

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Octobre 2024, Volume 40 No 10

DÉNONCER LA SITUATION

Le locataire introduit une demande pour harcèlement. Mais pour la période concernée, le locataire n'a pas envoyé de mise en demeure et au moment où la demande a été signifiée au propriétaire, le locataire avait déjà quitté le logement..

>>Page 2

LA BONNE FOI

Les juges rendent des décisions comportant des dommages-intérêts et surtout des dommages-intérêts punitifs élevés lorsqu'ils croient, selon la preuve, être devant un locateur de mauvaise foi.

>>Page 8

RAPPORT PAR UN INSPECTEUR

Le locataire a présenté au tribunal un rapport d'un employé d'une entreprise d'inspection pour moisissures, mais il s'agissait d'un « Rapport d'évaluation virtuelle ».

>>Page 12



AUGMENTATION DE LOYER : TRAVAUX MAJEURS OU ENTRETIEN?

Les locateurs ont effectués des travaux qui ont nécessité de l'achat de matériaux et une facture de 2563.48\$ qui représente „allant de la pose de silicone autour des sanitaires de la salle de bain, l'ajustement de la porte de l'entrée principale, la réparation de la porte d'un balcon, l'ajout de mousse autour d'un tuyau de drain, etc.”

Suite à la page 13



Me Martin Messier

IL FAUT DÉNONCER LES SITUATIONS LORSQUE CELA SE PRODUIT

Certain situations must be denounced when they occur

Dans une décision rendue par le tribunal administratif du logement (TAL), le 1er février 2024, il a été décidé d'accueillir seulement une partie de la demande du locataire visant la condamnation du propriétaire à des dommages.

Le locataire demandait au tribunal de lui accorder une diminution de loyer mensuel de 300,00\$ durant quatre mois, la somme de 583,00\$ à titre de dépenses urgentes et nécessaires, ainsi que des dommages punitifs de 4000,00\$.

La locataire demande le remboursement d'une somme de 505,89\$ pour une facture de

plombier. À l'audience, le plombier n'a pas été convoqué et la facture est illisible.

Dans cette affaire, le tribunal a considéré que le locataire n'a pas fait la preuve qu'il s'agit d'une dépense urgente et nécessaire au sens du Code civil du Québec.

La diminution de loyer, quant à elle, est faite par le locataire afin de compenser les inconvénients en lien avec des travaux qui ont eu lieu dans la salle de bain. À l'audience, la preuve démontre que le locataire avait perdu l'usage du lavabo de la salle de bain durant les trois mois. Le tribunal a octroyé la somme de 600 \$ à titre de loyer pour la perte de jouis-

sance partielle de la salle de bain durant les trois mois.

Le locataire introduit également une demande car il considère avoir été victime de harcèlement. Cependant pour la période concernée, le locataire n'a pas envoyé de mise en demeure et au moment où la demande a été signifiée au propriétaire, le locataire avait déjà quitté le logement. Le tribunal rappelle dans sa décision la nécessité de dénoncer au locateur une situation en temps opportun avant d'intenter un recours. Par cette dénonciation, le locataire doit porter à la connaissance du locateur un problème ou la source de sa réclamation, et indiquer qu'à défaut

de voir la situation réglée, des procédures judiciaires seront entreprises.

La demande introduite au tribunal est considérée comme valant une mise en demeure, mais cette dernière reste tardive, puisse qu'elle parvient au propriétaire après que le locataire ait quitté les lieux.

Le locataire a invoqué également au soutien de sa demande le fait qu'une demande de résiliation du bail introduite par le propriétaire avait été rejetée. Après analyse de la preuve, le tribunal considère qu'il n'y avait pas d'abus dans la demande du locateur et qui ne constituait pas du harcèlement, mais

Volume 40, No 10
Octobre 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
Sophia Joseph

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur

bien l'exercice valable d'un droit. Le fait que la demande du propriétaire a été rejetée, faute de preuve n'a pas été retenue comme étant un motif valable au soutien de la demande de harcèlement du locataire.

Le locataire se plaint également du fait qu'une caméra est installée par le locateur pour surveiller les allées et venues dans le stationnement en raison de vol et de dommages, ayant eu lieu dans le passé dans ce stationnement. Le tribunal mentionne que le locateur était en droit d'installer la caméra. Le locataire n'a pas prouvé que l'installation de la caméra constituée du harcèlement à son égard.

Dans son analyse, le tribunal mentionne qu'un conflit ou différent n'est pas synonyme de harcèlement, même s'ils peuvent en être une composante dans certaines circonstances et dépendamment du cas, il doit être étudié.

Il est important de présenter un dossier clair au tribunal avec une preuve prépondérante et des demandes qui sont formulées.

N'hésitez pas à nous joindre pour toute question.

In a decision rendered by the Administrative Housing Tribunal (TAL) on February 1, 2024, it was decided to grant only part of the tenant's request to order the landlord to pay damages with interest.

The tenant asked the Court to grant him a monthly rent reduction of \$300.00 for four months, the sum of \$583.00 for urgent and necessary expenses, as well as punitive damages of \$4000.00.

The tenant is asking for a refund of \$505.89 for a plumber's bill. At the hearing, the plumber was not summoned and the invoice is illegible.

In this case, the Court considered that the tenant had not demonstrated that it was an urgent and necessary expense within the meaning of the Civil Code of Québec. The tenant reduction was made by the tenant in order to compensate for the inconveniences related to work that took place in the bathroom. At the hearing, the evidence showed that the tenant had lost the use of the bathroom sink during the three months of work. The Court awarded the sum of \$600 as rent for the loss of

partial use of the bathroom during those three months.

The tenant also submits a request because he considers that he has been a victim of harassment. However, for the period in question, the tenant did not send a formal notice and by the time the request was submitted to the landlord, the tenant had already left the dwelling. In its decision, the Court reiterated the need to report a situation to the landlord in a timely manner before filing an action. By this denunciation, the tenant must bring to the landlord's attention a problem or the source of his claim, and indicate that, if the situation is not resolved, legal proceedings will be initiated.

The request submitted to the Court is considered to be equivalent to a formal notice, but it is submitted too late, because it reaches the landlord after the tenant has left the premises.

The tenant also relied in support of his request on the fact that a request for termination of the lease submitted by the landlord had been rejected. After analyzing the evidence, the Court considered that there was no abuse in the landlord's request and that it did not constitute harassment, but that it was rather the

valid exercise of a right. The fact that the landlord's claim was rejected for lack of evidence was not accepted as a valid reason in support of the tenant's request for harassment on the part of the landlord.

The tenant also complained that a camera was installed by the landlord to monitor comings and goings in the parking lot due to theft and damage which had occurred in the past in the parking lot. The Court noted that the landlord was entitled to install the camera. The tenant did not prove that the installation of the camera constituted harassment against him.

In its analysis, the Court mentioned that a conflict or a dispute is not synonymous with harassment, even if they may be a component of it in certain circumstances and, depending on the case, this must be verified.

It is important to present a clear case to the Court with a preponderance of evidence and requests that are made.

Do not hesitate to contact us with any question.

Chekoual c. Youssef
2024 QCTAL 3737

Venez nous rencontrer!



