

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Juillet 2024, Volume 40 No 7

GESTION DES EMPLOYÉS

Bien que souvent soit cela soit plus facile à dire qu'à faire, il est important de mettre en place les paramètres qui permettront à vos employés et à vos fournisseurs de bien connaître vos politiques et orientations relativement à l'immeuble et à vos locataires.

>>Page 2

PAS JUSTE DES ACCUSATIONS

Harcèlement : Il faut plus que des accusations mais bien des preuves
Dans un dossier récent, un locataire réclame 5000\$ en dommages moraux en alléguant être intimidé et harceler, en plus d'exécuter différents travaux.

>>Page 6

RÉÉCOUTER UNE AUDIENCE

La locataire alléguait qu'il avait des pièces à produire devant le tribunal, mais que le juge précédent avait écourté l'audience parce qu'il avait une affaire urgente à entendre.

>>Page 16

LES LOCATAIRES ONT LAISSÉ DES BIENS SUR PLACE, JE NE PEUX PAS LES JETER!!!!

Le locataire est parti avec la majorité de ses biens sauf quelques boîtes ou une chaise ou un bureau. Or, une des dernières obligations d'un locataire est, entre autres, de laisser le logement libre et vide.

Suite à la page 10



Me Martin Messier

LA GESTION DE VOS EMPLOYÉS ET DE VOS FOURNISSEURS

Managing your employees and suppliers

Bien que souvent soit cela soit plus facile à dire qu'à faire, il est important de mettre en place les paramètres qui permettront à vos employés et à vos fournisseurs de bien connaître vos politiques et orientations relativement à l'immeuble et à vos locataires.

Dans ce contexte, il est important de rappeler que les locataires ont des droits qui doivent être respectés.

Pour plusieurs, le fait de posséder une clé qui donne accès au

logement constitue en soi une autorisation d'entrer dans le logement. Il est important que tous puissent comprendre que non seulement un avis doit être envoyé au locataire selon le type de travaux qui doit être fait avant de pouvoir entrer dans le logement et que si le locataire n'est pas présent, que nous n'avons pas son autorisation écrite pour entrer dans le logement, il n'est pas possible de le faire.

En cas de manque de collaboration du locataire, qui refuse de donner accès à son logement, il faudra malheureusement lui

faire parvenir une lettre de mise en demeure. Et à défaut par lui de respecter ses obligations, introduire un recours devant le Tribunal administratif de logement (TAL) pour obtenir une ordonnance d'accès au logement. Dans certains cas, lorsque le préjudice sérieux peut être démontré, de demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire qui fait défaut de collaborer.

Vous éviterez ainsi plusieurs problèmes car pour plusieurs fournisseurs et employés il est plus simple et plus rapide d'entrer

dans le logement tout simplement pour réaliser les travaux ou faire l'inspection du logement.

Il existe une exception : s'il s'agit d'une urgence. Par exemple un dégât d'eau important pour lequel vous devez intervenir afin de limiter les dommages faits au logement et aux biens du locataire.

Si vous devez entrer, nous vous recommandons d'entrer avec un témoin de noter la date et l'heure d'entrée de faire équipe avec votre témoin et vous assurez que vous soyez tous les

Volume 40, No 7
Juillet 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

deux au même endroit au même moment.

Ainsi, une formation à vos employés et à vos fournisseurs, même si elle est brève, peut vous permettre d'éviter des situations conflictuelles.

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

Dans certains cas, il nous est possible, si vous nous en faites la demande, de prévoir une formation pour vos employés et/ou vos fournisseurs.

While often this is easier said than done, it is important to put in place the parameters that will allow your employees and vendors to be familiar with your policies and guidelines regarding the building and your tenants.

In this context, it is important to remember that tenants have rights that must be respected.

For many, having a key that gives access to the housing is in itself an authorization to enter their dwelling. It is important for everyone to understand that not only must a notice

be sent to the tenant depending on the type of work that needs to be done before they can enter the unit, but if the tenant is not present, if we do not have their written permission to enter the unit, it is not possible to do so.

In the event of a lack of cooperation from the tenant, who refuses to give access to his or her housing, it will unfortunately be necessary to send him or her a letter of formal notice. And if he fails to comply with his obligations, file an appeal with the Administrative Housing Tribunal (TAL) to obtain an order for access

to housing. In some cases, when serious prejudice can be demonstrated, to request the termination of the lease and the eviction of the tenant who fails to cooperate.

This will help you avoid several problems because for many suppliers and employees, it is easier and faster to enter the housing simply to carry out the work or inspect the dwelling.

There is one exception however: if it is an emergency. For instance, major water damage for which you must intervene in order to limit the damage to the tenant's apartment

and property.

If you must enter, we recommend that you do so with a witness, note the date and time of entry, team up with your witness, and make sure you are both in the same place at the same time.

Thus, training for your employees and suppliers, even if it is brief, can allow you to avoid conflict situations.

Do not hesitate to contact us for any information.

In some cases, it is possible, if you request it, to provide training for your employees and/or suppliers.

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





RÉNOVEZ INTELLIGEMMENT, INVESTISSEZ DANS L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE!



Rénoclimat est un programme gouvernemental visant à optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels.

Lorsqu'ils améliorent l'isolation et l'étanchéité des habitations, les propriétaires peuvent réduire leur consommation d'énergie, économiser sur leurs factures d'électricité et améliorer le confort de leurs locataires. Rénoclimat vous guide dans vos travaux de rénovation résidentielle et vous offre de l'aide financière pour améliorer la performance énergétique de votre habitation.

**RÉNO
CLIMAT**



L'AIDE FINANCIÈRE BONIFIÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE MULTIOGEMENTS

Tout récemment, l'aide financière pour les immeubles à logements a été bonifiée de façon substantielle. Ainsi, les propriétaires d'immeubles résidentiels qui investissent dans des rénovations écoénergétiques peuvent obtenir jusqu'à 40 000 \$ pour leur effort en matière d'efficacité énergétique. L'aide financière rend ces investissements plus accessibles et rentables.

