

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Janvier 2025, Volume 41 No 1

### AUTRES MODIFICATIONS

Les propriétaires peuvent donc procéder à certaines conditions à des modifications du bail, par exemple pour ajouter ou retirer les services suivants: Stationnement/garage, meubles, cour arrière, chauffage, internet, air climatisé, droit de fumer.

>>Page 10

### POURSUIVRE LE BON

Ce qui est intéressant dans cette affaire, c'est que le locataire a tenté de poursuivre quelqu'un qui n'était pas son propriétaire pour obtenir le remboursement des frais juridiques engagés dans un autre dossier.

>>Page 12

### MODIFICATION DU BAIL

Outre les délais, il existe des formalités à remplir pour s'assurer d'avoir un avis conforme. Les modifications législatives de la dernière année ont d'ailleurs modifié le contenu de l'avis qui doit être envoyé au locataire pour une augmentation de loyer ou la modification d'une autre condition du bail.

>>Page 18



## UN AVIS D'AUGMENTATION 2025 QUI RISQUE D'ÊTRE DÉCLARÉ NUL PAR LETAL

*Cette année, il est temps de mettre à la poubelle vos anciens avis que vous aviez pour utiliser maintenant ce nouveau formulaire.*

Suite à la page 2



Me Martin Messier

# LE DÉGUERPISSEMENT D'UN LOCATAIRE

## *The abandonment*

**S**i le locataire quitte le logement avant la fin du bail et emporte avec lui ses effets mobiliers, il est considéré comme ayant déguerpi de son logement et le bail est résilié de plein droit.

Il faut prendre soin de vous assurer qu'il ne reste rien dans son logement et de valider que le locataire n'a pas l'intention de revenir, idéalement en communiquant avec lui.

Si cela n'est pas possible, vous devez recueillir la preuve afin de vous assurer qu'il ne viendra pas prétendre qu'il demeurerait toujours dans le logement.

Ainsi, le logement doit être libre de tous les effets du locataire et nous vous recommandons également de vérifier auprès d'Hydro-Québec ou du fournisseur d'électricité que le locataire a indiqué le changement de responsabilité sur le compte.

Une fois que vous avez déterminé que le locataire a bel et bien quitté les lieux sans avoir l'intention de revenir, vous pouvez remettre le logement en location.

Le locataire est responsable des loyers non payés, qui seront les mois durant lesquels il occupait le logement sans payer le loyer, ain-

si que des dommages, lesquels incluent les sommes équivalentes aux loyers que vous ne pourrez pas percevoir en raison du déguerpissement du locataire.

Ces sommes incluent également les frais d'électricité, si le bail prévoit que le locataire est responsable de l'électricité évidemment; Les frais d'annonces et les frais reliés aux démarches que vous entreprendrez pour relouer le logement.

À ce titre, vous devrez prouver que vous avez fait tous les efforts pour relouer le logement le plus rapidement possible. Il est donc impor-

tant de démontrer que vous avez placé de la publicité pour laquelle vous avez payé des sommes d'argent, qui démontrent que vous avez priorisé ce logement.

Une annonce spécifique au logement est également requise, et non une annonce générale pour tous les logements de l'immeuble.

Vous devez conserver une preuve de cette publicité, à la fois pour démontrer que vous avez fait tous les efforts pour relouer le logement et également pour en réclamer le coût.

Vous pouvez introduire immédiatement la

Volume 41, No 1  
Janvier 2025

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

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

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

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

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Adrien Ernwein

demande, mais si vous n'avez pas reloué le logement, vous ne connaîtrez pas le montant des dommages finaux.

Lorsque vous introduisez la demande, il vous faut connaître l'adresse du locataire, puisque vous devez démontrer au tribunal que vous avez notifié la demande dans les quarante-cinq (45) jours de son dépôt ; faute de quoi, la demande sera fermée.

Si plusieurs mois s'écoulent par la suite avant que le logement ne soit reloué, vous devrez faire un amendement pour inclure la somme finale et signifier cet amendement au locataire.

Il est alors possible que le locataire ait déménagé, et vous devrez le dépister une seconde fois.

C'est pour cette raison que, dans la plupart des cas, les propriétaires préfèrent attendre que le logement soit reloué avant de faire la demande en indemnités de relocation et loyers impayés.

Plusieurs propriétaires croient à tort qu'il est possible de demander un amendement verbalement à l'audience.

D'abord, cette façon de faire est risquée, puisque le juge administratif devra décider si l'amendement peut être fait ou s'il est tardif.

De plus, dans la majorité des cas, le locataire est absent, et la procédure ne pourra pas être amendée si le locataire est absent.

Par la suite, une fois que vous avez la décision, vous devrez demander à un huissier de l'exécuter. L'huissier pourra procéder à des saisies sur les comptes bancaires, le salaire ou les meubles.

Naturellement, si le locataire n'a pas d'emploi et n'a aucun actif saisissable, vous ne pourrez rien faire, du moins pour le moment. La décision est valable pour dix (10) ans.

Si le locataire n'est plus au Québec, la situation se complique, car bien souvent, les sommes ne justifient pas que le jugement soit transféré ailleurs qu'au Québec, car une procédure doit être suivie pour faire reconnaître ce jugement avant qu'il ne puisse être exécuté.

N'hésitez pas à nous rejoindre pour toutes questions.

**I**f the tenant leaves the premises before the end of the lease and takes his or her household effects with him or her, he or she is considered to have vacated the premises, and the lease is automatically termina-

ted.