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

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

Patrice Marien BAHO VODJA
Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE
Chargée de clientèle

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

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



Desjardins

FÉDÉRAL : CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ACCESSOIRES

La mesure pour les logements accessoires a été annoncée par les mesures à venir du budget 2024, le 14 avril 2024 par l'honorable Chrystia Freeland, vice-première ministre et ministre des Finances.⁽¹⁾

On apprend que cette mesure, élargir les paramètres des assurances hypothécaires pour les propriétaires qui songent à construire un logement accessoire à leur propriété dans le but d'augmenter l'offre sur le marché et de densifier les milieux de vie, sera en place dès le 15 janvier 2025.⁽²⁾

„Ces réformes de l'assurance hypothécaire, de même que le futur programme canadien de prêt pour la construction d'un logement accessoire, permettront aux propriétaires de convertir plus facilement un sous-sol inutilisé en appartement locatif ou un garage en une maison sur ruelle pour augmenter la densité dans les communautés. Les logements accessoires peuvent aider les propriétaires à payer leur hypothèque avec un nouvel appartement locatif et à rappro-

cher les familles. Par exemple, un couple de retraités peut souhaiter déménager dans une nouvelle maison sur ruelle ou un nouveau logement supplémentaire, afin que leurs enfants puissent élever leur jeune famille dans la maison existante de la propriété. Plus précisément, ces mesures permettront de faire ce qui suit :

Permettre le refinancement des prêts hypothécaires assurés pour les logements accessoires, afin de permettre aux propriétaires d'accéder à la valeur nette de leur maison pour financer la construction d'unités accessoires. Les personnes qui empruntent pourront accéder à un financement pouvant atteindre 90 % de la valeur de la maison, y compris la valeur ajoutée du logement accessoire, et amortir le prêt hypothécaire refinancé sur une période pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Augmenter le prix limite de l'assurance hypothécaire à 2 millions de dollars pour les personnes qui cherchent un refinancement pour construire un logement accessoire, afin de s'assurer que les propriétaires accèdent à ce refinancement

dans tous les marchés du logement du pays.”

Si vous souhaitez y avoir recours vous devez toutefois vous assurer que les paramètres édictés sont respectés :

Cette mesure s'appliquera à toutes les personnes qui empruntent et qui souhaitent accéder à une assurance hypothécaire au Canada dans le but d'ajouter des logements supplémentaires (logements accessoires). Les personnes qui empruntent doivent satisfaire aux exigences suivantes :

- elles sont déjà propriétaires;
- la personne qui emprunte ou une ou un proche parent occupent l'un des logements concernés;
- a personne doit avoir l'intention de construire des logements supplémentaires;
- les logements supplémentaires ne doivent pas être utilisés comme une location à court terme.

Refinancement : Un refinancement assuré sera autorisé dans le but de construire des logements supplémentaires.

Logements conformes : Les nouveaux logements doivent être entièrement autonomes (par exemple, des appartements au sous-sol avec entrées séparées, des maisons dans l'allée) et répondre aux exigences de zonage municipal.

Nombre de logements : Maximum de quatre unités d'habitation, y compris le logement existant.

Limite de la valeur maximale de la propriété : La valeur « correspondant à l'amélioration » de la pro-

priété résidentielle admissible sur laquelle le prêt est garanti doit être inférieure à 2 millions de dollars.

Limite maximale du rapport prêt/valeur : Jusqu'à 90 % de la valeur de la propriété, y compris la valeur ajoutée par les logements accessoires, en combinaison avec tout autre prêt en cours garanti par la propriété.

Amortissement maximal : 30 ans.

Le financement supplémentaire ne doit pas dépasser les coûts du projet.

La personne qui emprunte doit s'engager à ne pas utiliser le financement supplémentaire pour construire une unité utilisée comme location à court terme.

Également, il vous faut vérifier que les réglementations de votre localité en matière de zonage, de bâtiment et de sécurité incendie soient respectées.

Il y a des éléments financiers outre à prendre en compte : la valeur de votre maison augmentera donc le montant de votre compte de taxes aussi. Vous devrez également assurer cette nouvelle portion auprès de votre assureur.

Et considérer que de mettre un logement accessoire vient avec des nouvelles réalités de voisinage (bruit, passage,...).

(1) <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2024/04/le-gouvernement-facilite-lajout-de-logements-secondaires-par-les-proprietaires-dhabitation.html>

(2) <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2024/10/la-vice-premiere-ministre-annonce-de-nouvelles-mesures-pour-construire-des-logements-accessoires-et-mettre-a-profit-des-terrains-vacants-pour-batir.html>

ESTIMÉ DES AUGMENTATIONS DE LOYER 2025 – UN APERÇU AVEC 9 MOIS DE CUMUL

La méthode utilisée pour établir les pourcentages applicables pour le calcul d'ajustement des loyers est toujours la même depuis plus de 40 ans. Nous pouvons établir un aperçu des taux 2025 avec les 9 mois qui viennent de passer. Oui cela peut encore changer mais pas dans une proportion aussi grande qui pourrait affecter les estimés de façon draconienne.

Estimé sur 9 mois	Taux TAL 2025	Taux 2024
Électricité	2,7 %	2,8 %
Gaz	-6,6 %	-7,3 %
Mazout	-1,5 %	-10,0 %
Entretien	1,6 %	7,5 %
Services	4,1 %	5,3 %
Gestion	7,3 %	5,6 %
Revenu net annuel	3,7 %	3,9 %
Ttravaux majeurs	4,9 %	4,8 %

Il faut tout de même s'attendre à une baisse des taux reliés aux travaux majeurs car les annonces de la Banque du Canada sont des annonces de taux directeur en baisse.

On le voit dans le taux des Certificats de placement garantis 5 ans qui est l'indicateur pour le pourcentage des travaux majeurs.

Le 3 janvier 2024, le taux pour les Certificats de placement garantis 5 ans était de 3.90% et au 25 septembre 2024 de 3.3%.

Les derniers Indice des prix à la consommation (IPC) sortiront le 21 janvier 2025, avec les indices de décembre 2024.

Inscrivez vous à la clinique de fixation de loyer APQ 2025 pour suivre les conférences et avoir le support pour votre aide aux calculs.



Clinique de fixation de loyer **samedi 25 janvier 2025 de 10h à 16h**

11e édition de la Clinique de fixation de loyer APQ!
Tout a commencé le 3 février 2015 dans le but d'offrir un meilleur soutien pour les propriétaires de logements.

Cette année, nous allons revenir à nos débuts et offrir une version „vintage” de la populaire Clinique de fixation de loyer APQ : Pas d'inscription pour les calculs, premier arrivé, premier servi!

Nouveau cette année, LIGNES OUVERTES pour répondre à vos questions.

3 conférences seront disponibles cette année :
10h30 en direct, calcul d'augmentation de loyer avec Martin Messier
Refoulement d'égouts, inondations,... Comment s'y retrouver pour le calcul d'augmentation
Rédiger un avis de modification au bail conforme (Loi 65 nouvelles obligations!)

Pour y assister sur place ou en ligne (Conseils juridiques, aide aux calculs et conférences) Détails ICI :
<https://www.apq.org/evenements/liste/clinique-fixation-de-loyer-apq-2025-25-janvier-2025/>

ANIMAUX ABANDONNÉS DANS LES LOGEMENTS

‘Good faith’ is necessary in all cases, to avoid heavy sentences

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a participé à une entrevue à la radio de Radio-Canada Bas-Saint-Laurent(1) sur un propriétaire de logement de Mont-Joli qui après de multiples démarches a retrouvé son logement saccagé et avec une vingtaine de chats abandonnés par le locataire.

Il est vrai que depuis la loi a changé depuis le 4 décembre 2015, visant à améliorer la condition de l'animal : Un animal sera réputé être abandonné s'il est trouvé seul dans des locaux faisant l'objet d'un bail après l'expiration ou la résiliation de celui-ci.

Donc depuis son entrée en vigueur, les propriétaires ont un processus à suivre et ne devrait plus être seul avec les animaux laissés. Un organisme doit venir les récupérer.

Selon les dires du propriétaires(2), le processus n'a pas été simple :

„M. Verreault est entré en contact dès le mois de février avec le locataire, qui lui a demandé de l'aide. Il a alors cogné à plusieurs portes pour trouver une solution : la Ville de Mont-Joli, la Sûreté du Québec, le CLSC, le MAPAQ... Tous se renvoient la balle depuis le mois d'avril. C'est comme si la Ville ne savait pas quoi faire. Personne ne rentrait dans l'immeuble, témoigne-t-il.”

Et c'est finalement le MAPAQ qui est intervenu après que le locataire soit

parti du logement.

Mais même si l'animal est récupéré par un organisme, le propriétaire doit prendre des démarches auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) pour les dommages.

Reste que c'est compliqué et de temps pour retracer le locataire, le mettre en demeure et ensuite attendre plusieurs mois, voir années pour obtenir une première audience. Il faut ensuite après des mois d'attente, prendre une journée pour vacation au Tribunal : Tout ce processus décourage les propriétaires de logements

Il est vrai qu'un dépôt de garantie ne pourra jamais prévenir et/ou couvrir les dommages dans un cas comme celui des vingtaine de chats à Mont-Joli mais c'est l'effet dissuasif que l'APQ revendique : Mais pourquoi un dépôt de garantie est-il nécessaire?