LES TYPES DE TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux admissibles doivent permettre d'améliorer l'isolation et l'étanchéité du logement. L'isolation du toit, des fondations et des murs extérieurs d'une habitation lui permet de mieux résister au froid en hiver et à la chaleur excessive en été, ce qui lui permet, aussi, de maintenir plus facilement une température intérieure confortable. Une habitation bien isolée se doit aussi d'être étanche. Les travaux d'étanchéité consistent à calfeutrer les endroits propices aux fuites d'air afin d'éviter, d'une part, les entrées d'air (infiltration d'air froid), et, d'autre part, les pertes de chaleur (exfiltration d'air chaud). Une bonne isolation, jumelée à une bonne étanchéité, permet de mieux contrôler les coûts d'énergie liés au chauffage et à la climatisation. Rénoclimat offre également de l'aide financière pour le remplacement de portes et fenêtres pour des produits Energy Star et l'installation de systèmes mécaniques tels les ventilateurs récupérateurs de chaleur et les tuyaux récupérateurs de chaleur des eaux de drainage. Le bâtiment doit répondre aux critères d'admissibilité du programme, soit, entre autres :

- Avoir au maximum trois étages;
- Avoir une vocation principalement résidentielle (plus de 50 % de la superficie);
- Avoir une empreinte au sol de moins de 600 m².

COMMENT PARTICIPER AU PROGRAMME

Avant de commencer vos travaux, inscrivez-vous au programme pour recevoir la visite d'un conseiller en efficacité énergétique indépendant. Le conseiller mandaté par le gouvernement se rendra à votre habitation pour une première évaluation. Il enverra ensuite un rapport diagnostique de la consommation énergétique de votre habitation, incluant des recommandations pour en améliorer l'efficacité écoénergétique, ainsi que votre cote ÉnerGuide. Lorsque vous aurez réalisé les travaux recommandés, vous pourrez demander une seconde évaluation de votre habitation. Il n'y a pas de délai précis à respecter entre les deux évaluations énergétiques. Vous prenez le temps qu'il faut pour effectuer vos travaux et vous décidez du moment qui vous convient pour faire réaliser l'évaluation énergétique après travaux de votre habitation. Une fois celle-ci réalisée, l'aide financière à laquelle vous avez droit vous sera envoyée par la poste.

**Pour obtenir plus d'informations,
consultez [Québec.ca/Rénoclimat](http://Quebec.ca/Rénoclimat).**



HARCÈLEMENT : IL FAUT PLUS QUE DES ACCUSATIONS MAIS BIEN DES PREUVES

Harassment: It takes more than just charges, but also evidence

Dans un dossier récent, un locataire réclame 5000\$ en dommages moraux en alléguant être intimidé et harceler, en plus d'exécuter différents travaux.

Cette audience faisait suite à une précédente, le délai écoulé a fait en sorte que les travaux demandés ont été exécutés lors cette nouvelle audition.

La locataire affirme être intimidée et harcelés par le locateur et que la source du conflit vient de l'emplacement des poubelles.

Elle décrit que le locateur veut qu'elle parte, lui cause du stress, monte ses voisins contre elle, lui menace d'appeler la DPJ pour ses filles et l'empêche de payer son loyer autrement que par virement bancaire. Elle le décrit comme méchant.

De son côté, le locateur nie la harceler et l'intimider. Il n'encourage pas les locataires à agir contre elle, il répond à chaque plainte reçue. Concernant le loyer non payé, plusieurs décisions antérieures existent entre le locateur et le locataire :

„Il exhibe au Tribunal les cinq décisions qui ont été rendues par le Tribunal dans des demandes qu'il a fait contre la locataire. Si la locataire a pu éviter la résiliation de son bail en payant les loyers dus avant l'audience et en étant condamnée à payer les frais dans la plupart des décisions, elle bénéficie actuellement d'un sursis à la résiliation de son bail

dans le dossier numéro 688751.”

Dans ce jugement il est question du fardeau de la preuve de celui qui dépose son dossier en l'occurrence ici la locataire.

« 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

« 2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

Le Tribunal a jugé que le fardeau de la preuve était celle du locataire. Or les deux témoignages sont contradictoires et la locataire présente des „preuves déficientes”.

23 Or, la locataire affirme que le locateur est méchant. Il est évident que la locataire est en conflit avec le locateur. Cependant, un conflit n'est pas une preuve d'intimidation ou de harcèlement en l'absence de la preuve de faits graves et concordants.

24 Par conséquent, en application des règles de preuve, le Tribunal doit

rejeter la demande de la locataire dans le présent dossier, car la preuve prépondérante ne permet pas de conclure que le locateur intimide ou harcèle la locataire.

Le juge rejette la demande du locataire et ajoute que la preuve d'un conflit interpersonnel n'est pas une preuve de dommages subis.

Pour toute question, vous pouvez contacter le service juridique.

 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



In a recent case, a tenant is claiming \$5000,00 in moral damages, alleging intimidation and harassment, in addition to having to carry out various works.

This hearing followed a previous one, the time that elapsed meant that the requested work was carried out during this new hearing.

The tenant claims to be intimidated and harassed by the landlord and that the source of the conflict comes from the location of the garbage cans. She reports that the landlord wants her to leave, causes her stress, turns her neighbours against her, threatens to call the DYP for her daughters and prevents her from paying her rent other than by bank transfer. She describes him as being mean.

For his part, the landlord denies harassing and intimidating her. He does not encourage the tenants to take action against her, and he responds to every complaint received. Regarding unpaid rent, there are several previous decisions between the landlord and the

tenant: “He shows the Tribunal the five decisions that have been rendered by the Tribunal in requests he has made against the tenant. While the tenant was able to avoid the termination of her lease by paying the rent due before the hearing and being ordered to pay the costs in most decisions, she currently benefits from a stay of the termination of her lease in case number 688751.”