*It's a good idea to make sure there's nothing left in the dwelling, and to confirm that the tenant has no intention of returning, ideally by contacting him or her.*

*If this is not possible, you must gather evidence to ensure that he will not claim to still be living in the unit. The dwelling must be free of all the tenant's belongings, and we also recommend that you check with Hydro-Québec or the electricity supplier that the tenant has indicated the change of responsibilities on the account.*

*Once you've determined that the tenant has left the premises with no intention of returning, you can rent the unit.*

*The tenant is liable for unpaid rent, which will be the months during which he occupied the unit without paying rent, as well as for damages, which include sums equivalent to the rent you won't be able to collect due to the tenant's eviction. These sums also include electricity costs (if the lease stipulates that the tenant is responsible for electricity, of course), advertising costs and costs related to the steps you will take to re-let the property. As such, you'll need to prove that you've made every effort to re-let the property as quickly as possible.*

*It is therefore important to show that you have placed advertising for which you have paid a fee, demonstrating that you have prioritized the unit. A unit-specific ad is also required, not a general ad for all units in the building. You must keep proof of this advertising, both to show that you have made every effort to re-let the unit and to claim the cost.*

*You can file the claim immediately, but if you haven't re-let the property, you won't know the amount of the final damages. When you file the demand, you need to know the tenant's address, as you must demonstrate to the court that you served the claim within forty-five (45) days of filing; otherwise, the demand will be closed.*

*If several months subsequently pass before the unit is re-let, you will need to make an amendment to include the final sum and serve this amendment on the tenant. The tenant may then have moved out, and you'll have to track him down a second time.*

*This is why, in most cases, landlords prefer to wait until the property has been re-let before making a claim for re-letting indemnities and unpaid rent.*

*Many owners mistakenly believe that it is*

*possible to verbally request an amendment at the hearing.*

*First of all, this is risky, since the administrative judge will be able to decide whether the amendment can be made or whether it is late.*

*What's more, in the majority of cases, the tenant is absent, and the procedure cannot be amended if the tenant is absent.*

*Once you have the decision, you need to ask a bailiff to enforce it. The bailiff can seize bank accounts, wages or furniture.*

*Naturally, if the tenant is unemployed and has no assets to seize, you won't be able to do anything, at least for the time being. The decision is valid for ten (10) years.*

*If the tenant is no longer in Quebec, the situation becomes more complicated, as the sums involved often do not justify transferring the judgment outside Quebec, since a procedure must be followed to have the judgment recognized before it can be enforced.*

*Don't hesitate to contact us if you have any questions.*

**CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER**

**CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ**

**FORMATIONS**

**SAMEDI 25 JANVIER 2025**  
En présentiel à Montréal et en webdiffusion

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC**

**À VOTRE CONVENANCE DE 10H À 16H**

*Merci à tous les participants, autant qui sont venus en salle que ceux qui ont participé en ligne!*

*Nous sommes fiers de voir toute l'attraction et des propriétaires satisfaits par nos services, nos conseils année après année.*

*Merci aussi à nos commanditaires Bétonel Dulux et Rona/Rona+ pour leur soutien à cet évènement.*

*Au plaisir de vous revoir en 2026!*

**Jusqu'au 31 mars 2025**

**APQ** **RPHL**  
Regroupement des propriétaires d'habitation locatives  
partenaire de l'APQ

**25%<sup>♦♦</sup> de rabais**

**Avertisseur de fumée avec batterie lithium scellé d'une durée de 10 ans**

**First Alert, blanc**  
**71585116**

**RONA** **RONA+**

# AUGMENTATION DE LOYER 2025 : PRENDRE LE TEMPS DE COMPRENDRE LES AUGMENTATIONS REÇUES AU LIEU D'UN REFUS SYSTÉMATIQUE

Montréal, le 21 janvier 2025 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance des taux d'augmentation 2025 émis par le Tribunal administratif du logement (TAL) ce jour et tient à remettre les choses en perspective suite aux messages trompeurs diffusés depuis déjà plusieurs jours par les associations de locataires.

Les taux annoncés ce jour sont un peu plus élevés que les années précédentes mais pour permettre une pérennité les investisseurs ont besoin de prévisibilité. Selon le type d'amélioration/remplacement, le taux d'amortissement devrait se situer autour de 10 à 15 ans. Également, ils ont besoin de connaître ces taux lors de leurs décisions d'investir.

„Contrairement à ce qui est et sera véhiculé dans les prochains jours, même si les taux prévus pour le calcul d'augmentation de loyer sont plus élevés cette année, comme 4.7% pour les travaux majeurs par exemple. Mais ce chiffre est pourtant loin, très loin „d'enrichir” un propriétaire de logements. Ce maigre 4.7%, soit 3.92\$ d'augmentation pour 1000.00\$ de travaux effectués, représente un peu plus de 21 ans pour avoir un retour sur investissement!” selon Martin Messier, président de l'APQ.

La méthode n'a pas changé depuis son apparition dans les années 1980, une réalité bien différente 3 générations plus tard.

Cette „vieille” méthode qui ne tient pas compte de la réalité du marché. Les taux émis sont en fonction de l'Indice des prix à la consommation (IPC) qui est directement relié à l'inflation.

Ces taux 2025 sont également l'occasion ratée de rétablir un certain équilibre entre les obligations et dépenses des propriétaires et les calculs de fixation de loyer.

Année après année, les propriétaires subissent une pression intense des différentes lois, règlements et obligations pour maintenir un parc locatif sécuritaire, en santé et abordable, alors qu'on ne leur donne aucunement l'occasion de le faire à travers une méthode de fixation à jour ou même des subventions adaptés aux immeubles locatifs de toute taille.