- 1) Conscientiser les locataires sur leurs comportements
- 2) Diminuer les pertes financières en cas de dommages
- 3) Diminuer les pertes financières en cas de non-paiement de loyer
- 4) Sécuriser des locations
- 5) Plus d'accès aux animaux dans les logements

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) continuera de met-

tre en avant la nécessité du dépôt mais aussi des formations pour gérer les cas complexes avec les locataires.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) participated in an interview on Radio-Canada Bas-Saint-Laurent (1) about a landlord in Mont-Joli who, after multiple steps, found his rental housing ransacked and with about twenty cats abandoned by the tenant.

It is true that since then, the law has changed since December 4, 2015,



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



aimed at improving the condition of the animals: An animal will be deemed to be abandoned if it is found alone in premises subject to a lease after the expiration or termination of the lease.

So, since it came into force, rental housing owners have a process to follow and should no longer be alone with the animals left. An organization must come and collect them. According to the landlord (2), the process was not simple: “Mr. Verreault got in touch with the tenant in February, who asked him for help. He then knocked on several doors to find a solution: the City of Mont-Joli, the Sûreté du Québec, the CLSC, the MAPAQ... They have all been passing the buck since April. It’s as if the City doesn’t know what to do. “No one entered the building,” he says. And it was finally the MAPAQ that intervened after the tenant left the apartment.

But even if the animal is recovered by

an organization, the owner must take steps with the Administrative Housing Tribunal (TAL) for the damages.

Still, it is complicated and takes time to locate the tenant, put him on notice and then wait several months, or even years to obtain a first hearing. It is then necessary, after months of waiting, to take a day for a session in Court: This whole process discourages rental housing owners.

It is true that a security deposit will never be able to prevent and/or cover damages in a case like that of the twenty cats in Mont-Joli, but it is the deterrent effect that the APQ claims. But why is a security deposit necessary?

- 1) To make tenants aware of their behaviour.
- 2) To reduce financial losses in the event of damage.
- 3) To reduce financial losses in the event of non-payment of rent.

4) To secure rentals.

5) To eliminate access to animals in rental housing.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will continue to highlight the need for the deposit but will also offer training to manage complex cases with tenants.

- (1) <https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/info-reveil/segments/rattrapage/1870299/quels-sont-recours-proprietaires-immeubles-quant-aux-animaux>
 (2) <https://ici.radio-canada.ca/nouvel-le/2109644/chat-refuge-abandon-mapaq-mont-joli#:~:text=une%20soixantaine%20de%20chats%20et,abritait%20une%20soixantaine%20de%20chats.>



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

CONFÉRENCE À VENIR :

MARDI LE 26 NOVEMBRE 2024
À 18H30

**TROUBLE ACCUMULATION
COMPULSIVE (TAC)**

par La Maison Grise

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



Me Annie Lapointe

LA BONNE FOI DANS TOUS LES CAS, POUR ÉVITER DE LOURDES CONDAMNATIONS

‘Good faith’ is necessary in all cases, to avoid heavy sentences

Le sujet n'est pas nouveau, mais il a fait couler beaucoup d'encre dans les derniers mois, notamment en raison des deux projets de loi⁽¹⁾ sur le sujet qui ont été adoptés afin de renforcer la protection des locataires, l'un d'eux imposant d'ailleurs un moratoire sur les évictions pour une période de trois ans.

Des décisions récentes nous rappellent l'importance d'agir de bonne foi dans un processus de reprise de logement ou d'éviction. Bien que la Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés (PL-65) empêche les évictions pour fins d'agrandissement substantiel, subdivision ou changement d'affectation jusqu'au 6 juin 2027, il n'en reste pas moins que la disposition permettant les dommages-intérêts et dommages punitifs en cas de reprise ou éviction obtenue de mauvaise foi⁽²⁾ continue de s'appliquer pour

toute reprise, ou pour toute éviction ayant déjà eu lieu. Rappelons que le fait d'avoir eu l'autorisation du Tribunal administratif du logement par le biais d'un jugement, ou une entente avec le locataire confirmant qu'il accepte de quitter le logement, ne met pas à l'abri d'une poursuite en dommages de la part de l'ancien locataire, notamment si le projet prévu et pour lequel le locataire a dû quitter, ne se concrétise pas.

Possible dû à la visibilité de certains cas où des propriétaires ont tenté de rentabiliser leur immeuble ou de suivre les augmentations de prix dans le secteur de l'immobilier, les juges qui entendent les causes au Tribunal administratif du logement ne semblent pas hésiter à rendre des décisions comportant des dommages-intérêts et surtout des dommages-intérêts punitifs élevés lorsqu'ils croient, selon la preuve, être devant un locataire de mauvaise foi.

Dans un cas récent⁽³⁾, une locataire demandait des dommages-intérêts pour une éviction obtenue de mauvaise foi et ce, malgré une transaction et quittance signée autant par elle-même que par la locatrice. Suite à un avis d'éviction pour agrandissement, car la locatrice souhaitait joindre ensemble deux logements, les parties en étaient venues à une entente, dans laquelle la locataire acceptait de résilier son bail et renonçait à toute réclamation en lien avec le bail ou avec sa relation avec la locatrice. L'entente spécifiait que le paiement par la locatrice de l'indemnité sur laquelle elles s'étaient entendues, constituait un règlement total et final pour toute telle réclamation et toute demande de quelque nature que ce soit en lien avec leur relation locataire-locateur⁽⁴⁾. Or, le logement n'a finalement pas été agrandi, mais plutôt rénové et reloué quelques mois après le départ de la locataire. C'est dans ce contexte que la locataire a ouvert son dossier réc-

lamant des dommages.

Normalement, une transaction règle un dossier de manière définitive. La locatrice a donc invoqué que la locataire, en donnant quittance dans l'entente résiliant le bail, renonçait à poursuivre la locatrice, ce qui rendait irrecevable sa demande en dommages.

Le juge accepte toutefois la réclamation malgré l'entente qui était intervenue, en fournissant les explications suivantes que nous reproduisons en partie :

,'40 Bien que l'Entente soit de la nature d'une transaction au sens des articles 2631 et suivants C.c.Q., qu'il n'y a aucune réserve de recours et que la locataire donne quittance complète et finale à la locatrice pour toute réclamation concernant le bail, leur relation ou tout autre recours de toute nature (paragraphe 6), la preuve n'a pas permis de conclure que la locataire a volontaire-

ment et sciemment renoncé à l'application de l'article 1968 C.c.Q. lorsqu'elle a signé la transaction.

41 Au moment de la signature, la locataire ne pouvait savoir que l'agrandissement ne serait pas réalisé et les faits au soutien de la présente demande en vertu de l'article 1968 C.c.Q. ne pouvaient être connus. Conséquemment, il s'agit d'une toute nouvelle cause d'action survenue depuis la signature de la convention.

42 De plus, l'article 1968 C.c.Q. est d'ordre public instauré pour la protection des locataires et l'article 1893 C.c.Q. interdit

toute clause dérogatoire aux règles particulières au bail d'un logement. Or, l'article 2632 C.c.Q. interdit de transiger sur une question d'ordre public. La locataire n'est donc pas liée par la transaction et quittance signée dans ces circonstances. ;

Sans énumérer tous les éléments de preuve relatés au jugement, notons que le juge, au vu de la preuve, croit que la locatrice n'a jamais eu l'intention d'agrandir substantiellement le logement de la locataire, mais plutôt d'y effectuer les rénovations majeures et le relouer à un loyer plus de 3 fois plus élevé. Rappelons

que les rénovations majeures ne permettent pas d'évincer un locataire légalement.