In this judgement, the burden of proof of the person who files her case is at issue, in this case the tenant. Section “2803. A person seeking to assert a right shall prove the facts on which his claim is based. A person who claims that a right is null, has been modified or is extinguished shall prove the facts on which he bases his claim.”

2804. Evidence is sufficient if it renders the existence of a fact more probable than its non-existence, unless the law requires more convincing proof.

“2845. The probative force of testimony is left to the appraisal of the court.” The Tribunal held that the burden of proof was on the tenant. However, her two te-

stimonies are contradictory and the tenant presents “deficient evidence”.

23 The tenant claims that the landlord is mean. It is obvious that the tenant is in conflict with her landlord. However, a conflict is not evidence of intimidation or harassment in the absence of evidence of serious and consistent facts.

24 Therefore, in accordance with the rules of evidence, the Tribunal must dismiss the tenant’s request in this case because the preponderance of evidence does not support a finding that the landlord is bullying or harassing the tenant.

The Judge rejected the tenant’s request and added that proof of an interpersonal conflict is not proof of damages suffered.

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

Landry c. Lafrance 695690 28 20230412 G 2024 QCTAL 10642



SOLUTION CIMEX

Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

FIER 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



ON A SOUVENT L'IMPRESSION D'ÊTRE DÉMUNIS

We often have the impression of being helpless

Récemment, Axel Tardieu, journaliste dans plusieurs médias dont journal 24h, publiait un article sur les conditions difficiles des propriétaires de logements.

Martin Messier, Président de l'APQ participait à ce reportage : „Cette Québécoise n'est pas la seule à être découragée, selon l'Association des propriétaires du Québec (APQ).

Le nombre d'appels à l'aide qu'ils reçoivent de leurs 17 000 membres a doublé en un an. Certains propriétaires sont découragés, voire déprimés. «Le manque de logement, la crise du logement, fait en sorte que les conflits se prolongent», observe Martin Messier, président de l'APQ.

«Quand le locataire dit: „Je n'ai pas de

logement, je ne peux pas partir”, le conflit persiste et s'amplifie. Et là, c'est la déprime. Des gens nous appellent en mode panique en disant: „Je n'arrive plus à dormir, je n'ai plus de vie”», explique Martin Messier.

On parle beaucoup dans les journaux de l'impact de la crise du logement sur les locataires mais elle a un impact bien réel pour les locataires aussi.

Les locataires qui décident de ne plus quitter leur logement car ils n'ont rien trouvé : Il faut quitter, il est reloué!

Les locataires qui mentent sur leurs références locatives, emplois, situations, pour obtenir un logement : Attention on prend le temps et on vérifie à 360 tous les prospects!

Des locataires qui offrent des options non légales, comme ver-

ser un dépôt de garantie, pour avoir le logement à louer

Un moratoire qui empêche de subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation

De plus en plus de cas de non-paiement de loyer

Il est de plus en plus difficile d'être propriétaire de logements. Les conflits se sont multipliés aussi vite que les droits des locataires se restreignent.

Il est temps que cela change mais cette fois pour soutenir les locataires!

Recently, Axel Tardieu, a journalist in several media outlets including the newspaper 24-hres, published an article on the diffi-

cult conditions of rental housing owners.

Martin Messier, President of the APQ participated in this report: „This Quebec woman is not the only one to be discouraged, according to the Association des Propriétaires du Québec (APQ).

The number of calls for help they receive from their 17,000 members has doubled in one year. Some owners are discouraged, even depressed. The lack of housing, the housing crisis, means that conflicts are prolonged,” observes Martin Messier, president of the APQ.

When the tenant says: „I don't have a home, I can't leave”, the conflict persists and grows. And then, it's depression. People call us in panic mode and say, „I can't sleep anymore, I don't have a life anymore,” explains Martin Messier.

There is a lot of talk in the newspapers about the impact of the housing crisis on tenants, but it has a very real impact on landlords as well.

- Tenants who decide not to leave their housing because they haven't found anything: You have to leave, it's rented again!
- Tenants who lie about their rental refe-



rences, jobs, situations, to get a dwelling: Be careful, we take the time and we check all prospects at 360°!

- Tenants who offer non-legal options, such as paying a security deposit, to have the unit to rent.

- A moratorium that prevents subdividing a dwelling, substantially expanding it or changing its use.

- More and more cases of non-payment of rent.

It is becoming more and more difficult to own a house. Conflicts have multiplied as quickly as the rights of landlords have been restricted.

It's time for that to change, but this time to support landlords!

Source : Crise du logement: «C'est la guerre entre locataires et propriétaires» <https://www.24heures.ca/2024/07/09/crise-du-logement-cest-la-guerre-entre-locataires-et-proprietaires>



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



Plus votre famille est grande, plus vous économisez

Offre **EXCLUSIVE** pour les membres de l'Association des Propriétaires du Québec

concessionnaire autorisé ROGERS

NOUVEAU FOURNISSEUR APQ FORFAITS INFINI DE ROGERS

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. 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.

Pour profiter de cette offre :

Visitez le portail de commande en ligne <https://norcom.biz/APQ#productMenu> ;

ou

Communiquez avec votre concessionnaire autorisé de Rogers par courriel :

Support@norcom.ca ; ou

Appelez au 514-904-0955 et sélectionnez l'option 2.

Vous devrez fournir votre carte de membre ou une preuve d'emploi.

IMPORTANT : Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.



Me Jean-Olivier Reed

Les locataires ont laissé des biens sur place, JE NE PEUX PAS LES JETER!!!!

The tenants have left some of their belongings on site, I can NOT throw them away!!!