„Attention, ces taux ne sont qu'un leurre, ils restent nettement insuffisants pour maintenir un parc immobilier en santé et moderne.” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

Il est malheureux de constater qu'une année encore, au lieu de véhiculer le bon message et la réalité de comment se détermine une hausse de loyer de la part des associations de locataires, le message aux propriétaires de logements soit toujours le même, par défaut de volonté de changement gouvernemental : „Attention, pour faire vos calculs vous devez prendre en compte TOUTES vos dépenses et même les augmentations de taxes municipales, scolaires et assurances.”

„Propriétaires, ne vous fiez pas sur un taux général ou des estimés pour l'ensemble du Québec, prenez le temps de calculer pour chaque logement à quel montant vous aurez droit.”

# UN AVIS D'AUGMENTATION 2025 QUI RISQUE D'ÊTRE DÉCLARÉ NUL PAR LE TAL

*A notice of increase for 2025 that risks being declared null and void by the TAL*

**D**es modifications législatives sont entrées en vigueur en 2024 et prévoient des modifications significatives aux avis de modification du bail.

Le législateur a voulu prévoir en détail et de façon très précise ce que le propriétaire doit INSCRIRE DANS UN AVIS DE MODIFICATION DU BAIL.

Plusieurs d'entre vous ont communiqué cette augmentation d'une façon qui ne serait pas reconnue par le tribunal en cas de contestation.

Ainsi plusieurs propriétaires envoient

“La loi prévoit que vous devez informer le locataire du processus de façon précise des délais et des options qui s'offrent à lui.”

simplement un message texte en disant le loyer à compter du 1er Juillet sera du montant suivant.

Cette façon de faire n'est pas permise par la loi. La loi prévoit que vous devez informer le locataire du processus de façon précise des délais et des options qui s'offrent à lui.

Nous vous invitons à utiliser le formulaire „Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail” disponible sur le site web du Tribunal administratif du logement (TAL) qui présente les caractéristiques requises au lien suivant :

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/modeles-d-avis/trouver-un-modele-d-avis>

Ainsi cette année, il est temps de mettre à la po-ubelle les avis que vous aviez pour utiliser maintenant ce nouveau formulaire.

Naturellement, comme toujours vous devez vous assurer d'envoyer les avis de modification dans

la période prévue par la loi et d'être en mesure d'en prouver la réception par le locataire dans le délai imparti.

Si vous le faites parvenir par courrier recommandé, il sera possible de démontrer que vous avez respecté cette obligation dès lors que vous avez la preuve que vous avez déposé le courrier recomman-



**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

dé à poste canada dans le délai imparti, et ce, même si le locataire va récupérer l'avis après le délai.

Si le locataire ne va pas chercher l'avis et qu'il vous est retourné, il vous appartient alors de le signifier d'une autre façon, par exemple par huissier, et démontrer que vous l'avez signifié rapidement après avoir reçu le retour du courrier recommandé qui n'a pas été récupéré.

**L**egislative amendments came into force in 2024 and provide for significant changes to the notices of lease amendments.

The legislator wanted to provide in detail and very precisely what the landlord must **INCLUDE IN A NOTICE OF MODIFICATION OF THE LEASE.**

Many of you have communicated this increase in a way that would not be acknowledged by the Court in the event of a challenge.

So, many landlords simply send a text message saying the rent as of July 1st will be the following amount.

This is not permitted by law. The law provides that you must inform the tenant of the process in a precise way of the deadlines and options available to him.

We invite you to use the form „Notice of rent increase and modification of another condition of the lease” available on the website of the Tribunal administratif du logement (TAL) which presents the required characteristics at the following link: <https://www.tal.gouv.qc.ca/en/models-of-notices/find-a-notice-model>

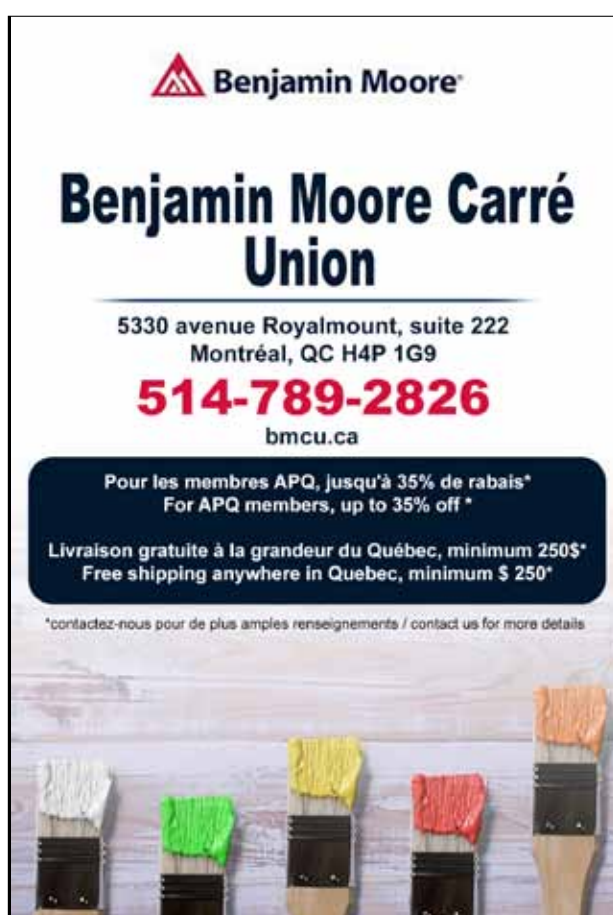
So this year, it's time to throw away the notices you had, to use this new form now.

Naturally, as always, you must make sure that you send the notices of modification within the period provided for by law and that you are able to prove that they have been received by the tenant within the allotted time.

If you send it by registered mail, it will be possible to demonstrate that you have complied with this obligation as long as you have proof that you have deposited the registered mail with Canada Post within the prescribed period, even if the tenant will pick up the notice after the deadline.