En plus de dommages matériels incluant des frais d'entreposage et la différence de loyer avec le nouveau logement de la locataire pour une durée limitée, le juge accorde 7 000\$ à titre de dommages pour compenser la locataire pour les troubles et inconvénients subis en raison de son éviction obtenue de mauvaise foi ; la locataire a dû en effet quitter son logement de longue date, se départir de certains instruments, se résoudre à quitter le quartier qu'elle affectionnait faute de logement

abordable et s'est même retrouvée en situation d'itinérance pendant quelques mois.

La particularité d'un recours en dommages pour éviction ou reprise de logement obtenue de mauvaise foi, est que la loi spécifie que des dommages punitifs peuvent être demandés. Ce type de dommages-intérêts exceptionnel est décrit dans la décision de la façon suivante :

,93 Ensuite, l'objectif visé est de punir l'auteur d'une conduite répréhensible, de le dissuader de récidiver, de décourager toute autre personne d'agir de la sorte et d'exprimer la désapprobation du

Tribunal face à un comportement qui enfreint les règles du droit au maintien dans les lieux loués.

94 L'éviction dans le seul but de rénover un logement pour le louer plus cher est illégale puisqu'une telle manoeuvre bafoue le droit de la locataire au maintien dans les lieux loués ..."

C'est dans ce contexte que le juge octroie une somme supplémentaire de 40 000\$ à titre de dommages punitifs pour sanctionner les manoeuvres de la locatrice, somme qu'il estime juste et raisonnable, considérant l'évolution des conditions locatives et immobilières⁽⁵⁾. Il y cite également des jugements rendus au cours des dernières années dans lesquels des sommes se situant entre 20 000-35 000\$ ont été accordées à titre de dommages punitifs.

Rappelons que ces principes sont applicables également à une reprise de logement. D'ailleurs, une locatrice a récemment été condamnée à des montants similaires, soit 13 408 \$ en dommages moraux et écart de loyer, ainsi que 35 000\$ en dommages punitifs pour une reprise de logement jugée de mauvaise foi⁽⁶⁾.

Nous ne pouvons en conclusion que rappeler l'importance de la bonne foi dans le processus menant à une reprise ou une éviction pour les raisons prévues dans la loi. Dorénavant, pour les avis transmis à partir du 21 février 2024, la présomption de bonne foi pour le locateur est écartée lors d'un recours du locataire pour reprise ou éviction obtenue

Suite à la page 10



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management Inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

Suite de la page 9 : 'Good faith' is necessary in all cases, to avoid heavy sentences

nue de mauvaise foi. Il reviendra alors au locateur de prouver sa bonne foi dans le processus pour se défendre et éviter une condamnation à des dommages élevés.

The subject is not new, but it has been using much ink in recent months, particularly because of the two bills⁽¹⁾ on the subject that have been adopted in order to strengthen the protection of tenants, one of which imposes a moratorium on evictions for a period of three years.

Recent decisions remind us of the importance of acting in good faith in the process of housing repossession or eviction. Although the Act to limit the right of eviction of landlords and strengthen the protection of senior tenants (Bill 65) prevents evictions for the purpose of substantial expansion, subdivision or change of use until June 6, 2027, the fact remains that the provision allowing damage with interests and punitive damages in the event of a repossession or eviction obtained in bad faith⁽²⁾ continues to apply to any repossession, or for any eviction that has already taken place. It should be noted that the fact of having received the authorization of the Administrative Housing Tribunal through a judgement, or an agreement with the tenant confirming that he agrees to leave the dwelling, does not protect the landlord from a lawsuit for damages by the former tenant, especially if the planned project for which the tenant had to leave does not materialize.

Possibly due to the visibility of certain cases where owners have tried to make their building profitable or to keep up with price increases in the real-estate sector, the Judges who hear cases at the Tribunal administratif du logement do not seem to hesitate to render decisions involving damages and especially high punitive damages when they believe that according to the evidence it was before a landlord in bad faith.

In a recent case⁽³⁾, a tenant sought damages for an eviction obtained in bad faith, despite a transaction and a receipt signed by both herself and the landlord. Following an eviction notice for an extension, because the landlord wanted to join two units together, the parties came to an agreement, in which the tenant agreed to terminate her lease and waived any claim related to the lease or her relationship with the landlord. The agreement specified that the payment by the landlord of the indemnity on which they had agreed constituted a total and final settlement for all such claims and any demands of any kind whatsoever in connection with their tenant-landlord relationship⁽⁴⁾. However, the apartment was finally not expanded, but rather renovated and re-rented a few months after the tenant's departure. It is in this context that the tenant opened her case claiming damages.

Normally, a transaction settles a case definitively. The landlord therefore argued that the tenant, by giving a discharge in the agreement terminating the lease, waived her right to sue the landlord, which rendered her claim for damages inadmissible.

However, the Judge accepted the claim despite the agreement that had been reached, providing the following explanations, which we reproduce in part:

"40 Although the Agreement is in the nature of a transaction within the meaning of sections 2631 et seq. of the C.c.Q., there is no reservation of recourse and the tenant gives full and final discharge to the landlord for any claim concerning the lease, their relationship or any other remedy of any kind (paragraph 6), the evidence did not support the conclusion that the tenant voluntarily and knowingly waived the application of section 1968 of the C.c.Q. when she signed the transaction.

41 At the time of signing, the tenant could not have known that the expansion would not be carried out and the facts in support of this request under section 1968 of the C.c.Q. could not have been known. As a result, this is a completely

new cause of action that has arisen since the signing of the agreement.

42 Moreover, section 1968 of the C.c.Q. is a matter of public order established for the protection of tenants, and section 1893 of the C.c.Q. prohibits any clause derogating from the rules specific to the lease of a dwelling. Section 2632 of the C.c.Q. prohibits the compromise on a question of public order. The tenant is therefore not bound by the transaction and the signed release in these circumstances."

Without listing all the evidence related to the judgement, it should be noted that the Judge, in light of the evidence, believes that the landlord never intended to substantially expand the tenant's dwelling, but rather to carry out the major renovations and re-rent it at a rent more than 3 times higher. It should be remembered that major renovations do not legally evict a tenant.

In addition to material damages, including storage costs and the difference in rent with the tenant's new dwelling for a limited period of time, the Judge awarded \$7,000 in damages to compensate the tenant for the disturbances and inconveniences suffered as a result of her eviction obtained



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

in bad faith. The tenant had to leave her long-standing dwelling, get rid of certain instruments, leave the neighbourhood she loved for lack of affordable housing and even found herself homeless for a few months.

The particularity of an action for damages for eviction or repossession of housing obtained in bad faith is that the law specifies that punitive damages can be claimed. This type of exceptional damages is described in the decision as follows:

„93 Second, the objective is to punish the perpetrator of reprehensible conduct, to dissuade him from reoffending, to discourage any other person from doing so, and to express the Tribunal’s disapproval of conduct that violates the rules of the right to remain in the leased premises.

94 Eviction for the sole purpose of renovating a dwelling to rent it at a higher price is unlawful since such a manoeuvre violates the tenant’s right to remain in the leased

premises ...”

It is in this context that the Judge awarded an additional sum of \$40,000 in punitive damages to sanction the landlord’s manoeuvres, a sum that he considered fair and reasonable, considering the evolution of rental and real-estate conditions⁽⁵⁾. He also cites judgements rendered in recent years in which sums between \$20,000 and \$35,000 have been awarded as punitive damages.

It should be remembered that these principles are also applicable to a repossession of a dwelling. In fact, a landlord was recently ordered to pay similar amounts, namely \$13,408 in moral damages and rent difference, as well as \$35,000 in punitive damages for a repossession of a dwelling deemed to be in bad faith⁽⁶⁾.

In conclusion, we can only recall the importance of good faith in the process leading to a takeover or eviction for the reasons provided for in the law. From now

on, for notices sent on or after February 21, 2024, the presumption of good faith for the landlord is set aside in an action by the tenant for repossession or eviction obtained in bad faith. It will then be up to the landlord to prove his good faith in the process to defend himself and avoid a sentence of high damages.

1. Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation et Projet de loi n° 65, Loi limitant le droit d’éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés;

2. Code civil du Québec, art. 1968 : ‘1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d’une reprise ou d’une éviction, qu’il y ait consenti ou non, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.

Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs s’il démontre que la reprise ou l’éviction a été obtenue de mauvaise foi;

3. Ainsworth c. IF Realities, 2024 QCTAL 14947;

4. Il s’agit d’un résumé succinct d’un passage de l’entente rédigée en anglais, qui peut ne pas traduire les termes exacts utilisés. Pour les termes exacts, nous vous recommandons de lire la décision précitée;

5. Ainsworth c. IF Realities, 2024 QCTAL 14947, au para 98;

6. Lorange c. Huamani, 2024 QCTAL 29129.

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



Me Melissa Lemieux

ADMISSIBILITÉ D'UN RAPPORT FAIT PAR UN INSPECTEUR EN MOISSURES

Admissibility of a report made by a mold inspector

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé TAL) a récemment traité d'une affaire impliquant un expert allégué(1).

La demande initiale du locataire contre le propriétaire portait sur des dommages-intérêts au montant de 45 458,10 \$.

Le locataire a présenté au tribunal un rapport d'un employé d'une entreprise d'inspection pour moisissures, mais il s'agissait d'un « Rapport d'évaluation virtuelle ». Le propriétaire dans cette affaire s'est toutefois opposé à ce que ce rapport soit considéré comme un rapport d'expert.

Paragraphe 11 de la décision, Dans l'arrêt de la Cour suprême(2), feu le juge Sopinka a soutenu que l'admissibilité d'un témoignage d'expert dépendait des critères suivants : pertinence, nécessité d'aider le juge des faits, absence de règle d'exclusion et, enfin, qualification adéquate de l'expert.

Compte tenu de la scolarité de l'employé qui a rédigé le rapport, il s'agissait d'un rapport virtuel.

15 Il semble que le certificat en qu-

estion lui permette d'effectuer des inspections virtuelles - par opposition à des inspections sur place - de logements et de formuler des recommandations sur la base de ses seules constatations visuelles.

18 Le Tribunal conclura que bien que M. Ludovic soit un homme intelligent et sérieux, il n'a pas les qualifications requises pour informer le Tribunal si les motifs de « décoloration » qu'il a observés dans le logement de Mme Papadopoulos étaient symptomatiques de la présence de moisissures potentiellement nocives.

19 Selon le même raisonnement, le Tribunal ne tiendra pas compte de l'avis selon lequel « en raison d'un motif de décoloration, on peut supposer que l'intégrité structurelle de la salle de bain est compromise ».

20 Cela dit, la décision du Tribunal selon laquelle le rapport Ludovic ne peut pas être considéré comme une preuve d'opinion n'empêche pas la locataire de présenter toute preuve factuelle qu'il pourrait contenir.

Ce cas rappelle aux propriétaires ainsi qu'aux locataires que si vous souhaitez embaucher un expert en moisissure, il

est préférable d'embaucher quelqu'un qui effectuera un test en personne et qui pourra confirmer si la décoloration est bien de la moisissure.

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 an alleged expert(1).

The original demand of the tenant against the landlord was for damages for the amount of \$ 45,458.10.

The tenant brought to Court a report by an employee of inspection company for mold., but it was a "Rapport d'évaluation virtuelle" which in English is a "Virtual Mold Inspection". The Landlord in the case however, objected to this report being considered an expert report.

Paragraph 11 of the decision states (UNOFFICIAL TRANSLATION) “In the Supreme Court’s decision(2), the late Sopinka J. held that the admissibility of expert testimony depended on the following criteria: relevance, necessity to assist the trier of fact, absence of an exclusionary rule and, finally, adequate qualification of the expert.”

Given the education of the employee who made the report. and the fact that it was a virtual report.

(UNOFFICIAL TRANSLATION)

18 The Tribunal will conclude that while (...) is an intelligent and serious man, he is not qualified to advise the Tribunal whether the “discoloration” patterns he observed in (...) dwelling were symptomatic of the presence of potentially harmful mold.

19 By the same reasoning, the Tribunal will disregard the opinion that “due to a discoloration pattern, it can be assumed that the structural integrity of the bathroom is compromised.”

20 That said, the Tribunal’s decision that the (...) report cannot be considered opinion evidence does not preclude the tenant from introducing any factual evidence it may contain.

This case is a reminder to landlords as well as tenants, that should you wish to hire an expert about mold, it is best to hire someone who will complete an in person test and whom can confirm if the discoloration is in fact mold.

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) Papadopoulos c. Pomilio 2024 QCTAL 28841

(2) in R. v. Mohan (1994) 1994 CanLII 80 (SCC), 2 S.C.R. 9

TRAVAUX MAJEURS OU ENTRETIEN?

Il peut être difficile de différencier si un achat fait dans une quincaillerie est considéré comme dépense majeure ou plutôt comme un frais d’entretien.

Par contre, une dépense majeure est une dépense qui ne fait pas partie des frais d’exploitation réguliers, qui vise à améliorer et/ou réparer des éléments importants de l’immeuble comme la toiture, éléments structuraux, les chauffe-eaux ou encore les armoires de cuisine. On y attribue également les frais de mise en place de nouvelles installations, par exemple l’installation de caméras.

Dans un jugement récent(1), la greffière spéciale s’est penchée sur la question : Est-ce qu’il s’agit d’une dépense d’entretien ou de travaux majeurs?

Pour mise en contexte, les locateurs ont déposé un dossier en fixation de loyer pour la reconduction d’un bail au 1e juillet 2023 au coût de 833\$ incluant l’espace de stationnement.

Les locateurs fournissent le formulaire de renseignements obligatoires (RN) ainsi que les factures justificatives en soutien de leur demande.

Les locateurs ont effectués des travaux qui ont nécessité de l’achat de matériaux et une facture de 2563.48\$ qui représente „allant de la pose de silicone autour des sanitaires de la salle de bain, l’ajustement de la porte de l’entrée principale, la réparation de la porte d’un balcon, l’ajout de mousse autour d’un tuyau de drain, etc.”.

Pour les locateurs ceux-ci constituent des travaux majeurs car ils améliorent l’immeuble.

Suite à la page 22

RAPPORT ANNUEL DU TAL : HAUSSE DES DÉLAIS ET DU NOMBRE DE DOSSIERS POUR NON PAIEMENT DE LOYER

Annual report of the TAL: Increase in delays and the number of cases for non-payment of rent

Le rapport annuel du Tribunal administratif du logement 2023-2024 est disponible et plusieurs constats se poursuivent comme la proportion de dossiers pour non-paiement de loyer qui représente 45.35% des dossiers introduites et relancées.

Le rapport indique que :

- Augmentation fulgurante du volume de demandes introduites devant le Tribunal. En 2023-2024, 91 006 demandes ont été introduites, dont un nombre inégalé de 20 984 demandes en fixation de loyer;
- Le nombre de demandes d'expulsion pour non-paiement de loyer et de recouvrement de loyer est désormais de retour au volume prépandémique, 41 269 demandes ayant été introduites en 2023-2024;

On constate une hausse du nombre de dossiers introduits : hausse de 15.6% par rapport à 2022-2023. Mais cette hausse est toutefois moins élevée que les deux dernières années de -8%.

Mais le nombre de dossiers ouverts est considérable avec un total de 91 006.

Demands introduites et relancées (Tableau 1)

	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Fixation et révision	7 201	14 440	21 238
Non-paiement du loyer	32 322	38 866	41 269
Causes civiles	24 458	25 443	28 499
TOTAL	63 981	78 749	91 006
	(+23.6%)	(+23.1%)	(+15.6%)

Comme indiqué ci-haut, les dossiers pour non-paiement représente 45.35% de tous les dossiers. C'est une très légère baisse par rapport à 2022-2023 car cette proportion était de 49.35%.

Demands introduites et relancées – Non-paiement du loyer (Tableau 2)

	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Non-paiement du loyer	18 577	21 262	21 636
Recouvrement-résiliation	12 861	16 673	18 787
Résiliation pour retards fréquents	884	931	846
TOTAL	32 322	38 866	41 269

Le délai pour les dossiers de non-paiement de loyer a légèrement augmenté, passant de 1.8 mois à 1.7 mois.