Au bénéfice de cet article, nous présumons que le locataire a quitté le logement avec la majorité de ses biens sauf quelques boîtes ou un item mineur comme une chaise ou un bureau.

En effet, si le logement contient encore la majorité des biens pour y vivre, le propriétaire devra se tourner vers le Tribunal administratif du logement pour demander l'éviction ou faire exécuter une décision par un huissier.

Ainsi, une des dernières obligations d'un locataire prévue au Code civil du Québec est, entre autres, de laisser le logement libre et vide.

L'article 1978 du Code civil mentionne aussi quoi faire si le locataire laisse des effets dans le logement.

„1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour

le détenteur du bien confié et oublié.”

Ce même article réfère donc à l'article 944 du Code civil du Québec qui mentionne que : „1944. Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les 90 jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son détenteur peut en disposer après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien.”

Ainsi, le propriétaire doit, conformément à ces règles, envoyer un avis (écrit) au locataire qui quitte pour l'aviser qu'après 90 jours, il va disposer des biens. Le courriel et les messages textes pourraient être utilisés pourvu que la personne à qui vous envoyez l'avis vous réponde qu'il a reçu le

courriel ou le texto. Sinon vous pourriez devoir engager un détective pour retracer la nouvelle adresse du locataire pour lui



**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

envoyer une lettre par courrier recommandé et ainsi obtenir la preuve de réception de la lettre.

Aussi, le propriétaire devrait prendre des photos détaillées des items présents dans le logement et ne jamais présumer que les items sont des ordures.

L'ensemble des frais pourraient être récupérés par l'entremise d'une demande en dommages au Tribunal administratif du logement (TAL). On parle généralement des frais de détective, frais d'entreposage.

Si le propriétaire ne respecte pas ces règles, celui-ci s'expose à des poursuites en dommages du locataire pour la valeur de la perte de ses biens, sujets à faire la preuve de quels biens sont laissés sur place et de leur valeur.

Dans une décision de 2019⁽¹⁾, le locataire avait laissé sa motocyclette à l'immeuble sans mentionner quoi que ce soit aux propriétaires, les propriétaires, prévoyants, ont entreposé la moto dans leur garage et ont même assuré la moto contre le vol et la perte. Le tribunal accorde 900\$ pour la location de leur propre garage et 272.50\$ pour l'assurance du véhicule. Le locataire l'a récupéré un an plus tard.

Le juge mentionne que

les propriétaires auraient pu disposer de la moto après 3 mois si le locataire en avait été avisé selon l'article 944 mentionnée plus haut.

Bien que les propriétaires doivent faire preuve de prudence dans ce genre de situation, ils doivent aussi minimiser leurs dommages en procédant via l'avis de 944 CCQ.

Dans une décision du 18 décembre 2023⁽²⁾, les propriétaires n'ont pas respecté le préavis, mais le locataire n'a pas pu prouver la valeur ni ce qui était dans le logement au moment de son départ, donc la demande a été rejetée.

Finalement un propriétaire a fait fit de cette règle, même si les biens étaient presque neufs, et a été condamné à 13,700\$ en dommages.⁽³⁾

For the benefit of this article, we assume that the tenant has left the dwelling with most of his belongings except a few boxes or a minor item such as a chair or a desk.

Indeed, if the dwelling still contains most of the property to live with, the owner will have to turn to the Administrative Housing Tribunal to request the eviction or have a decision enforced by a bailiff.

ced by a bailiff.

Thus, one of the last obligations of a tenant under the Civil Code of Québec is, among other things, to leave the dwelling vacant and empty.

Section 1978 of the Québec Civil Code also mentions what to do if the tenant leaves some of his belongings in the dwelling.

“1978. The lessee, on resiliation of the lease or when he vacates the dwelling, shall leave it free of all movable effects except those which belong to the lessor. If the lessee leaves movable effects at the end of the lease or after abandoning the dwelling, the lessor may dispose of them in accordance with the rules prescribed in the Book on Property which apply to the holder of property entrusted and forgotten.”

This same section therefore refers to Section 944 of the Civil Code of Québec, which states that: “944. Where a thing that has been entrusted for safekeeping, work or processing is not claimed within 90 days from completion of the work or the agreed time, it is considered to be forgotten and the holder, after having given notice of the same length of time to the person who entrusted him with the thing, may dispose of it.”

Thus, the landlord must, in accordance with these rules, send a (written) notice to the tenant who is leaving 90 days, he will dispose of the property. E-mail and text messages may be used as long as the person to whom you are sending the notification responds that they have received the e-mail or text message. Otherwise, you may have to hire a detective to locate the tenant's new address, send him a letter by registered mail and obtain proof of receipt of the letter.

Also, the landlord should take detailed photos of the items in the unit and never assume that the items are garbage.

All costs could be recovered through a claim for damages at the Administrative Housing Tribunal (TAL). We generally talk about detective fees, storage fees, and so on.

If the landlord does not comply with these rules, he or she is exposed to lawsuits for damages against the tenant for the value of the loss of his or her belongings, subject to proof of what belongings are left on site and their value.

In a 2019 decision⁽¹⁾, the tenant had left his motorcycle at the building without mentioning anything to the owners. The owners, with foresight, stored the mo-

torcycle in their garage and even insured the motorcycle against theft and loss. The Court awarded \$900 for the rental of their own garage and \$272.50 for the insurance of the vehicle. The tenant got it back a year later.

The judge mentioned that the owners could have disposed of the motorcycle after 3 months if the lessee had been notified according to Section 944 mentioned above. Although owners must exercise caution in this type of situation, they must also minimize their damage by proceeding through the 944 C.c.Q notice.

In a decision of December 18, 2023⁽²⁾, the landlords did not comply with the notice, but the tenant could not prove the value or what was in the apartment at the time of his departure, so the request was rejected.