If the tenant does not pick up the notice and it is returned to you, it will then be up to you to serve it in another way, for example by bailiff, and show that you served it quickly after receiving the return of the registered mail that was not collected.

“The law provides that you must inform the tenant of the process in a precise way of the deadlines and options available to him.”



**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



# FORMATIONS 2025 EN LIGNE UNIQUEMENT

DISPONIBLE DANS LA SECTION MEMBRE „VIDÉOS”

## LA RÉTRACTATION

Il arrive dans certains cas que suite au jugement émis, une des parties veuille contester, voire obtenir un jugement autre.

Cette dernière va donc demander la rétractation. Mais pour quels motifs peut-on demander la rétractation? Est ce automatiquement accordée? Y a-t-il un délai pour en faire la demande?

Un expert en droit locatif viendra répondre à ces questions et bien d'autres lors de cette conférence.

MARDI LE 25 FÉVRIER 2025

## PRÉPARER UNE AUDIENCE AU TAL

Cette conférence traitera des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant le Tribunal administratif du logement (TAL). Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour mettre toutes les chances d'obtenir gain de cause. Il est important d'envoyer toutes les pièces, d'être calme, de bien se préparer et ses témoins avant de se présenter en audience au Tribunal administratif du logement (TAL).

MARDI LE 25 MARS 2025

## LE LOGEMENT ÉTUDIANT - COLOCATION, ENDOSSEUR, RÉSIDENCE ÉTUDIANTES,...

Quelles sont les particularités de la location de logements à des étudiants auxquelles les propriétaires peuvent faire face ?

Voyez quels sont les défis et comment bien s'y préparer.

Ayez un aperçu des nouveautés introduites par le PL-31 concernant la reconnaissance possible pour les propriétaires de certains immeubles afin de louer des logements à des personnes aux études.

MARDI LE 29 AVRIL 2025

## OCCUPANTS SANS DROIT

Le locataire ne veut plus partir! Il occupe son logement alors que le bail est terminé. Voyez les démarches à suivre et comment gérer vos locataires qui arrivent avec leurs boîtes.

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





**S**uite à la parution des taux 2025 d'ajustement du Tribunal administratif du logement (TAL), l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a répondu à plusieurs entrevues média :

- Montreal Gazette Quebec housing tribunal makes evictions too easy, justice for tenants too hard, critics say
- La Presse Loyers Hausses salées en vue
- La Presse Trucs et conseils pour les locataires et propriétaires
- Radio 1410 Loyers Hausses salées en vue



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

### Augmentations de loyer suite diffusion des taux du TAL

- Noovo info Hausse des loyers en 2025 : „À force de tirer l'élastique, il risque de briser”
- Montreal Gazette Rent prices in Montreal expected to rise by more than 5% in 2025
- CityNews Quebec rents should be increased by 5.9%, housing tribunal recommends
- La Presse La ministre Duranceau prône le statu quo malgré la hausse record
- Le téléjournal Est-du-Québec Épisode du mardi 21 janvier 2025
- 107.7 FM Estrie Des hausses de loyer suggérées de 5,9%
- Global News Global News Morning headlines
- Radio Canada Estrie Hausses des loyers : l'Association des locataires de Sherbrooke craint le pire
- Radio Radio Canada Hausse des loyers, la réalité des propriétaires, avec Martin Messier



Me Jean-Olivier Reed

# LES AUTRES MODIFICATIONS DE BAIL QUE LE LOYER

## *Other lease modifications than the rent*

L'article 1942 du Code civil du Québec permet aux propriétaires de logement de modifier les autres conditions du bail autre que le loyer

1942 « Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci notamment la durée ou le loyer....»

Les propriétaires peuvent donc procéder à certaines conditions à des modifications du bail, par exemple pour ajouter ou retirer les services suivants: Stationnement/garage, meubles, cour arrière, chauffage, internet, air climatisé, droit de fumer



**Urgence 24/7**

**1800-361-0911**

**GUS eau, feu, vent, huile,  
vandalisme**

<https://www.gus.ca/fr/>

Ces modifications ne sont pas automatiques et sont généralement balisées par la jurisprudence.

Premièrement, la procédure de modification de bail n'est pas conçue pour importuner le locataire ou le forcer à quitter.

Une demande de modification de bail pour interdire de fumer dans le logement pour un locataire qui a le droit de fumer, qui fume effectivement et qui dérange les autres sera souvent refusée, car le juge va généralement peut considérer cette procédure comme une atteinte au droit au maintien dans les lieux.

L'usage futur du service pourrait aussi être pris en compte dans le sérieux de la démarche de modification de bail. Par exemple, une demande de retirer un espace de stationnement à un locataire pour le laisser vide sans aucun usage, a plus de chance d'être refusé. D'un autre côté, le donner ensuite à une personne à mobilité réduite ou pour votre propre usage aurait plus de chance de convaincre le juge de sa justification.

Lorsqu'un propriétaire retire un service, il doit évaluer la valeur de ce service, l'impact sur le locataire et diminuer d'autant le loyer après quoi il peut appliquer l'augmentation annuelle après avoir fait le calcul.

Par exemple, loyer à 700\$ par mois : Si on retire le stationnement qui vaut selon vos recherches 80\$ par mois et que vous avez droit à une augmentation de 25\$ par mois selon la grille de calcul du Tribunal administratif du logement alors on procède comme suit :

Donc  $700\$ - 80\$ = 620\$ + 25\$ = 645\$$

Aussi, il est permis de modifier un bail en cours pour ajouter un service et ajuster exceptionnellement le prix du loyer représentant la valeur du service.