Demands introduites et relancées – Fixation (Tableau 3)

	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Fixation			
Causes introduites par les locataires	6 651	13 671	20 314
Causes introduites par les locataires	351	440	464
Causes relancées	42	147	206
TOTAL	7 044	14 258	20 984 (+47.2%)

Forte augmentation des dossiers pour fixation de loyer, soit +47.2%.

La hausse du nombre de dossiers introduits est certainement l'une des raisons pour le nombre de dossiers en attente à la fin de l'année, soit le 31 mars 2024.

15.6% de dossiers en plus introduits mais c'est une hausse de 51.88% des demande en attente à la fin de l'année.

36 223 en attente correspond à 39.80% des 91 006 dossiers de 2023-2024, plus d'un tier.

Nombre de demandes en attente (**Tableau 4**)

Catégorie	31 mars 2022	31 mars 2023	31 mars 2024
Fixation et révision	4 564	6 805	13 086
Non-paiement du loyer	5 059	5 705	7 903
Causes civiles	9 701	11 340	15 234
TOTAL	19 324	23 850	36 223

Enfin, l'an dernier, nous signalions que le nombre de demandes fermées faute de preuve de notification était en hausse. Et ce constat se poursuit car s'est passé de 5 360 à 6 708 dans ce dernier rapport, soit +25.15%.

The 2023-2024 annual report of the Administrative Housing Tribunal is available now and several trends are continuing, such as the proportion of cases for non-payment of rent, which represents 45.35% of the cases which have been introduced and relaunched.

The report reveals:

- A dramatic increase in the volume of requests brought before the TAL. In 2023-2024, 91,006 requests were submitted, including a record 20,984 for rent setting.
- That the number of requests for eviction for non-payment of rent and rent collection is now back to the pre-pandemic volume, with 41,269 requests submitted in 2023-2024.

There has been an increase in the number of requests submitted: an increase of 15.6% compared to 2022-2023. However, this increase is lower than in the last two years by -8%.

But the number of open cases is considerable with a total of 91,006 requests submitted and relaunched. (See Table 1.)



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



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

PIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

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



SOLUTIONCIMEX.COM

As indicated above, non-payment files represent 45.35% of all files. This is a very slight decrease compared to 2022-2023 as its proportion was then 49.35%.

Requests submitted and restarted – Non-payment of rent (See Table 2)

The time limit for non-payment of rent has increased slightly, from 1.7 months to 1.8 months.

Requests submitted and restarted – Rent setting (See Table 3)

Sharp increase in cases for rent setting, i.e. +47.2%.

The increase in the number of requests submitted is certainly one of the reasons for the number of requests pending at the end of the year, i.e. 31 March 2024.

15.6% more requests were submitted, but this is an increase of 51.88% in pending requests at the end of the year.

36,223 pending corresponds to 39.80% of the 91,006 files of 2023-2024, which is more than a third. Number of Pending Requests (See Table 4)

Finally, last year, we reported that the number of requests closed for lack of proof of notification was increasing. And this trend continues because it went from 5,360 to 6,708 in this latest report, i.e. +25.15%.

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. Électricien
13. Exterminateur
14. Gestion Immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôts fiscalité
17. Insonorisation
18. Peinture
19. Plomberie
20. Protection incendie
21. Téléphonie

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 pages,...

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 IMMOBILIER

BonsLocataires.com
514-622-3314

info@bonslocataires.com

https://www.bonslocataires.com/agence-location-logement/

• Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
• Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main
• Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnés de partout dans le

monde

• Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook
• Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

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.drainagequebeois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupe-sanyvan.com

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

12. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique
Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévités, ev-duty, flow...)
Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité
Modification et installations des entrées électriques
Réparation des pannes
Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises
Inspection électrique, rapport aux

compagnies d'assurance

Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...

Programme de subvention d'Hydro-Québec pour le changement des lumières commerciales
RBQ :5700-7395-00

13. 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;

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

darveauhuisiers@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

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@bmcr.ca
www.bmcu.ca

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

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.

21. TÉLÉPHONIE

Rogers

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/APQ#productMenu>

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant

jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils. Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

ANNUAIRE



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

SCHL : RAPPORT SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS – AUTOMNE 2024

MONTREAL

FAITS SAILLANTS

- Le rythme des mises en chantier s'est raffermi cette année, mais reste insuffisant pour bien répondre à l'augmentation des besoins en logement. La population a fortement augmenté et seulement 20 unités par tranche de 10 000 habitants ont été mises en chantier.
- La construction résidentielle se concentre plus que jamais dans le marché des appartements locatifs. Cette tendance devrait se poursuivre cette année grâce à une demande qui reste vigoureuse.
- Des changements en cours dans la réglementation municipale et provinciale pourraient favoriser la densité et l'accélération des mises en chantier à plus long terme.

Les mises en chantier ont rebondi dans la première moitié de l'année,

mais sont toujours sous la moyenne

Après une descente abrupte en 2022 et 2023, les mises en chantier d'habitations dans la grande région de Montréal se sont raffermies au cours des derniers mois. De janvier à juin 2024, les fondations ont été coulées pour 58 % plus d'habitations qu'à la même période l'an dernier. Un regain d'activité a notamment été observé dans l'Ouest de l'île de Montréal avec le démarrage de la construction de plusieurs grands immeubles d'appartements locatifs.

Malgré ce bilan encourageant, la construction résidentielle n'a pas retrouvé son rythme de croisière. Les conditions s'améliorent graduellement, mais les coûts élevés de financement et de construction demeurent un obstacle important au démarrage de nouveaux projets.

En proportion de la population, c'est seulement 20 unités par tranche de 10

000 habitants qui ont été mises en chantier dans la première moitié de l'année, un niveau sous la moyenne historique (figure 1). Avec la forte augmentation de la population depuis 2 ans, le rythme de construction peine à suivre la croissance des besoins en logement.

La construction résidentielle se concentre plus que jamais dans le marché des appartements locatifs

Le marché locatif demeure le moteur de la construction résidentielle dans la métropole. En première moitié d'année, 3 unités mises en chantier sur 4 étaient des appartements destinés à la location, une proportion record. En juin, près de 60 % de toutes les habitations en construction sur l'île de Montréal et la Rive-Sud étaient des logements locatifs.

Sur la Rive-Nord et à Laval, c'était plus de 80 %.

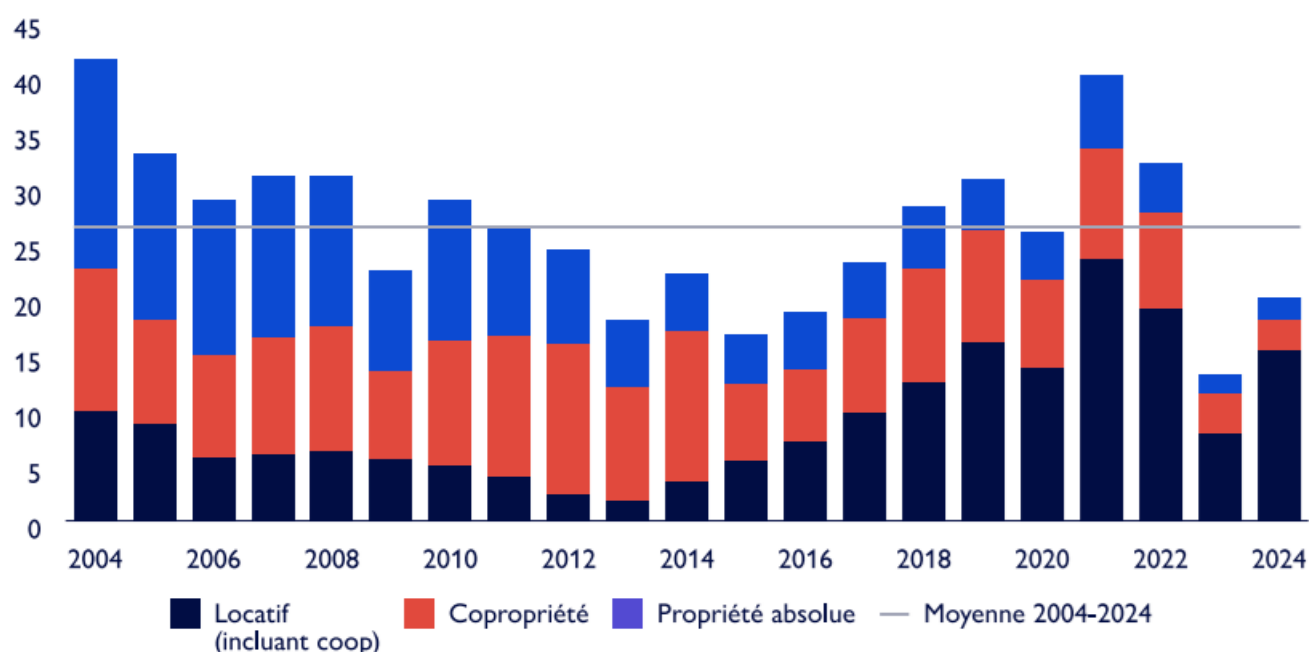
Les ventes de copropriétés et de maisons neuves sont encore affaiblies par le niveau élevé des prix et des coûts de financement. En revanche, la demande de logements locatifs reste vigoureuse. Le secteur de l'habitation mise donc principalement sur la construction d'immeubles locatifs pour poursuivre ses activités.

