriétés, avec des baisses entre 8 % et 30 %. Les petites propriétés à revenus, avec 2 010 transactions, se démarquent avec un recul de 30 %. Les copropriétés (6 060 ventes) suivent avec une baisse de 16 %. Les unifamiliales, avec 15 405 transactions, ont quant à elles enregistré une diminution plus modeste, soit de 8 %.
- La majorité des régions métropolitaines ont vu un recul de leurs ventes pour le deuxième trimestre de 2023. C'est dans les RMR de Gatineau et de Montréal que le recul des ventes a été le plus marqué, -17 % et -15 % respectivement. Elles sont suivies par les RMR de Sherbrooke (-13 %), de Drummondville (-11 %) et de Québec (-7 %). Les ventes sont néanmoins demeurées stables dans la RMR de Trois-Rivières (-1 %). Enfin, les ventes ont plutôt été en hausse du côté de la RMR de Saguenay (+5 %).

- En ce qui a trait aux centres urbains à l'extérieur des régions métropolitaines, des localités se démarquent par une diminution des ventes plus marquée entre le deuxième trimestre de 2022 et de 2023. C'est à Cowansville et à Rawdon que les ventes ont le plus chuté avec une baisse respective de 34 % et de 33 %. Les marchés de Rivière-du-Loup (-26 %), de Shawinigan (-25 %), de Sept-Îles (-25 %) et de Lachute (-25 %) ont également enregistré des baisses importantes.
- Un groupe de petits centres urbains se démarque pour sa part grâce à une croissance des ventes par rapport à il y a un an. Parmi les localités qui ont enregistré une hausse marquée, il y a notamment Amos (+43 %) et Val-d'Or (+27 %). Les marchés de Rimouski (+15 %), de Saint-Sauveur (+12 %), de Mont-Laurier (+11 %) et de Baie-Comeau (+9 %) su-

ivent. Enfin, Thetford Mines (+6 %) et Matane (+2 %) ont aussi enregistré de modestes hausses.

INSCRIPTIONS EN VIGUEUR

L'accumulation de propriétés disponibles sur le marché de la province se poursuit au deuxième trimestre de 2023, quoiqu'à un rythme moins rapide. Le nombre d'inscriptions en vigueur s'est établi à 32 134 à l'échelle du Québec, soit une augmentation de 36 % par rapport à la même période en 2022.

PRIX MÉDIAN

À l'échelle du Québec, le prix médian des unifamiliales s'est établi à 430 000 \$, soit un recul de 4 % par rapport au deuxième trimestre de 2022. Ce prix représentait néanmoins une hausse de 8 % par rapport au premier trimestre de 2023.

La tendance est similaire du côté des copropriétés, où le prix médian s'est établi à 369 000 \$, soit une baisse de

-3 % par rapport à la même période l'an passé. Ici aussi, le prix médian est en hausse (+6 %) comparativement au trimestre précédent.

Les petites propriétés à revenus ont quant à elles connu une augmentation de leur prix médian par rapport au deuxième trimestre de 2022. Le prix médian était de 550 000 \$ au deuxième trimestre de 2023, soit

une hausse de 2 %.

CONDITIONS DE MARCHÉ

Malgré le manque de dynamisme du marché, le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire de propriétés résidentielles sur le marché se situe encore à un niveau qui favorise les vendeurs dans la province. La baisse de l'activité transactionnelle se traduisant notamment par une hausse des inscriptions en vigueur. Le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est ainsi en hausse et se chiffre à 4,8 mois (toutes catégories confondues).

DÉLAIS DE VENTE

Signe des tensions qui se relâchent dans le marché de l'unifamiliale au Québec, le délai de vente moyen était de 52 jours au deuxième trimestre 2023, soit 17 jours de plus qu'à la même période en 2022. Les copropriétés et les petites propriétés à revenus suivaient avec respectivement 54 jours et 77 jours. Il s'agit de 19 jours de plus pour les copropriétés et 24 jours de plus du côté des plex.

Faits saillants trimestriels pour les régions métropolitaines

RMR DE MONTRÉAL

- Les ventes résidentielles sur le territoire de la RMR de Montréal se chiffraient à 11 795 au deuxième trimestre 2023. Cette baisse de 15 % par rapport à la même période l'an dernier porte les ventes à un niveau similaire à celui observé en 2014 pour cette période de l'année.
- Les inscriptions en vigueur pour la RMR de Mon-

tréal ont cru de 44 % par rapport au même trimestre l'année passée. L'augmentation par rapport à l'année dernière est portée par les unifamiliales dont les inscriptions ont augmenté de 53 %. Les copropriétés et les petites propriétés à revenus ont également enregistré des augmentations respectivement de 41 % et de 28 %. Le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est ainsi en hausse et se chiffre à 4,9 mois (toutes catégories confondues).