In the end, an owner made do with this rule, even though the property was almost new, and was ordered to pay \$13,700 in damages.⁽³⁾

⁽¹⁾ TARDIF c. Page CANLII 2019 QCRDL 9347

⁽²⁾ Makonda c. Collura CANLII 2023 QCDRL 39733

⁽³⁾ CANLII QCRDL 5901

LITIGE ENTRE UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ ET LES LOCATAIRES D'UN DES CONDOS : *Le TAL a-t-il compétence?*

Dispute between a Syndicate of co-ownership and the tenants of one of the condos: Does the TAL have jurisdiction in such a case?

Avec la popularité des condos locatifs, de nombreux conseils d'administration jonglent entre les relations avec le copropriétaire et celles avec le locataire. Mais quand un conflit arrive avec le syndicat et des locataires, est ce que les locataires peuvent demander au Tribunal administratif du logement (TAL) de trancher? C'est ce qu'un dossier d'avril 2024 a étudié.

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_B38215

La demande des locataires a été déposée en mai 2021. Ils demandent 15 550\$ de dommages-intérêts pour harcèlement de la part du président du syndicat de copropriété.

Les locataires soutiennent que le président du syndicat applique abusivement de la convention de copropriété. Selon eux, le TAL a compétence car le locateur du condo les réfère au syndicat pour toute demande relative à la déclaration de copropriété. De plus, „Tribunal a compétence pour entendre sa demande dans la mesure où dès la signature de son bail, elle est informée qu'elle doit respecter la convention de copropriété. Elle souligne également que cette convention de copropriété s'applique au locateur.”

Tout d'abord, rappelons l'article 1902 du code civil du Québec qui traite de la notion d'harcèlement :

« 1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à re-

streindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

Dans cet article du code, le locataire ne peut être harcelé que par le locateur mais ici ce n'est pas le locateur qui est mis en cause mais le président du syndicat de copropriété. Or plusieurs articles de de la Loi sur le Tribunal administratif du logement encadre les champs de compétence du TAL dont l'article 28 :

« 28. Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande:

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la limite monétaire supérieure

de compétence concurrente de la Cour du Québec; 2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil; 3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, le Tribunal administratif du logement n'est pas compétent pour entendre une demande visée aux articles 667 et 775 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01).»

Le juge mentionne que le fait de signaler une contravention ne crée pas un lien de droit contractuel entre les locataires et le syndicat.

Cette étude des compétences a été étudiée dans plusieurs décisions antérieures du TAL et même en Cour d'appel du Québec(2) qui a confirmé que „la Régie du logement (maintenant le Tribunal administratif du logement) n'a pas compétence pour entendre des demandes en dommages extracontractuels.”

Le juge administratif ne peut que constater qu'aucun lien juridique n'existe avec les locataires et le président du syndicat de copropriété.

En conclusion, le Tribunal décline compétence.

With the popularity of rental condos, many Boards of Directors are juggling relationships with the co-owner and those with the tenant. But when a conflict arises between the Syndicate and tenants, can the latter then ask the Administrative Housing Tribunal (TAL) to decide? This is what an April 2024 case examined.

The tenants' request was submitted in May 2021. They are asking for \$15,550 in damages for harassment by the president of the syndicate of co-ownership.

The tenants argue that the president of the syndicate is misapplying the co-ownership agreement. According to them, the TAL has jurisdiction because the landlord of the condo refers them to the syndicate for any request relating to the declaration of co-ownership. Moreover, „the Court has jurisdiction to hear his request insofar as one is informed as soon as one signs the lease, when one is informed that one must comply with the co-ownership agreement. It also points out that this co-ownership agreement applies to the landlord.”

First of all, let us recall Section 1902 of the Civil Code of Québec, which deals with the notion of harassment: „1902. Neither the lessor nor any other person may harass a lessee in such a manner as to limit his right to peaceable enjoyment of

Suite à la page 17

QU'EST-CE QUE L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE?

Si vous êtes propriétaire d'une entreprise, vous avez probablement souscrit une assurance responsabilité civile pour la protéger contre des incidents qui pourraient compromettre sa pérennité ou nuire à vos activités. Mais à quoi sert-elle au juste?

Prenons quelques moments pour la démystifier en nous penchant sur ses avantages et ses limites.

Que couvre l'assurance responsabilité civile?

L'assurance responsabilité civile peut vous protéger dans les cas où votre entreprise est visée par une réclamation alléguant des dommages corporels ou matériels.

Si votre entreprise était reconnue responsable de tels dommages, cette assurance pourrait couvrir les frais juridiques et pourrait servir à verser une indemnisation.

Cette assurance couvre la responsabilité civile qui est relié à l'exploitation de votre entreprise, comme ses activités, ses produits, ses services ou ses emplacements.

2 exemples de risque pour les propriétaires immobiliers

Les deux mises en situation suivantes¹ présentent des risques auxquels peuvent être exposés les propriétaires d'immeubles commerciaux ou résidentiels.

1. Un incident électrique dans votre immeuble locatif cause un incendie qui endommage les biens de vos locataires. En tant que propriétaire, vous pourriez devoir en assumer la responsabilité. Une protection d'assurance

responsabilité civile pourrait alors servir à indemniser les locataires pour la perte de biens ou des dommages subis.

2. Une cliente ou un visiteur se blesse dans un escalier de votre immeuble commercial et intente une poursuite contre les responsables des lieux, soit le ou la propriétaire du bâtiment (vous). Dans un tel cas, l'assurance responsabilité civile pourrait couvrir les frais juridiques et les indemnités, s'il y a lieu.