Le rythme des mises en chantier pourrait demeurer stable à court terme

Malgré le dynamisme du

Figure 1 : Les mises en chantier ont rebondi mais demeurent sous la moyenne historique

Mises en chantier par tranche de 10 000 habitants au 1^{er} semestre chaque année, par marché visé, RMR de Montréal



Sources : SCHL et Conference Board du Canada. Calculs de la SCHL.

marché locatif, il reste difficile de financer et de rentabiliser des projets d'immeubles résidentiels.

Les coûts de construction se sont stabilisés, mais demeurent élevés (figure 2). C'est le cas pour les bâtiments de moins de 5 étages, le type d'immeuble d'appartements le plus construit à Montréal. De plus, la baisse progressive des taux d'intérêt n'a pas encore amélioré les conditions de financement de façon marquée.

Ces derniers mois, le nombre de nouveaux projets d'immeubles annoncés et de permis de bâtir délivrés dans la région pour des appartements est demeuré plutôt stable.

C'est signe que les mises en chantier ne devraient pas connaître une croissance marquée à court terme.

Le secteur de la construction reste néanmoins à l'affût des occasions d'affaires, notamment dans certains secteurs de banlieue où le coût des terrains facilite la réalisation de nouveaux projets immobiliers. Selon les renseignements que nous avons obtenus, les firmes de consultation reçoivent des demandes d'études de marché en plus grand nom-

bre.

Des promoteurs se préparent à démarrer leurs projets d'ensembles résidentiels dès que les conditions seront plus favorables.

Plusieurs municipalités mettent en place des stratégies pour favoriser la croissance de l'offre grâce à une densité accrue

Avec le coût et la rareté des terrains vacants, la taille des immeubles a augmenté au fil du temps. Au premier semestre de 2024, la taille moyenne des immeubles d'appartements mis en chantier était d'environ 26 unités, soit près du double d'il y a 10 ans.

De nouveaux plans d'aménagement dans plusieurs villes de la région métropolitaine sont aussi susceptibles d'accroître cette densité. Par exemple, le plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal prévoit plus de densité résidentielle autour du transport collectif. Dans sa nouvelle stratégie de l'habitation lancée cette année, la Ville de Longueuil prévoit du zonage incitatif pour augmenter la densité dans certains secteurs stratégiques.

Ce genre de mesures peut, à plus long terme, aider à accélérer la cadence des mises en chantier. Cette densification permet aussi de loger un plus grand nombre de ménages à l'intérieur du périmètre urbain, à proximité des services.

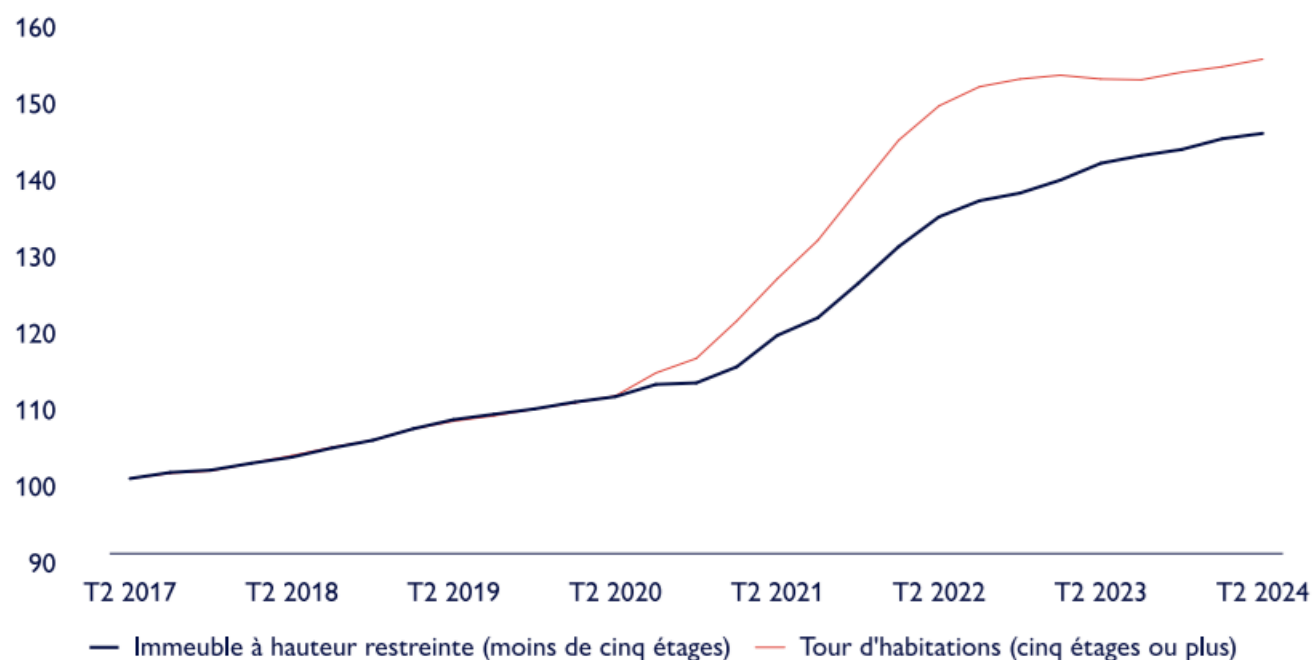
La part des logements accessoires dans la progression de l'offre de logements à Montréal est plutôt faible, mais pourrait augmenter

Une autre forme de densification, moins visible, peut provenir des logements accessoires. En moyenne, le nombre de logements accessoires créés dans le Grand Montréal chaque année représente moins de 2 % des mises en chantier de logements locatifs.

Des changements récents dans la législation provinciale permettent maintenant, à certaines conditions, d'aménager des logements accessoires partout sur le territoire. Ils pourraient favoriser la création d'un plus grand nombre de logements accessoires dans la région. Dans d'autres métropoles où les dispositions sont favorables comme Vancouver, Calgary et Edmonton, ces logements représentent une part non négligeable de la nouvelle offre locative.

Figure 2 : Les coûts de construction se sont stabilisés, mais demeurent élevés

Indices des prix de la construction de bâtiments résidentiels, immeubles d'appartements (2017=100), RMR de Montréal



Source : Statistique Canada (Tableau 18-10-0276-01).

Source : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/2024/housing-supply-report-2024-fall-fr.pdf>

DÉNEIGEMENT : DÉLIMITER CLAIREMENT LES RESPONSABILITÉS DE CHACUN POUR ÉVITER LES CONFLITS

Snow removal: Clearly delineate the responsibilities of each party to avoid conflicts

Les responsabilités de chaque partie pour le déneigement sont indiquées dans le formulaire obligatoire du bail à la clause E Services et conditions : Mais il arrive que dans certaines situations, les écrits ne soient pas interprétés de la même façon et qu'une certaine souplesse soit de mise.

C'est le cas dans le jugement Longuépée c. Larocque, les parties sont en conflit concernant le déneigement et la façon dont il devrait être fait.