- Le prix médian est en recul dans les trois catégories de propriétés dans la RMR de Montréal. Le prix médian des unifamiliales (549 000 \$) et des petites propriétés à revenus (727 750 \$) est en baisse, avec une variation de 5 % dans les deux cas. Les copropriétés ont atteint le prix médian de 395 000 \$ au deuxième trimestre de 2023, soit un recul de 4 % par rapport à la même période l'an dernier.

RMR DE QUÉBEC

- La RMR de Québec a enregistré 2 440 ventes résidentielles sur son territoire au cours du deuxième trimestre de 2023. Ceci représente une baisse de 7 % comparativement à la même période en 2022. Il s'agit d'un niveau de ventes pour un deuxième trimestre supérieur à la moyenne historique.
- Les inscriptions en vigueur pour la RMR de Québec ont crû de 23 % par rapport au même trimestre

Suite à la page 12

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

de l'année dernière. Cette hausse est portée par les unifamiliales et les copropriétés dont les inscriptions ont augmenté respectivement de 38 % et de 12 %. Les plex ont pour leur part enregistré un recul de leur inventaire de propriétés disponibles, une variation de 9 %. Le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est en légère hausse, se chiffrant à 4,3 mois (toutes catégories confondues).

- Les prix médians tendent à se stabiliser dans toutes les catégories résidentielles lorsqu'on les compare aux prix en vigueur au deuxième trimestre 2022. Le prix médian pour les unifamiliales se chiffrait à 350 000 \$, en légère hausse de 1 %. Avec un prix médian de 391 500 \$, la catégorie des petites propriétés a enregistré une croissance de 3 %. Les copropriétés ont quant à elles transigé à un prix médian de 235 000 \$, soit un niveau stable.

RMR DE GATINEAU

- La RMR de Gatineau a connu un nouveau repli des ventes au deuxième trimestre de 2023, représen-

tant un déclin de 17 % des transactions par rapport à la même période il y a un an. Avec 1 280 ventes conclues sur la période, il s'agit d'un niveau d'activité comparable à celui en cours au début de la pandémie.

- Dans la RMR de Gatineau, les inscriptions en vigueur sont en hausse modérée pour ce trimestre, avec une augmentation de 16 % par rapport au même trimestre de l'année passée. Il y avait 1 127 inscriptions en vigueur pour ce premier trimestre de 2023. Cette augmentation est principalement expliquée par les unifamiliales (+22 %) et les copropriétés (+10 %). Le nombre d'inscriptions en vigueur des petites propriétés à revenus a pour sa part enregistré un recul de 6 %. Enfin, si le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est en augmentation, il demeure toujours très bas à 3,3 mois (toutes catégories confondues).
- Le prix médian pour les copropriétés était de 305 500 \$ au deuxième trimestre de 2023, soit une baisse de 3 % par rapport à la même période

l'an dernier. Avec un prix médian de 460 000 \$, la catégorie des unifamiliales enregistre aussi un recul de 3 %. Le prix médian des plex demeure, pour sa part, stable à 515 000 \$.

RMR DE SHERBROOKE

- Les ventes résidentielles sur le territoire de la RMR de Sherbrooke se chiffraient à 509 au deuxième trimestre de 2023. Il s'agit d'une baisse de 74 transactions ou de 13 % par rapport à la même période l'an dernier. Il s'agit d'un niveau d'activité comparable à ce qui prévalait en 2017 pour cette période de l'année.
- Au deuxième trimestre de 2023, les inscriptions en vigueur ont atteint 563 propriétés, en hausse de 31 % par rapport à la même période il y a un an. Les copropriétés, suivies des unifamiliales, sont les catégories ayant enregistré les accumulations de propriétés en vente sur le marché les plus significatives, avec des hausses respectives de 94 % et de 31 %. Le nombre de petites propriétés à revenus disponible est quant à lui en recul (-14 %). Enfin,

le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est en hausse et se chiffre à 3,8 mois (toutes catégories confondues).

- Depuis le deuxième trimestre de 2022, les prix médians dans la RMR de Sherbrooke ont varié entre -6 % et +9 %. La baisse la plus notable est du côté des copropriétés. Avec un prix médian de 267 950 \$, la diminution dans cette catégorie de propriétés atteint 6 %. Le prix médian pour les unifamiliales se chiffrait à 396 750 \$, en hausse de 7 %. Les plex ont quant à eux transigé à un prix médian de 410 000 \$, soit en augmentation de 9 %.

RMR DE TROIS-RIVIÈRES

- La RMR de Trois-Rivières a enregistré 420 ventes résidentielles sur son territoire au cours du deuxième trimestre de 2023. Ceci représente une diminution de 5 transactions (-1 %) comparativement à la même période en 2022. Ce niveau d'activité porte les ventes près d'un niveau record pour un deuxième trimestre.
- Les inscriptions en vigueur pour la RMR de Trois-Rivières ont cru de

9 % par rapport au même trimestre l'année passée. Les unifamiliales ont vu leur nombre de propriétés à vendre bondir de 22 %, tandis que les plex ont enregistré une hausse de 8 %. Le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est ainsi en hausse, à 2,5 mois (toutes catégories confondues).