**ASSURANCE :**

Si le propriétaire demande d'ajouter dans les conditions du bail, l'obligation que les locataires obtiennent et maintiennent en vigueur une assurance dommages et responsabilité civile personnelle, la jurisprudence est souvent à l'effet que cette modification de bail constitue une charge financière supplémentaire et qui n'est pas acceptée.

Rien n'empêche le propriétaire d'envoyer l'avis de modification de bail quand même dans le but de tenter de convaincre le locataire de prendre une assurance sachant que lors de la demande de modification de bail cette modification ne sera pas exigée.  
2022 QCTAL 3562

#### REPRISE DU GARAGE :

Si un propriétaire veut reprendre un garage pour son propre usage, les propriétaires ne doivent pas utiliser le processus de reprise de logement prévue à 1957 du Code Civil du Québec, car ce n'est pas pour y habiter, mais bien le processus de modification de bail ci-haut mentionné pour l'utiliser.

#### Tolérance temporaire vs service au bail :

Si vous prêtez un stationnement supplémentaire au locataire sans frais supplémentaires et sans mention au bail ou qu'écrit que ce soit, il se peut que ce soit une simple tolérance temporaire qui pourrait être retirée en tout temps.

Vous pourriez envoyer une lettre séparée de l'avis de modification du bail à pour mettre fin avec un délai raisonnable au à cette tolérance. Comme il n'y a pas de délai, il peut être envoyé à n'importe quel moment de l'année. Il ne faut pas mettre cet avis dans la modification de bail, car on pourrait ainsi présumer à tort que cet usage faisait partie du bail si on en demande la modification.

2022 qctal 13495

#### DÉLAI ET APPLICATION :

Il faut savoir que, tant qu'un jugement n'est pas rendu, la modification de bail n'a pas lieu. Pour les demandes de modifications de bail de 2024, le délai pour avoir une audience est d'approximativement de 10 mois. Le service doit être maintenu pendant ce délai.

Sachez que pour une demande de modification des autres conditions du bail, l'audience aura lieu avec un juge plutôt qu'un greffier.

Dépenses suite à un dégât d'eau et/ou un

refoulement d'égout pour la fixation de loyer :

Dans le cadre d'une fixation de loyer, les dépenses reliées à des dommages majeurs causés dans un logement par l'eau ou un refoulement d'égout sont généralement classées dans les travaux majeurs reliés au logement, sauf ceux pour des dépenses reliées à des tuyaux principaux de l'immeuble auquel cas doivent être inscrit dans les travaux majeurs reliés à tout l'immeuble.

Évidemment, vous devez déduire tous les paiements reçus par votre assureur. Par contre, vous pourrez utiliser le paiement de la franchise à l'assureur et tous les travaux extra non couverts par votre assureur.

Finalement, n'oubliez pas d'utiliser le formulaire de modification de bail fourni sur le site du Tribunal administratif du logement y incluant la page 2 « information » qui est obligatoire.

*Suite à la page 13*

**CODE RABAIS : 30758755**

**BÉTONEL**<sup>MD</sup> 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<sup>MD</sup>, BÉTONEL<sup>MD</sup>, et GLIDDEN<sup>MD</sup>, 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

# POUR SUIVRE LA BONNE PERSONNE

## *Sue the right person*

**L**e Tribunal administratif du logement (ci-après appelé TAL) a récemment traité d'une affaire portant sur la demande de remboursement d'un dépôt de garantie et d'honoraires d'avocats.

Ce qui est intéressant dans cette affaire, c'est que le locataire a tenté de poursuivre quelqu'un qui n'était pas son propriétaire pour obtenir le remboursement des frais juridiques engagés dans un autre dossier (*Investissements immobiliers Mézyr inc. c. Dufresne*, 2022 QCTAL 24607). Le TAL a rejeté la demande contre *Investissements immobiliers Mézyr inc.* pour défaut de lien juridique.

« 25. Pour ce qui concerne la demande en dommages-intérêts en remboursement des frais d'avocats réclamé par le locataire, le Tribunal la rejette. Le recours dont le jugement est intervenu le 2 septembre 2022 a été introduit par *Investissements immobiliers Mézyrs inc.* et non pas par le défendeur Jacques Nault. Le lien de droit entre *Investissements immobiliers* et le présent dossier n'a pas été établi puisque seul Jacques Nault locateur est intervenu au dossier à titre de locateur. Le locataire ne peut par conséquent réclamer ces frais dans le présent dossier. »

Cette affaire nous rappelle que les locataires qui intentent une action en justice

devant le Tribunal administratif du logement (TAL) doivent poursuivre leur véritable propriétaire et non des tiers.

Comme toujours, chaque cas est particulier, donc si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous aider à résoudre votre problème.

**T**he Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand to be reimbursed for a security deposit and for lawyers' fees in the case of *Dufresne c. Investissements immobiliers Mézyr inc.*, 2024 QCTAL 37992.

*What is interesting with this case however, is that the tenant tried to sue someone who was not their landlord for reimbursement of legal fees incurred in another file (Investissements immobiliers Mézyr inc. c. Dufresne, 2022 QCTAL 24607). The TAL rejected the application against Investissements immobiliers Mézyr inc. for lack of legal connection*

UNOFFICIAL TRANSLATION  
"25 With regard to the claim for

*damages for reimbursement of attorneys' fees claimed by the tenant, the Court dismisses it. The appeal for which judgment was issued on September 2, 2022, was brought by Investissements immobiliers Mézyrs inc. and not by the defendant Jacques Nault. The legal link between Investissements immobiliers and this case has not been established since only Jacques Nault, the landlord, intervened in the case as the landlord. The tenant cannot therefore claim these fees in this case."*

*This case serves as a reminder that tenants, when suing at the TAL, must sue their actual landlord and not third parties.*

*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.*

*Dufresne c. Investissements immobiliers Mézyr inc., 2024 QCTAL 37992*

*Suite de la page 11 : Les autres modifications de bail que le loyer*

**S**ection 1942 of the Civil Code of Québec allows landlords to modify the other conditions of the lease other than the rent.