En tant que propriétaire immobilier, plusieurs autres protections pourraient s'avérer essentielles pour assurer la poursuite de vos activités et la pérennité de votre entreprise. Pour s'assurer de bien vous protéger, il existe entre autres les assurances :

- biens commerciaux (dommages physiques au bâtiment)
- bris des équipements (bris causés par une panne soudaine ou accidentelle)
- perte de revenu ou de loyers liée à une fermeture temporaire
- cyberrisques (dommages causés en cas de vol d'informations confidentielles ou d'attaque informatique)
- tremblements de terre
- refoulements d'égout
- dégâts d'eau

La Personnelle: votre partenaire d'affaires

Quel que soit votre secteur d'activité, protéger votre entreprise nécessite une couverture adéquate qui tient compte de nombreux facteurs.

Pour vous aider à choisir les protec-

tions d'assurances qui conviennent le mieux à vos besoins d'affaires, La Personnelle vous invite à communiquer avec un agent ou une agente en assurance de dommages au 1 888 282-6824.

¹ Les situations présentées sont des exemples fictifs et vous sont fournies à titre illustratif seulement.

La Personnelle désigne La Personnelle assurances générales inc.

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



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

LA PERSONNELLE : What is business liability insurance?

If you're a business owner, you've probably taken out liability insurance to protect your business against incidents that could compromise its continuity or harm its operations. But what exactly is it for?

Let's take a few moments to demystify it by looking at its advantages and limitations.

What is covered by liability insurance?

Liability insurance can protect you in the case of a claim against your company for bodily injury or property damage.

If your company is judged liable for such damage, this insurance could cover legal costs and could be used to pay the compensation.

This insurance covers civil liability related to the operation of your business, such as its activities, products, services or locations.

Two examples of risks for building owners

The following two scenarios¹ demonstrate the risks to which commercial and residential building owners may be exposed.

1. An electrical problem in your rental building cau-

ses a fire that damages your tenants' personal goods. As the landlord, you may have to assume responsibility. Liability coverage would compensate tenants for property loss or damage.

2. A customer or visitor is injured on a staircase in your commercial building and takes legal action against the building owner (you). In such a case, liability insurance could cover legal fees and compensation, if applicable.

As a building owner, there are a few other types of protection you may need to ensure that your business continues to operate and thrive.

To make sure your business is well protected, you may wish to consider the following types of insurance:

- commercial property (for

physical damage to buildings)

- equipment breakdown (caused by sudden and accidental failure)
- loss of business income or rent due to temporary closure
- cyber risk (damage caused by data breaches and cyberattacks)
- earthquake
- sewer backups
- water damages

The Personal: your business partner

Regardless of your field of activity, protecting your business requires adequate coverage that considers a wide range of factors.

To help you choose the insurance coverage that suits your business needs best, The Personal invites you to contact a general insurance

agent at 1-888 282-6824.

¹ The situations presented are hypothetical examples and are provided for illustrative purposes only.

The Personal refers to The Personal General Insurance Inc.

Certain conditions, limitations and exclusions may apply. These tips are provided for information and prevention purposes only. They are general in nature, and The Personal cannot be held liable for them. We recommend using caution and consulting an insurance advisor for comprehensive, tailored advice.





Me Melissa Lemieux

RÉTRACTATION: LE JUGE PEUT ÉCOUTER L'AUDIENCE PRÉCÉDENTE POUR VALIDER LES RAISONS INVOQUÉES

Retraction: the judge can listen to the previous hearing to validate the reasons invoked

Le Tribunal administratif du logement (ci-après appelé le TAL) a récemment traité d'un dossier portant sur une demande de rétractation⁽¹⁾.

Avant de discuter de ce que le TAL a rendu comme décision, un bref aperçu s'impose de l'article important de la Loi sur le Tribunal administratif du logement lorsqu'il s'agit d'une demande de rétractation, à savoir :

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

Dans le cas présent, la locataire alléguait qu'il avait des pièces à produire devant le tribunal, mais que le juge précédent avait écourté l'audience parce qu'il avait une affaire urgente à entendre.

Le juge de l'audience en rétractation a alors écouté l'enregistrement audio de l'audience originale, et a remarqué que la locataire a bien mentionné qu'elle

avait des documents à montrer au Tribunal, mais qu'elle n'a jamais demandé de report de l'audience ni que l'audience soit ajournée afin qu'elle puisse compléter sa preuve.

Le juge en rétractation a donc rejeté sa demande.

En ce qui concerne les documents qu'elle aurait soumis au juge et dont elle prétendait que le juge précédent n'avait pas pris en compte, il a été précisé que le recours du locataire n'était qu'une demande d'autorisation d'appel et non une rétractation.

Cette affaire rappelle que celui qui initie une requête devant le TAL est maître de sa preuve.

Soyez donc prudent avant de déclarer votre preuve complète et si vous n'avez pas soumis tous les preuves souhaitées.

Comme toujours, chaque cas est spécifique, alors si jamais vous ren-

Suite à la page 19

Suite de la page 13 : Dispute between a Syndicate of co-ownership and the tenants of one of the condos: Does the TAL have jurisdiction in such a case?

the premises or to induce him to leave the dwelling. A lessee who suffers harassment may demand that the lessor or any other person who has harassed him be condemned to pay punitive da-

mages.”

In this section of the Code, the tenant can only be harassed by the landlord, but here it is not the landlord who is implicated but the president of the syndicate of co-ownership. However, several sections of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal provide a framework for the areas of juris-

diction of the TAL, including section 28: „28. The Tribunal administratif du Logement hears, in the first instance, to the exclusion of any other tribunal, any request: (1) relating to the lease of a dwelling where the amount requested or the value of the thing claimed or of the applicant’s interest in the subject of the request does not exceed the amount of the upper monetary limit of concurrent jurisdiction of the Court of Québec; (2) relating to a matter referred to in articles 1941 to 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 to 1990 and 1992 to 1994 of the Civil Code; (3) relating to a matter referred to in Division II, except in sections 54.5, 54.6, 54.7 and 54.11 to 54.14. However, the Tribunal administratif du logement does not have jurisdiction to hear a request referred to in sections 667 and 775 of the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01).”