- Les unifamiliales sont la seule catégorie de propriétés à enregistrer un recul du prix médian au deuxième trimestre de 2023. Avec un prix médian pour les unifamiliales de 299 500 \$, il s'agit d'une baisse de 2 % par rapport à il y a un an. Le prix médian des copropriétés s'est établi à 244 500 \$ pour le deuxième trimestre, une hausse de 6 % par rapport au deuxième trimestre de 2022. Le prix médian des petites propriétés à revenus s'est pour sa part établi à 295 000 \$, soit une augmentation de 11 %.

RMR DE SAGUENAY

- La RMR de Saguenay a enregistré 419 ventes résidentielles sur son territoire au cours du deuxième trimestre de 2023. Ceci représente une hausse de 5 % com-

parativement à la même période en 2022. Il s'agit d'un niveau de ventes, pour un deuxième trimestre, légèrement inférieur à la moyenne historique.

- Les inscriptions en vigueur dans la RMR de Saguenay enregistrent une hausse de 25 % par rapport au deuxième trimestre de 2022. La hausse des inscriptions a été produite par un regain du côté

des unifamiliales, qui ont enregistré une croissance de 64 % de propriétés disponibles à la vente. Les copropriétés et les plex ont pour leur part connu un déclin des inscriptions, de 16 % et de 29 % respectivement. Le nombre de mois nécessaires à l'écoulement de l'inventaire des propriétés à vendre sur le marché atteint ainsi 4,6 (toutes catégo-

ries confondues) pour la période.

- Les prix médians ont été en augmentation sur le territoire de la RMR de Saguenay. Le prix médian des unifamiliales s'est établi à 264 000 \$ pour le deuxième trimestre, une hausse de près de 15 500 \$ (+6 %) par rapport au deuxième trimestre de 2022. Le prix médian était de 218 500 \$ pour les copropriétés, soit une hausse de 10 %. Le prix médian des plex, à 270 000 \$, enregistre un gain de 18 %.

ce deuxième trimestre de 2023. Cette augmentation est principalement expliquée par les plex (+52 %) et les unifamiliales (+29 %). Enfin, le nombre de mois nécessaires pour écouler l'inventaire est en hausse et se chiffre à 5,2 mois (toutes catégories confondues).

- Le prix médian des unifamiliales dans la RMR de Drummondville s'est établi à 330 462 \$ pour le deuxième trimestre, soit une hausse d'environ 15 000 \$ (+5 %) par rapport au deuxième trimestre de 2022.



Profitez de la force de votre groupe



Découvrez pourquoi vous avez tout à gagner à assurer votre auto, votre habitation et votre entreprise à La Personnelle.

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

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

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

RMR DE DRUMMONDVILLE

• La RMR de Drummondville a enregistré 220 ventes résidentielles sur son territoire au cours du deuxième trimestre de 2023. Ceci représente une diminution de 28 transactions (-11 %) comparativement à la même période en 2022. Il s'agit d'un niveau de ventes pour un deuxième trimestre supérieur à la moyenne historique.

- Dans la RMR de Drummondville, les inscriptions en vigueur sont en hausse pour ce trimestre, avec une augmentation de 30 % par rapport au même trimestre de l'année passée. Il y avait 296 inscriptions en vigueur pour

RÉGION DE L'ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

• Les ventes résidentielles sur le territoire de l'Abitibi-Témiscamingue se chiffraient à 401 au deuxième trimestre de 2023. Il s'agit d'une hausse de 38 transactions ou de 10 % par rapport à la même période l'an dernier. Il s'agit d'un niveau de ventes, pour un deuxième trimestre, supérieur à la moyenne historique.

- Le nombre d'inscriptions en vigueur s'est établi à 525 à l'échelle de la région au deuxième trimestre de 2023, soit une augmentation de 28 % par rapport à la même période en 2022.
- Le prix médian des unifamiliales était de 255 000 \$ à Amos, soit en baisse de 10 % par rapport à la même période en 2022. Du côté de Val-d'Or, le prix médian des unifamiliales a atteint 307 000 \$, soit un recul de 7 %. À Rouyn-Noranda, le prix médian

Suite à la page 18



Me Melissa Lemieux

RENOUVELLEMENT ET MODIFICATION DE BAIL – LE TAL ACCORDE UNE RÉSERVE AU PROPRIÉTAIRE

Renewal and modification of lease – The TAL granted a reserve to the Landlord

Lorsqu'un propriétaire souhaite augmenter le loyer mensuel de l'unité, ou modifier des clauses du bail, un avis doit être envoyé au locataire dans les 6 à 3 mois avant la fin du bail. Il y a deux articles applicables sur lesquels le propriétaire doit savoir :

1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le

terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre.