Section 1942: “The landlord may, when renewing the lease, modify the conditions thereof, in particular the duration or the rent...”

Landlords can therefore make certain conditions for modifications to the lease, for instance, to add or remove the following services: Parking/garage, furniture, backyard, heating, internet, air conditioning, the right to smoke...

These modifications are not automatic and are generally marked out by the by jurisprudence.

First, the lease modification procedure is not designed to inconvenience the tenant or force

him to leave.

A request to modify the lease to prohibit smoking in the dwelling for a tenant who has the right to smoke, who actually smokes and who disturbs others will often be refused, because the Judge will generally consider this procedure as an infringement of the right to remain in the premises.

The future use of the service could also be taken into account in the seriousness of the lease modification process. For instance, a request to remove a parking space from a tenant to leave it empty without any use is more likely to be refused. On the other hand, giving it to a person with reduced mobility or for your own use would be more likely to convince the Judge of its justification.

When a landlord removes a service, he must assess the value of this service, the impact on the tenant and reduce the rent accordingly after which he can apply the annual increase after having done the calculation.

For instance, with a rent at \$700 per month: If we remove the parking rate which is worth \$80 per month according to your research and you are entitled to an increase of \$25 per month according to the calculation grid of the Administrative Housing Tribunal, then we proceed as follows:

So: \$700 – \$80 = \$620 + \$25 = \$645

Also, it is permitted to modify a current lease to add a service and exceptionally adjust the price of the rent representing the value of the service.

#### INSURANCE:

If the owner requests to add in the conditions of the lease, the obligation that tenants obtain and maintain in force damage and personal liability insurance, the jurisprudence is often to the effect that this modification of the lease constitutes an additional financial burden which is not accepted.

Nothing prevents the owner from sending the notice of modification of the lease anyway in order to try to convince the tenant to take out insurance knowing that when requesting the modification of the lease this modification will not be required.

2022 QCTAL 3562

#### GARAGE REPOSSESSION:

If a landlord wants to repossess a garage for their own use, the landlords must not use the housing repossession process provided for in Section 1957 of the Civil Code of Québec, because it is not to live there, but rather the lease modification process mentioned above to use it.

#### TEMPORARY TOLERANCE VS. LEASE SERVICE:

If you lend additional parking to the tenant at no additional cost and without mention in the lease or in any writing whatsoever, it may be a simple temporary tolerance that could be withdrawn at any time.

You could send a letter separate from the notice of lease modification to terminate this tolerance with a reasonable notice. Since there is no deadli-

ne, it can be sent at any time of the year. This notice should not be included in the lease modification, as it could be wrongly assumed that this use was part of the lease if a modification is requested.

2022 qctal 13495

#### DEADLINE AND REQUEST:

It should be noted that, until a judgement is rendered, the lease modification does not take place. For requests for lease modifications in 2024, the deadline for having a hearing is approximately 10 months. The service must be maintained during this period.

Note that for a request to modify the other conditions of the lease, the hearing will take place with a Judge rather than a clerk.

Expenses following water damage and/or sewer backup for rent setting:

As part of a rent setting, expenses related to major damage caused in a dwelling by water or sewer backup are generally classified as major work related to the dwelling, except for expenses related to the building's main pipes, in which case they must be included in the major work related to the entire building.

Obviously, you must deduct all payments received by your insurer. On the other hand, you can use the payment of the deductible to the insurer and all extra work not covered by your insurer.

Finally, do not forget to use the lease modification form provided on the website of the Administrative Housing Tribunal including page 2 „information” which is mandatory.



**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



RIER MEMBRE



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

FOURNISSEUR  
MEMBRE



ASSOCIATION des  
PROPRIÉTAIRES de  
QUÉBEC

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# ENQUÊTE DE CRÉDIT ET DE PRÉLOCATION

## *l'Importance de faire vos enquêtes*

**L'**Association des Propriétaires du Québec et Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (partenaires de l'APQ) offrent à ses membres la possibilité d'effectuer l'enquête 90 et 360, aussi appelé enquête de crédit et de prélocation.

La 360 c'est quoi? Il y a plusieurs années, la vérification du crédit demeurait la vérification courante à faire pour un candidat potentiel. De ce fait, nous n'avions qu'un seul volet d'un candidat pour prendre une décision. La 360 effectue les vérifications suivantes : propriétaire actuel, propriétaire antérieur, employeur, régie du logement, civil et criminel. C'est la vérification la plus complète que vous pouvez effectuer sur le comportement d'un proposant locataire.

### Remplir adéquatement le formulaire

Il est important avant d'envoyer le formulaire au service d'enquête, que celui-ci soit complété correctement et que toutes les informations pertinentes à la recherche y figurent. (numéro(s) de téléphone, signature du proposant locataire, date complète à laquelle celui-ci a rempli le document, etc).

Dès le début de la recherche, un lien est envoyé par courriel au demandeur. Avec ce lien, vous pouvez vérifier si toutes les informations demandées y figurent. Chaque fois qu'une information est recueillie pour le candidat, une mise à jour du lien se fait automatiquement. Donc vous suivez en temps réel l'évaluation que vous avez demandée.

Nous savons tous que les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles veulent assurer à leurs locataires un climat de quiétude et de sécurité. En effectuant

une 360, plusieurs volets seront vérifiés et ainsi aideront à la prise de décision pour une éventuelle location.