Le bail prévoit que les locataires bénéficient de l'espace de rangement du cabanon et que la responsabilité du déneigement est partagée, le locateur étant responsable de déneiger l'espace de stationnement et les locataires étant responsables de déneiger le balcon, l'entrée, le trottoir et l'allée, de même que l'escalier.

Pour protéger la pelouse et pour conserver un espace pour entreposer la neige, le locateur enlève avec son tracteur la neige plus loin que le stationnement, soit jusqu'au cabanon. Il propose que l'accès au cabanon se fasse à l'arrière de l'immeuble, à partir du balcon, par une allée pelletée manuellement.

Les locataires eux veulent pouvoir avoir accès

au cabanon en tout temps car c'est là qu'ils entreposent leur véhicule tout-terrain qui est muni d'une grappe pour effectuer le déneigement. Leur âge ne leur permet pas de déneiger de façon manuelle comme souhaite le propriétaire et ils s'engagent à payer si des dommages à la pelouse arrivaient. Ils demandent 500\$ pour dommages moraux.

Il est question de l'article 1863 du Code civil du Québec qui stipule ce qui suit :

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature,

dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

Le bail conclu stipule que le déneigement de l'allée est la responsabilité des locataires.

Le propriétaire ne peut pas imposer la façon de déneiger aux locataires

rappelle aux parties qu'elles ont toutes deux l'obligation d'agir de bonne foi(1) dans l'exécution de leurs obligations. Les locataires doivent faire le déneigement avec prudence et diligence et le locateur ne doit pas user de rigidité, de telle sorte de les empêcher d'accéder à leur cabanon qui est prévu au bail.

Le tribunal PERMET aux locataires de déneiger une allée de largeur raisonnable pour accéder au cabanon dans la cour arrière à partir de l'espace de stationnement et à l'aide de leur véhicule tout-terrain muni d'une grappe, ou encore avec une souffleuse, le cas échéant;

Pour finir, les locataires n'ont pas démontré un préjudice en lien avec le conflit avec le propriétaire donc la demande de dommages de 500\$ est rejetée.

Comme chaque cas est spécifique, n'hésitez pas à contacter l'équipe juridique.

et le Tribunal juge que l'utilisation du véhicule tout-terrain est raisonnable dans les circonstances et que les parties doivent s'entendre et être ouvert aux besoins de chacun :

10 ... Le Tribunal

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION		EST PRÉSUMÉ AVOIR REÇU LE LOGEMENT EN BON ETAT AU DÉBUT DU BAIL (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).			
Ceux-ci sont assumés par:	Locateur	Locataire			
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Déneigement et déglçage		
Gaz } autre usage que le chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité }	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffe-eau (location)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONDITIONS					
Le locataire a un droit d'accès au terrain.				<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Le locataire a le droit de garder un ou des animaux.				<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS (exemples: antenne, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)				Préciser _____	

The responsibilities of each party for snow removal are indicated in the mandatory form of the lease, in clause E, Services and conditions.

However, it happens that in certain situations, the rules are not interpreted in the same way and a certain flexibility is therefore required.

This is the case in *Longuée v. Larocque*, where the parties are in

conflict over snow removal and how it should be done.

The lease provides that tenants benefit from the shed storage space and that the responsibility for snow removal is shared, with the landlord responsible for clearing snow from the parking space and the tenants being responsible for clearing snow from the balcony, the entrance, the sidewalk and driveway, as well as the staircases.

To protect the lawn and to keep a space to store the snow, the landlord refuses to allow the snow removal company to remove the snow with its tractor no further than the parking lot, i.e. to the shed. He proposes that access to the shed be at the back of the building, from the balcony, via a hand-shovelled driveway.

The tenants however want to be able to access the shed at all times because that's

where they store their all-terrain vehicle, which is equipped with a scraper to remove the snow. Their age does not allow them to remove snow manually as the owner wishes and they agree to pay if damage to the lawn occurs. They are asking for \$500 in moral damages.

It refers to Section 1863 of the Civil Code of Québec, which states the following:

“1863. The non-performance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the rescission of the lease where the non-performance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants.

The non-performance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the Court grants it, the lessor, upon remedying his default, is nonetheless entitled to the re-establishment of the rent for the future.”

The lease stipulates that snow

removal from the driveway is the responsibility of the tenants. The landlord cannot impose the manner of snow removal on the tenants and the Tribunal finds that the use of the all-terrain vehicle is reasonable in the circumstances and that the parties must agree and be open to each other's needs:

10 ... The Tribunal reminds the parties that they both have an obligation to act in good faith (1) in the performance of their obligations. Tenants must remove snow with caution and diligence and the landlord must not use rigidity, so as to prevent them from accessing their shed which is provided for in the lease.

The Court **ALLOWS** the tenants to clear a driveway of reasonable width to access the shed in the backyard from the parking space and to use their all-terrain vehicle equipped with a scraper, or with a snowblower, if applicable.

Finally, the tenants did not demonstrate any prejudice related to the conflict with the landlord, so the request for damages of \$500 is rejected.

As each case is specific, do not hesitate to contact our legal team.

(1) Articles 6 et 1375 du Code civil du Québec – 1991.

Longuée c. Larocque 2024 QCTAL 4949





CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU
 REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER
ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA

Pour obtenir vos escomptes privilégiés du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

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

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASIN
 Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

^{oo}Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction 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 Sico Evolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2024. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

Suite de la page 13 : Travaux majeurs ou entretien : Pas toujours facile de déterminer où mettre les factures dans le calcul d'augmentation de loyer

La greffière rappelle les définitions et distinctions importantes de chaque catégorie :

7 Les dépenses d'entretien ont pour but de maintenir la valeur de l'immeuble ou ses accessoires en bon état(2).

10 En somme, ces frais visent la remise en état de ce qui est détérioré. Il s'agira de corriger les éléments défectueux, de les remplacer ou de les restaurer. Le terme « majeur », quant à lui, réfère à ce qui est important, considérable, substantiel ou significatif(3).

11 Les réparations et améliorations majeures engendrent des coûts qui ne font pas partie des dépenses d'exploitation assumées régulièrement pour l'immeuble.

12 Il peut s'agir de travaux visant à réparer ou à modifier les principaux éléments de la structure de l'immeuble ou des travaux majeurs de rénovation dans les logements ou les espaces communs(4). Ces travaux ajoutent habituellement une plus-value et peuvent constituer une dépense d'immobilisation.

Dans ce cas-ci, les travaux sont des travaux principalement aux portes et visent un entretien

de l'immeuble pour une remise en état donc cette dépense sera considérée comme entretien et mise dans la section „Frais d'entretien”.

Les locateurs réclament également 43 heures de travail au coût de 20\$/h pour l'entretien de l'immeuble par eux-mêmes.

L'article 1 du Règlement sur les critères de fixation de loyer prévoit que la main-d'œuvre et le travail exécuté par le locateur peuvent être pris en compte s'il s'agit d'entretenir l'immeuble.

Le taux de 20\$/h étant raisonnable selon le Tribunal, ces 43 heures sont ajoutées au calcul d'ajustement de loyer.

Après calcul l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de 58,59\$ par mois.

Finalement, le loyer est fixé à 892,00\$ au 1^{er} juillet 2023 et les locateurs doivent assumer les frais de la demande car ces derniers n'ont pas soumis de preuve justifiant la condamnation des loca-

taires à assumer ces frais.

Comme chaque cas est spécifique, n'hésitez pas à contacter l'équipe juridique pour vos questions.

(1) Anania c. De Medeiros 2024 QCTAL 24662

(2) Terrasses Greenfield Canada Inc. c. Martel-Harvey, R.L. révision, 37-880419-041V-890321, 8 janvier 1990, rr. Joly et Bernard (J.L. 90-32)

(3) 9120-6003 Québec Inc. c. Paradis, 2014 CanLII 130981 (QC RDL)

(4) Abastado c. Société

d'Habitation et de Développement de Montréal, 2011 CanLII 108066 (QC RDL)



Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise



L'Association des propriétaires du Québec fait équipe avec La Personnelle pour vous offrir un service exceptionnel et des tarifs exclusifs.

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.