1943. L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

L'avis doit, de plus,

indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de le modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.

L'APQ propose des modèles d'avis que vous pouvez utiliser lors de l'envoi de l'avis, veuillez donc demander une copie de la Trousse du propriétaire APQ en anglais ou en français, en fonction de la langue du bail.

Il est toujours conseillé au locateur de se munir d'un justificatif de réception de l'avis qui est adressé au locataire, soit par un bordereau de remise en main propre signé par le locataire, envoyé par e-mail avec une réponse par e-mail confirmant la réception de l'avis, l'envoi la lettre par cour-

rier recommandé avec accusé de réception ou par huissier.

Si un locataire ne répond pas à la lettre dans les 30 jours, le locataire est présumé avoir accepté la modification du bail.

Cependant, un locataire a toujours la possibilité de refuser la modification et de demander à rester dans l'unité :

1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le

bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.

Le locataire doit également avoir la preuve que le propriétaire a reçu une copie de son refus d'augmentation¹, mais il est possible que le propriétaire soit face à un locataire qui prétend avoir envoyé sa réponse par courrier recommandé, mais que le propriétaire n'a jamais récupéré la lettre .

Dans le dossier Jalakh c. Charette⁽²⁾, 2023 QCTAL 14928, le juge a accordé une réserve c'est-à-dire permettre aux propriétaires de déposer une demande de fixation de loyer pour l'année 2022-2023 dans les 30 jours

de la date de cette décision¹, le Tribunal considérant que les locataires ont fait preuve d'insouciance et de manque d'attention en ne transférant pas leur courrier contenant leur refus de recevoir l'avis d'augmentation de loyer à la première occasion.

Un locataire ne devrait pas simplement envoyer sa lettre par courrier recommandé sans s'assurer que le propriétaire la reçoit, mais dans l'affaire Jalakh c.

Charette, 2023 QCTAL 14928 une réserve a été accordée au propriétaire afin qu'il puisse exercer son droit de faire une demande de modification du bail, car il n'a pas pu procéder en temps utile puisqu'il n'était pas au courant du refus.

Comme toujours, chaque cas est particulier, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous assister dans votre problématique.

When a landlord wishes to increase the monthly rental of the unit, or to change clauses of the lease, a Notice must be sent to the tenant within 6 to 3 months before the end of the lease. There are two applicable articles that the landlord should focus on, namely:

1942. At the renewal of the lease, the lessor may modify its conditions, particularly the

term or the rent, but only if he gives notice of the modification to the lessee not less than three months nor more than six months before term. If the term of the lease is less than 12 months, the notice shall be given not less than one month nor more than two months before term.

A lessor may not modify a lease with an indeterminate term unless he gives the lessee a notice of not less than one month nor more than two months.

The notice is of not less than 10 days nor more than 20 days in the case of the lease of a room.

1943. In every notice of modification increasing the rent, an indication shall be made of the proposed new rent in dollars or of the increase expressed in dollars or as a percentage of the current rent. The increase may be expressed as a percentage of the rent that will be determined by the court, where an application to have the rent fixed or reviewed has already been filed.

The notice shall, in addition, indicate the proposed term of the lease, if the lessor proposes to modify the term, and the time granted to the lessee to refuse the proposed modification.

The APQ offers model Notices that you can

use when sending out the Notice, so please request a copy of the APQ kit either in English or in French, pending the language of the lease.

A landlord is always advised to have proof of reception of the notice that is sent to the tenant, so either with a hand delivery document signed by the tenant, sent via e-mail with an e-mail response confirming receipt of the Notice, sending the letter via registered mail with the signed delivery, or via bailiff.

If a tenant doesn't respond to the letter within 30 days, the tenant is assumed to have accepted the modification of the lease.

However, a tenant always has the ability to refuse the modification and request to stay in the unit

1945. A lessee who objects to the modification proposed by the lessor is bound to notify the lessor, within one month after receiving the notice of modification of the lease, that he objects or that he is vacating the dwelling; otherwise, he is deemed to have agreed to the renewal of the lease on the conditions proposed by the lessor. In the case of a lease of a dwelling described in article 1955, howe-

Suite à la page 21



Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

PEINTURES D'EXTÉRIEUR

Par Bétonel Dulux

Si vous prévoyez faire des travaux d'entretien d'extérieur cette saison, vous aurez fort probablement une partie qui inclura l'application de peinture. Que ce soit pour le bois, la maçonnerie, le métal ferreux ou galvanisé, Bétonel Dulux vous proposera le produit qu'il vous faut et qui vous permettra de protéger les matériaux de votre établissement en bon état tout en les embellissant.