**Quelques raisons pour lesquelles un propriétaire doit faire une enquête avant de**

**louer?**

- Rapidement, votre perte risque d'atteindre 4 mois de loyer en cas de non-paiement de loyer :

Vous devez attendre le 22 du mois pour ouvrir votre dossier, attendre 6 semaines

# RONA RONA+

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC ET LES MEMBRES DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES



### PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>oo</sup>

Peinture et accessoires

15%

Cuisine  
Ventilation, chauffage  
et climatisation

Décoration  
Quincaillerie  
Électricité  
Plomberie  
Outillage manuel

10%

Produits d'entretien  
Produits saisonniers  
et d'horticulture  
Portes extérieures  
Matériaux de construction

5%

Outillage électrique  
portatif et stationnaire  
Portes intérieures

8%

Produits forestiers  
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 de L'Association des Propriétaires du Québec ou 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](mailto: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 et RONA+.

#### PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

\*Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur [rona.ca](http://rona.ca). 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 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

au minimum pour votre audience, 1 mois pour votre décision, 1 mois de délai pour qu'ils soient évincés selon le jugement. Sans compter les frais juridiques (frais de dossier au Tribunal administratif du logement), le travail manqué pour l'audience, les frais d'huissiers si votre locataire refuse de partir, la perte de revenus tant que le logement n'est pas reloué.

- Votre locataire paie rubis sur l'ongle, vous êtes chanceux! Et bien non, car il joue de la batterie chaque soir jusqu'à 2 heures du matin avec ses amis et tous les locataires se plaignent. Devant le délai très long, souvent plus d'un an, que vous devez patiemment attendre pour que le Tribunal administratif du logement rende une décision, tous vos bons locataires, ceux qui paient bien ET qui ne font pas de bruit, risquent d'avoir déjà déménagé!

- Votre assurance décide de ne plus assurer votre immeuble car un de vos locataires a un dossier criminel!

Vous n'avez pas enquêté à ce sujet et n'étiez pas au courant du passé criminel de votre locataire. Mais l'assureur considère que le

risque est trop important à assurer. Les conséquences sont très grandes pour les propriétaires qui devront se ré-assurer auprès d'une compagnie d'assurance à haut risque et à prix fort.

Plus grave encore, ce n'est pas un motif de résiliation de bail parce que le locataire n'a pas, au moment de la signature du bail, caché cette information au propriétaire puisque l'information ne lui a pas été demandée!

**T**he Association des Propriétaires du Québec and Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (partenaires de l'APQ) offer its members the possibility of carrying out the 90 and 360 investigation, also called credit and pre-rental investigation.

What is 360? Several years ago, the credit check remained the standard verification for a potential candidate. As a result, we only had one aspect of a candidate to make a decision. La 360 performs the following checks: current landlord, previous lan-

dlord, employer, the housing authority - Régie du logement, civil and criminal assessment. This is the most comprehensive check you can do on the behaviour of a tenant applicant.

#### Fill out the form properly

It is important before sending the form to the investigation service that it is completed correctly and that all the information relevant to the research is included. (telephone number(s), signature of the proposing tenant, the full date on which the latter completed the document, etc.).

From the start of the verification, a link is e-mailed to the requester.

With this link you can check if all the requested information is there. Each time information is collected for the candidate, the link is automatically updated. So you follow the assessment you requested in real time.

We all know that building owners or managers want to provide their tenants with a peaceful and secure environment. By carrying out a 360, several components will be checked and they will thus help you in the decision-making for a possible rental.

#### Some reasons why a landlord should investigate before renting?

- Quickly, your loss may reach 4 months of rent in the event of non-payment of rent: You must wait until the 22nd of the month to open your file, wait at least 6 weeks for your hearing, 1 month for your decision, 1 month of delay for them to be evicted according to the judgment. Not to mention the legal fees (application fees at the administrative housing court), the work missed for the hearing, the bailiffs' fees if your tenant refuses to leave, the loss of income until the accommodation is re-let.

- Your tenant pays cash on the nail, you are lucky! Well no, because he plays drums every night until 2 am with his friends and all the tenants complain. Given the very long delay, often more than a year, that you have to patiently wait for the administrative housing tribunal to make a decision, all your good tenants, those who pay well AND who do not make noise, risk having already moved!

- Your insurance decides to no longer insure your building because one of your tenants has a criminal record! You did not investigate this and were not aware of your tenant's criminal past. But the insurer considers that the risk is too great to insure. The consequences are very great for the owners who will have to re-insure themselves with a high-risk and high-priced insurance company. Even more serious, this is not a reason for terminating the lease because the tenant did not, at the time of signing the lease, hide this information from the owner since the information was not requested!



Programme d'assurances pour propriétaires d'habitations locatives

IMMEUBLES À REVENUS

BÂTISSSES COMMERCIALES

Maintenant disponible pour l'ensemble des régions du Québec\*

\* sauf certaines exception

Synex | Verrier & Associés

Assurance™

Cabinet en assurance de dommages et services financiers

info@groupeverrier.com

1 800 567-0924

groupeverrier.com

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 3. AVOCATS

**Immoloi Inc**

Tél.: (514) 866-5569

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

## 4. 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

## 5. 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

## 6. 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

## 7. 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'abonnés sur Facebook
- Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

## 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 Électricité Inc**

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectricite.ca/

- Les services que nous faisons pour :
- Changeement 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-Québec 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



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

[louis.robert@centrefinanciercarrefour.com](mailto:louis.robert@centrefinanciercarrefour.com)  
[www.placementsimmobilier.com](http://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](http://www.insonorisationsmg.com)[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto: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](http://www.betonel.com)

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

**CODE RABAIS 30758755****BMCU décoration et peinture**

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

[info@bmcu.ca](mailto:info@bmcu.ca)[www.bmcu.ca](http://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

Diagnostiques : 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](http://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****Verrier & Associés****(Synex Assurance)**

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****RONA et RONA +**

Partout au Québec

Vous trouverez des milliers de produits

couvrant tous les domaines, provenant des plus grandes marques que vous connaissez et auxquelles vous faites confiance. De 5 à 15% d'escomptes

**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



Me Annie Lapointe

# MODIFICATION DE BAIL – RESPECTEZ LES RÈGLES POUR ASSURER SA VALIDITÉ!

*Lease modification – Follow the rules to ensure its validity!*

**A**u Québec, beaucoup de baux se terminent le 30 juin et durent 12 mois. Pour ceux-ci, nous arrivons à la période pendant laquelle le locateur prépare ses avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition du bail.