The judge noted that reporting an infraction does not create a contractual legal relationship between landlords and the syndicate. This competence of jurisdiction has been verified in several previous decisions of the TAL and even in the Québec Court of Appeal(2) which confirmed that „the Régie du logement (now the Tribunal administratif du logement) does not have jurisdiction to hear claims for extra-contractual damages.”

The administrative judge can only note that no legal link exists with the tenants and the president of the syndicate of co-ownership. In conclusion, the Tribunal declines jurisdiction.

(1) Mahamed c. Gélinas 573879 31 20210531 G 2024 QCTAL 12743

(2) arrêt Kerassinis c. Boretsky 2012 QCCA 886.



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



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.

Suite de la page 16 : le juge peut écouter l'audience précédente pour valider les raisons invoquées

contrez 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 application for retraction⁽¹⁾.

Before discussing what the TAL rendered as a decision, a brief overview is required of the important article from Act respecting the Administrative Housing Tribunal when it comes to a retraction application, namely :

„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 bey-

ond the application.

The application for revocation 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.”

In the case at hand, the tenant alleged that they had exhibits that they wished to produce before the Court, but that the original Judge cut the hearing short because they had an urgent case to hear.

The judge of the retraction hearing took the opportunity to listen to the audio recording of

the original hearing, and noticed that the tenant did mention that she had documents to show to the Court, but she never asked for a postponement of the hearing nor that the hearing be adjourned so that she can complete her proof.

The Judge for the retraction therefore rejected her demand for this. In relation to the documents that she allegedly submitted to

the judge and which she claimed the original judge did not take into account, it was stated that the tenant's recourse but be a request for permission to appeal and not a retraction.

This case is a good reminder that the party who initiates an application before the TAL is the master of their proof. As such, be wary before declaring your proof closed if

you have not submitted all the proof you wanted.

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⁾ Cormier c. Marcheterre 2024 QCTAL 21470



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

AUGMENTATION DE LOYER 2025 : ESTIMATION SUR 6 MOIS

2025 Rent Increase: 6-Month Estimate

La méthode utilisée pour émettre les taux d'augmentation de loyer auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) n'a jamais changé depuis les années 1980 donc avec l'annonce des indices à la consommation (IPC) de janvier à juin 2024, l'APQ peut établir un estimé des taux 2025 avec la moitié de l'année passée. (Voir Tableau)

Ce qu'on constate c'est que les travaux majeurs ont augmenté à 5% (0.2%) mais ce taux sera certainement inférieur à 4.8% (Taux de 2024) car la Banque du Canada a indiqué que les taux n'augmenteront plus mais au contraire vont graduellement baisser. Donc ce taux de 5% devrait être réduit d'ici le 31 décembre 2024.

Pour le taux relié à l'entretien, il est en forte baisse (de 7.5% à 1.8%).

Concernant le mazout, le taux est redevenu positif passant de -10% à 1.4%.

La session parlementaire de l'hiver/printemps 2024 s'est conclue en juin avec deux nouvelles lois touchant le monde locatif (loi 31 et loi 65) mais aucune n'abordait la méthode de fixation de loyer. Même si c'est la refonte complète du calcul qui doit être faite, il faudrait au moins changer la durée d'amortissement du retour sur investissement pour les travaux majeurs.

Des échanges sur ce sujet ont eu lieu lors de l'étude détaillée mais pas d'amendements déposés.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère

qu'un règlement soit déposé afin de corriger cette situation avant la prochaine période d'augmentation.

The method used to issue rent increase rates to the Administrative Housing Tribunal (TAL) has never changed since the 1980s. So, with the announcement of the Consumer Price Indices (CPI) from January to June 2024, the APQ can estimate the 2025 rates with half of what it was last year.

What we are seeing is that major work has increased to 5% (0.2%), but this rate will certainly be lower than 4.8% (the 2024 rate) because the Bank of Canada has indicated that interest rates will no longer increase but on the

contrary will gradually decrease. So, this 5% rate should be reduced by December 31, 2024.

For the rate related to maintenance, it is down sharply (from 7.5% to 1.8%).

Regarding heating oil, the rate has become positive again, going from -10% to 1.4%.

The winter/spring 2024 parliamentary session concluded in June with two new laws affecting the rental world (Bill 31 and Bill 65), but neither addressed the method of setting rent. Even if it is the complete overhaul of the calculation that must be done, the amortization period of the return on investment for major work should at least be changed. Discussions on this subject took place during the detailed study but no amendments were tabled.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) hopes that a by-law will be tabled to correct this situation before the next period of increase.

	Taux TAL 2025 (estimé)	Taux 2024
Électricité	2,2 %	2,8 %
Gaz	-6,7 %	7,3 %
Mazout	1,4 %	-10,0 %
Entretien	1,8 %	7,5 %
Services	3,5 %	5,3 %
Gestion	6,1 %	5,6 %
Revenu net annuel	3,1 %	3,9 %
Travaux majeurs	5,0 %	4,8 %

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. Protection incendie
20. 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 pacs,...

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

DAMA Assurances
Tél.: 888-270-5756

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

4. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

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

SMR Experts

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

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

8. 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

9. 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

10. 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

11. 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, lévions, 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-Quebec pour le changement des lumières commerciales

RBQ : 5700-7395-00

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 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

14. 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

15. 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

16. 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

17. 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.

18. 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

19. 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.

20. 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

VÉLOS DANS LES COULOIRS : MÊME L'HIVER ON EN RETROUVE!

Bikes in the corridors: Even in winter we find them!

Pour plusieurs villes, l'augmentation des pistes cyclables ainsi que leur déneigement l'hiver est une alternative aux changements climatiques.

C'est entre autre le cas à Montréal en plus des vélos BIXI qui sont offerts toute l'année.