Bétonel Dulux cherche toujours à offrir des produits qui répondent aux besoins des consommateurs, et les rigueurs de notre climat québécois sont définitivement un élément crucial à considérer. Les chauds rayons du soleil, les conditions très humides, les températures très froides de l'hiver sont pris en considération et les technologies mises au point font de nos différents revêtements des solutions sans pareil.

Les peintures 100% acrylique Dulux Diamant et Dulux Climat en sont de parfaits exemples. Dulux Diamant est une peinture super haut de gamme avec sa nouvelle formule améliorée qui prévient la dégradation causée par les rayons UV, résiste de façon exceptionnelle à la saleté et procure un pouvoir garnissant élevé qui fait que l'application d'une couche est égale ou supérieure à deux couches d'une autre peinture 100% acrylique. Dulux Climat est une peinture 100% acrylique de qualité supérieure offerte en plusieurs finis et s'applique à des températures aussi basses que 2 degrés Celsius pour prolonger la saison de peinture. Vous trouverez aussi chez Béto-

nel Dulux d'autres gammes de produits spécialisés pour l'extérieur comme la série Perma-Crete pour maçonnerie, les calfeutnants Top Gun et des apprêts de spécialité. On ne s'appelle pas « le vrai magasin de peinture » pour rien!

Vous avez besoin d'inspiration pour le choix de vos couleurs? Vous trouverez sur le site web de Bétonel Dulux une section vous permettant de télécharger une photo de votre établissement et de tester n'importe quelle couleur de notre palette. Des sections « conseils peinture » vous donneront aussi des informations sur la préparation de surface et les méthodes d'application à suivre pour obtenir des résultats optimaux. Consultez-les en allant au „Bétonel - Murs extérieurs déjà peints”

[https://www.betonel.com/diy/tips-tricks/painting/filler-shows-through-the-paint-\(5\)](https://www.betonel.com/diy/tips-tricks/painting/filler-shows-through-the-paint-(5))

Astuces pour réussir son projet de peinture

1. Préparez toute surface avec un nettoyant approprié, enlevez toute peinture écaillée et poncez les surfaces lustrées ou le bois nu.
2. Attendez la bonne température – l'application doit se faire idéalement entre 10 et 32 °C, et il en va de même pour la température de la surface. Pensez à travailler à l'ombre!
3. Surveillez la météo – l'application d'une peinture devrait se faire quelques heures avant la tombée de la rosée et plusieurs heures avant la pluie.

Pour une recommandation complète et personnalisée à votre projet, allez au magasin Bétonel Dulux de votre secteur et discutez avec un de nos conseillers professionnels.

Protection supérieure pour l'extérieur

Nos revêtements d'extérieur ne font aucun compromis en matière de performance et offrent une protection inégalée contre les éléments, peu importe la surface ou le climat. Les pigments puissants et hautement opaques du système de coloration Formula Pro donnent à vos clients l'assurance que leur extérieur conservera son allure spectaculaire pendant de nombreuses années.

© 2022 PPG Industries, Inc. Tous droits réservés. Dulux est une marque déposée d'AKZO Nobel, et est licenciée à PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. pour utilisation au Canada seulement. Bétonel et le Multi-Colorid Swatches Design sont des marques déposées de PPG Architectural Finishes, Inc. DLX027706 05/23

BÉTONEL
Dulux

UNE ASSURANCE POUR COUVRIR LES INONDATIONS EN 2025?

C'est ce que le Bureau d'assurance du Canada (BAC) souhaite mettre en place suite aux nombreuses inondations des dernières années. Des négociations sont en cours avec le Gouvernement fédéral à cet effet.

Cette nouvelle assurance permettrait de couvrir les inondations peu importe leur origine, ce qui n'est pas le cas dans la plupart des polices d'assurances en vigueur.

Craig Stewart, vice-président du changement climatique et aux affaires fédérales du Bureau d'assurance du Canada (BAC), dit que le but est de mettre en place un programme national d'assurance contre les inondations d'ici le 1er avril 2025.

Il estime qu'il y a actuellement 1,5 million de ménages dans les zones à haut risque.

Selon le budget fédéral de l'an dernier, le gouvernement a proposé de fournir 31,7 millions \$ sur trois ans, à comp-

ter de 2023-2024, pour lancer un programme d'assurance contre les inondations à faible coût, visant à protéger les ménages à haut risque d'inondation et sans accès à une assurance adéquate.

Les détails doivent encore être peaufinés, mais Craig Stewart dit que la couverture serait d'environ 300 000 \$, avec une franchise qui devra être abordable.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra ce dossier et aussi si tous les

types d'habitation seront couverts.

Source : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2003503/creation-assurance-inondation-canada>

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL ^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Dulux

Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ

**Produits de première qualité
pour des résultats professionnels!**

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX^{MD}, BÉTONEL^{MD}, et GLIDDEN^{MD}, en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.



Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838215

Suite de la page 13 : Le 2e trimestre laisse présager une stabilisation des ventes et des prix par Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

des unifamiliales (330 000 \$) est plutôt demeuré stable, avec une variation de 1 000 \$ (0 %).

RÉGION DE LANAUDIÈRE

- Le ralentissement de l'activité transactionnelle s'est poursuivi au deuxième trimestre dans Lanaudière. Avec un nombre de transactions s'établissant à 1 888, il s'agit d'une diminution de 9 % par rapport à la même période en 2022. Il s'agit d'un niveau de ventes pour un deuxième trimestre légèrement au-dessus de la moyenne historique.
- Le nombre d'inscriptions en vigueur s'est établi à 2 013 à l'échelle de la région au deuxième tri-

mestre de 2023, soit une augmentation de 47 % par rapport à la même période en 2022.

- Le prix médian des unifamiliales était de 380 000 \$ à Joliette, soit en hausse de 1 % par rapport à la même période en 2022. À Rawdon, le prix médian des unifamiliales (385 000 \$) a connu une augmentation plus grande, avec une variation de 10 %.

RÉGION DE LAURENTIDES

- Le ralentissement des ventes s'est poursuivi au deuxième trimestre dans les Laurentides. Avec un nombre de transactions s'établissant à 2 512 pour le deuxième trimestre, il s'agit d'une diminution de 13 % par rapport à la même période en 2022.
- Le nombre d'inscriptions en vigueur s'est établi à 3 742 à l'échelle de la région au deuxième tri-

mestre de 2023, soit une augmentation de 58 % par rapport à la même période en 2022.

- Le prix médian des unifamiliales était de 403 750 \$ à Sainte-Adèle, soit en recul de 10 % par rapport à la même période en 2022. À Mont-Tremblant, le prix médian des unifamiliales s'est établi à 472 500 \$, pour une baisse de 6 %. Du côté de Saint-Sauveur, le prix médian des unifamiliales a atteint 550 000 \$, soit une diminution de 5 %. Tandis que Mont-Laurier a enregistré un prix médian de 292 000 \$, pour un recul de 4 %. À Lachute, le prix médian des unifamiliales (375 000 \$) a plutôt été en augmentation, avec une hausse de 9 %.

RÉGION DU BAS-SAINT-LAURENT

- Le ralentissement des ventes s'est poursuivi au deuxième trimestre dans le Bas-Saint-Laurent. Avec un nombre de transactions s'établissant à 447 pour le deuxième trimestre, il s'agit d'une diminution de 8 % par rapport à la même période en 2022.
 - Le nombre d'inscriptions en vigueur s'est établi à 691 à l'échelle de la région au deuxième trimestre de 2023, soit une augmentation de 15 % par rapport à la même période en 2022.
 - Le prix médian des unifamiliales était de 221 000 \$ à Matane, soit en hausse marquée de 34 % par rapport

à la même période en 2022. Du côté de Rivière-du-Loup, le prix médian des unifamiliales a atteint 280 000 \$, soit une augmentation de 5 %. À Rimouski, le prix médian des unifamiliales (297 950 \$) a plutôt été en recul, avec une baisse de 2 %.

RÉGION DE LA CÔTE-NORD

- Le ralentissement des ventes s'est poursuivi au deuxième trimestre dans la région de la Côte-Nord. Avec un nombre de transactions s'établissant à 168 pour le deuxième trimestre, il s'agit d'une diminution de 9 % par rapport à la même période en 2022.
- Le nombre d'inscriptions en vigueur s'est établi à 166 à l'échelle de la région au deuxième trimestre de 2023, soit un recul de 10 % par rapport à la même période en 2022.
- Le prix médian des unifamiliales était de 180 000 \$ à Baie-Comeau, soit en hausse de 12 % par rapport à la même période en 2022. Du côté de Sept-Îles, le prix médian des unifamiliales a atteint 245 000 \$, soit une augmentation de 9 %.

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

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com

Sutton

Patsy Gobeil



FRAIS DE SERVICES RATTACHÉS À LA PERSONNE MÊME DES LOCATAIRES (RPA)

À compter du 1er août 2023, la méthode de calcul de fixation de loyer tiendra compte d'un nouveau critère spécifique aux frais de services qui se rattachent à la personne même des locataires d'une résidence privée pour aînés.

Ce nouveau critère s'appliquera aux demandes de fixation de loyer dont l'avis de modification de bail a été donné après le 31 juillet 2023 ainsi qu'aux demandes de réajustement de loyer devant prendre effet après le 31 juillet

2023. Conformément au Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer (Gazette No. 27 du 05-07-2023) Cet hyperlien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre), le pourcentage applicable à ce nouveau critère est de 4,5 % en 2023.

Renseignements nécessaires à la fixation de loyer

Le formulaire obligatoire « Renseignements nécessaires à la fixation de loyer » a été modifié afin de tenir compte du critère spécifique aux frais

de services qui se rattachent à la personne même des locataires d'une résidence privée pour aînés.

Ainsi, la section 10 du formulaire se divise désormais en trois cases à compléter :

Les frais de services rattachés à l'immeuble

- Les frais de services rattachés à la personne même des locataires (RPA seulement)
- Le total des frais de services.
- Les frais de services rattachés à l'immeuble sont les frais assumés pour fournir,

à l'ensemble des logements, des services inclus aux baux (p. ex : services de sécurité, de portier, de déneigement ou de câblodistribution).

Les frais de services qui se rattachent à la personne même des locataires sont les frais assumés pour fournir, à l'ensemble des locataires de la résidence privée pour aînés, des services inclus aux baux et compris dans les catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique (p. ex. : services d'entretien ménager,

d'entretien des vêtements ou de la literie, distribution de médicaments), d'assistance personnelle (p. ex. : aide à l'alimentation, aux soins d'hygiène et à l'entretien de la personne, à l'habillage et au bain) ou de soins infirmiers (exercice

d'activités réservées par la loi à un(e) infirmier(ère) ou à un(e) infirmier(ère) auxiliaire).

Les frais de services rattachés à l'immeuble et les frais de services qui se rattachent à la personne même des locataires comprennent notamment la rémunération du personnel assurant ces services qu'il s'agisse du salaire d'employés de l'immeuble ou d'honoraires dus en vertu d'un contrat de service ou d'entreprise. Ces frais comprennent aussi le coût des divers produits requis pour assurer ces services.

Source : Tribunal administratif du logement (TAL)

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

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

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

8. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

11. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremaappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

14. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

16. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

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

17. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
RBQ:8271-1706-08

18. PEINTURE**Bétonel**

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

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

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

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

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

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

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

20. PROTECTION INCENDIE**Protocole Protection Incendie**

Tél. : (514) 382-3688 #2
 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**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION**Réno Dépôt**

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE**Filgo Energie**

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

Suite de la page 15 : Renewal and modification of lease – The TAL granted a reserve to the Landlord

ver, the lessee shall vacate the dwelling upon termination of the lease if he objects to the proposed modification.

The tenant should also have proof that the landlord received a copy of their refusal of the increase¹, but there may be a time when the

landlord faces a tenant that claims to have sent their reply via registered mail but that the landlord never picked up the letter.

In the case of Jalakh c. Charette, 2023 QCTAL 14928, the judge granted a reserve Translation ALLOW lessors to file an application for the fixing of rent for the year 2022-2023 within 30 days from the date

of this decision², as the Court considered that the tenants showed recklessness and a wait-and-see attitude by not forwarding their mail containing their refusal to receive the rent increase notice at the first opportunity.

A tenant should not just send their letter via registered mail and not ensure that the landlord receives it, but in Ja-

laksh c. Charette, 2023 QCTAL 14928 a reserve was granted, a landlord can exercise their right for the application for a rental increase or lease modification that they were not able to proceed with given they were not aware of the refusal.

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to con-

tact us to assist you in your issue.

1. Pelletier c. Migner Martin, 2020 QCTAL 5289, 9355-9706 Québec inc. c. Demontigny, 2020 QCTAL 8748,

2. Jalakh c. Charette, 2023 QCTAL 14928



Me Jean-Olivier Reed

INTERDICTION DE MODIFICATION DU LOGEMENT : *Le locataire transforme son 4 et demi en 3 et demi*

Prohibition of modification of a dwelling: The tenant transforms his 4 and a half into a 3 and a half rooms apartment

En 2020, le Tribunal administratif du logement est saisi d'un dossier dans lequel le propriétaire réclame la résiliation du bail puisque le locataire a modifié son logement en agrandissant la salle de bain.

Selon la preuve administrée à l'audience, le locataire a fait des modifications majeures et intrusives sans aucune autorisation des propriétaires.

En effet, le locataire a amputé le logement original, un 4 pièces et demie d'une pièce pour y agrandir la salle de bain.

Le propriétaire s'est rendu compte avec stupéfaction, plusieurs mois après les faits, que son logement était maintenant un 3 et demi avec une «grande» salle de bain.

Lors de l'audience, le locataire prétendait avoir obtenu une autorisation ver-

bale de l'ancien gestionnaire de l'immeuble. La juge a déterminé que le locataire se devait de lui fournir une autorisation plus probante que sa simple déclaration à l'audience qu'il avait obtenu l'autorisation verbale du gestionnaire, notamment en raison de l'ampleur des modifications.

Sachez que le gestionnaire n'a pas témoigné à l'audience.