Le 2 avril dernier, la Ville de Montréal annonçait que „le réseau cyclable de Montréal s'étend sur 1065 kilomètres. Il est composé de pistes et de bandes cyclables, dont 729 kilomètres sont praticables toute l'année.”

À Sherbrooke, 187 km de liens cyclables ont été construits sur 238 km prévus d'ici 2030.

En hiver : trajet cyclable hivernal totalisant 9 km sécurisé et bénéficiant d'un entretien aussi prioritaire que les trottoirs des artères et des corridors scolaires.

Pour un propriétaires de logements, les vélos l'été représentent un casse-tête pour leur entreposage. Certains vont devoir adapter leurs comportements même l'hiver.

Dans le cas d'un propriétaire de maison, la question „Où vais-je l'entreposer?” ne se pose pas, le jardin, le cabanon ou le garage seront des options efficaces.

Dans certains immeubles, on retrouve des racks à vélo ou des

emplacements dédiés, mais quand les résidents n'ont pas accès à des installations, de remises ou salle de rangement, que font-ils de leur vélo?

Les résidents vont garer leur vélo dans les couloirs de l'immeuble. Plusieurs vont également mettre des cadenas pour éviter que leur vélo se fasse voler.

Or cette pratique est souvent en contradiction avec le bail, mais aussi dangereuse au niveau du service d'incendie, tout comme les poussettes, triporteurs ou chaussures dans les couloirs.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

For many cities, increasing cycle paths and removing snow in winter is an alternative to climate change.

This is among other things the case in Montreal in addition to BIXI bikes which are offered all year round.

On April 2, the City of Montreal announced that „Montreal's cycling network extends over 1,065 kilometers. It is made up of cycle paths and lanes, of which 729 kilometers are passable all year round.”

In Sherbrooke, 187 km of cycle links have been built out of 238 km planned by 2030.

In winter: winter cycle route totaling 9



km, secure and benefiting from maintenance as high a priority as the sidewalks of arterial roads and school corridors.

For a homeowner, bicycles in the summer represent a headache for their storage. Some will have to adapt their behavior even in winter.

In the case of a rental property owner, the question „Where am I going to store my bike?” does not arise of course. The garden, the shed or the garage will always be effective options.

In some buildings, there are bicycle racks or dedicated locations, but

when residents do not have access to facilities or sheds or storage rooms, what shall they do with their bikes?

Residents will park their bikes in the hallways of the building. Many will also put padlocks to prevent their bikes from being stolen.

However, this practice is not only illegal but also dangerous at the level of the fire service, just like strollers, scooters or shoes and winter boots in the corridors can be a dangerous impediment.

If you have any questions, do not hesitate to contact our legal department.

RAPPEL

En tant que membre Argent, Or ou Platine, vous avez accès à plus de 25 Modèles de lettres dans la section DOCUMENTS :

- Rappel de loyer dû
- Avis de non-paiement de loyer
- Retards fréquents dans le paiement du loyer
- Chèque retourné (NSF)
- Avis d'augmentation de loyer et de modification des conditions du bail
- Réponse à un avis d'augmentation de loyer et de modification des conditions du bail
- Jouissance paisible des lieux
- Odeur de cannabis
- Animaux
- État de propreté du logement
- Visite du logement
- Avis de réparation ou d'amélioration majeure
- Non collaboration pour la location du logement
- Avis de cession de bail
- Réponse à un avis de cession de bail (acceptation)
- Réponse à un avis de cession de bail (refus)
- Avis de sous-location
- Réponse à un avis de sous-location
- Entente de résiliation de bail
- Présence d'un BBQ
- Laveuse et/ou sècheuse
- Exterminateur
- Communiqué - Avis au locataire
- Utilisation des lieux communs (vélos)
- Électricité
- Avis de production d'un rapport d'expert
- Mandat pour une audience (pour personne physique)

RONA RONA+ RÉNO/DÉPÔT®

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

RPH
Regroupement des propriétaires
d'habitations locatives
partenaire de IAPQ

PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

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

Pour obtenir vos escomptes privilèges 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 MAGASINS

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.

TRAVAUX DE BÉTON



Votre spécialiste du béton avec une garantie de 25 ans

**Revêtement pour béton
Réparation de béton
Étanchéité de chambre froide
Remise à neuf complète de béton
Imperméabilisation de béton**

AVANT

APRÈS



450 512-1344

ou en ligne sur beton-gvma.ca

PEINTURE EXTÉRIÈRE

Votre spécialiste de l'application de peinture au spray extérieure avec une garantie de 25 ans

Notre peinture semi-élastomère, à base de microsphères de céramique contient une résine acrylique qui procure ce qu'il y a de mieux en matière de résistance aux taches, de durabilité et de rendement. Les microsphères de céramique se lient efficacement pour créer une surface dure et lisse ayant une résistance optimale à la saleté, au craquelage et au pelage, de plus une protection contre les rayons UV de type A afin de résister au changement de couleur. Son enduit spécial permet de peindre jusqu'à une température de 1 degré Celsius. C'est de loin la meilleure peinture extérieure disponible sur le marché actuellement pouvant être appliquée sur n'importe quelle surface.

450 750-3040

ou en ligne sur peinture-exterieure.ca

Nous peignons: Revêtements extérieurs de tous genres, portes, fenêtres, soffites, fascias, gouttières et plus!

Idéal pour toutes surfaces telles que: aluminium, vinyle, pvc, agrégat, stucco, brique, canexel, acrylique, bois, métal et acier.

NOTRE ENGAGEMENT:

**GARANTIE DU MEILLEUR PRIX
TRAVAUX AVEC GARANTIE DE 25 ANS
SERVICE DE DESIGNER GRATUIT
ÉQUIPES QUALIFIÉES**



À votre service depuis 2000

**SOUSSION GRATUITE
Licence RBQ 5822-1425-01**

AVANT

APRÈS

AVANT

APRÈS