La juge a déterminé que le locataire n'a pas fait la preuve qu'il avait obtenu l'autorisation du propriétaire d'effectuer les travaux.

Au niveau légal, l'article 1856 du Code civil du Québec est la base du recours du propriétaire :

« 1856. Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué. »

Le Tribunal mentionne que ces chan-

gements pourraient causer un risque pour la sécurité de l'immeuble notamment puisque ces modifications peuvent affecter la structure de l'immeuble.

Le Tribunal insiste sur le fait que l'article 1856 vise essentiellement les modifications substantielles du logement, ou qui sont sérieuses et permanentes.

Au paragraphe 23 de la décision, la juge mentionne que :

«Ainsi, on considère généralement qu'il y a violation de cette obligation quand le changement fait augmenter les primes d'assurances ou les taxes payées par les locateurs, lorsqu'il augmente les risques d'incendie, qu'il affecte la structure de l'immeuble ou qu'il fait baisser sa valeur économique. »

La juge confirme que les modifications entreprises par le locataire sont considérables et d'une certaine façon cause un risque pour sa sécurité.

Le Tribunal ajoute que le locataire a agi comme s'il était maître des lieux.

Heureusement, le Tribunal ne cautionne pas ce genre de comportements et confirme que ces agissements justifient la résiliation du bail.

À ce jour, nous ne savons pas si le propriétaire a poursuivi le locataire pour les dommages causés.

Encore une fois, cette décision met en lumière l'importance et le droit du propriétaire de faire des visites régulières de tous ses logements. Vous y avez droit, utilisez le.

In 2020, the Administrative Housing Tribunal was seized for a case in which the landlord claims the termination of the lease because the tenant had modified his dwelling by enlarging the bathroom.

According to the evidence produced at the hearing, the tenant made major

and intrusive changes without any authorization from the landlords.

Indeed, the tenant had amputated from the original dwelling, a 4 and a half rooms, of one room to enlarge the bathroom.

The owner realized with great consternation, several months after the fact, that his rental housing was now a 3 and a half rooms with a "large" bathroom.

At the hearing, the tenant claimed he had obtained verbal authorization from the former building manager. The Judge determined however that the tenant had to provide her with more convincing authorization than his simple statement at the hearing that he had obtained verbal authorization from the manager, in particular because of the extent of the changes.

It should be mentioned that the manager did not testify at the hearing.

The Judge determined that the tenant had not demonstrated that he had obtained permission from the landlord to carry out the work.

At the legal level, Section 1856 of the Civil Code of Québec was the

basis of the owner's recourse:

"1856. Neither the lessor nor the lessee may change the form or destination of the leased property during the term of the lease."

The Tribunal mentions that these changes could cause a risk to the security of the building, particularly since these modifications may affect the structure of the building.

The Court emphasized that Section 1856 is essentially concerned with substantial alterations to the dwelling, or changes that are serious and permanent.

In paragraph 23 of the decision, the Judge stated that:

"Therefore, a breach of this obligation is generally considered to be a breach when the change increases insurance premiums or taxes paid by landlords, when it increases the risk of fire, affects the structure of the building or decreases its economic value."

The Judge confirmed that the modifications undertaken by the tenant were

Suite à la page 24



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



Suite de la page 9 : Tourist accommodation - New actions to reduce the impact

dation (CQLR, chapter H-1.01), the new provisions will further support Revenu Québec and municipalities in the fight against illegal accommodation.

The new provincial law will force Airbnb to ensure that the listings it runs are legal, and that therefore the registration numbers are legitimate. But this provision will only apply from 1 September 2023 onwards.

The City of Montreal announced in early August that it would take the necessary measures to reduce the number of illegal tourist rentals. A new squad will be in charge of verifying and proving the presence of illegal housing.

The City of Montreal had already said that it wants these units to leave the tourist accommodation market in order to return to the traditional rental market.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), any new control put in place will reduce illegal rentals made by tenants.

By tightening up the ads posted and the obligation to produce its tourism certification number, the APQ hopes that illegal rentals will finally be eliminated.

Suite de la page 23 : Prohibition of modification of a dwelling -The tenant transforms his 4 and a half into a 3 and a half rooms apartment

considerable and, in some ways, posed a risk to his safety.

The Tribunal adds that the tenant acted as if he were master of the premises.

Fortunately, the Tribunal

does not condone this type of behaviour and confirms that these actions justify the termination of the lease.

To date, we do not know if the landlord sued the tenant for the damage caused.

Once again, this decision highlights the importance and right of the landlord to make regular visits to all his dwellings.

You are entitled to do so; therefore, do it.

Chen c. Marsan, 2020 QCRDL 5409 (CanLII)

RONA
RÉNO DÉPÔT

VIP PRO

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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

SERVICE PRIORITAIRE **VASTE RÉSEAU**

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

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

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

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

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