Un petit rappel des périodes applicables pour envoyer un avis pour les baux les plus courants:

- Baux résidentiels standards de 12 mois se terminant le 30 juin, l'avis doit être donné entre le 1er janvier et le 31 mars, soit 3 à 6 mois avant la fin du bail;
- Baux de moins de 12 mois : L'avis doit

être donné entre 1 et 2 mois avant la fin du bail;

- Baux à durée indéterminée : 1-2 mois avant la modification souhaitée.

Outre les délais, il existe des formalités à remplir pour s'assurer d'avoir un avis conforme. Les modifications légi-



slatives de la dernière année<sup>(1)</sup> ont d'ailleurs modifié le contenu de l'avis qui doit être envoyé au locataire pour une augmentation de loyer ou la modification d'une autre condition du bail. Le contenu de l'avis de modification du bail se retrouve encore plus balisé qu'il ne l'était : des mentions supplémentaires doivent apparaître sur les avis, en lien notamment avec les droits des locataires et les choix de réponse à l'avis. Ces règles doivent être suivies rigoureusement pour garantir la validité des modifications proposées. Une fois l'avis reçu, le locataire dispose d'une durée d'un mois pour répondre. À défaut de réponse dans ce délai, le locataire est réputé avoir accepté les nouvelles conditions proposées.

Chaque année, des propriétaires se buttent à des refus par les locataires des modifications proposées. Dans ce cas, le locateur bénéficie d'un délai d'un mois à partir du refus pour saisir le Tribunal administratif du logement (TAL) de sa demande pour faire fixer le loyer ou toute autre modification du bail demandée. Malheureusement, des erreurs dans l'avis de modification peuvent avoir pour conséquence d'invalider

cet avis et faire perdre au propriétaire son droit à l'augmentation. Voici certaines erreurs fréquentes :

- Absence de preuve de réception : l'avis n'a pas été remis de façon vérifiable;
- Envoi à un seul des locataires lorsqu'ils sont plusieurs signataires;
- Avis hors délai;
- Langue de l'avis différente de celle utilisée dans le bail initial;
- Omission d'indiquer le délai ou les choix de réponse du locataire.

L'omission d'inscrire les mentions prescrites par Règlement<sup>(2)</sup> risquent malheureusement de figurer sur cette liste à l'avenir. Le TAL peut, dans certaines circonstances, juger valide un avis comportant des irrégularités mineures. Toutefois, chaque décision est jugée au cas par cas. Une décision de la Cour du Québec en appel d'une décision du TAL a déjà décidé par le passé qu'un avis comportant certaines lacunes pouvait tout de même produire des effets envers le locataire :

Bref, la Régie du logement a compétence pour exercer sa discrétion et déclarer valide un avis incomplet ou irrégulier donné en vertu de l'article 1943 du Code civil du Québec si les circonstances lui permettent d'en arriver à cette conclusion, notamment l'absence de préjudice causé au locataire, la connaissance de ce dernier de son obligation de répondre à l'avis dans le mois suivant sa réception (article 1954) et sa bonne ou mauvaise foi. En l'instance, le régisseur a correctement décidé que l'avis envoyé par les locateurs était valide malgré son irrégularité<sup>(3)</sup>.

Ce raisonnement était encore suivi récemment<sup>(4)</sup>, mais dans d'autres cas, un avis donné hors délai ou comportant un défaut de forme ou de contenu, peut aussi être jugé comme étant invalide et ne produire alors aucun effet<sup>(5)</sup> - comme si le locateur n'avait envoyé aucun avis de modification, le bail étant renouvelé aux

mêmes conditions.

Les nouvelles règles quant au contenu obligatoire de l'avis de modification de bail accroissent les obligations des locateurs et par le fait même, le risque d'erreurs si vous utilisez un formulaire fait maison.

Pour éviter les mésententes – du moins quant au contenu de l'avis- il est essentiel de s'assurer que vos avis de modification de bail respectent rigoureusement les modèles recommandés par le Tribunal administratif du logement. Pour le reste, nous vous invitons à communiquer avec nous de vous assurer de préserver vos droits en tant que locateur.

**I**n Quebec, many leases end on June the 30th and they last 12 months. For these, we arrive at the time during which the landlord prepares his notices of rent increase or modification of another condition of the lease.

*Here's a quick reminder of the applicable time-frames for sending a notice for the most common leases:*

- *Standard 12-month residential leases ending on June 30: the notice must be given between January 1 and March 31, or 3 to 6 months before the end of the lease.*
- *Leases of less than 12 months: The notice must be given between 1 and 2 months before the end of the lease.*
- *Leases of indefinite duration: 1-2 months before the desired modification.*

*In addition to the deadlines, there are formalities to complete to ensure that you have a compliant notice. The legislative changes of the past year<sup>(1)</sup> have also modified the content of the notice that must be sent to the tenant for a rent increase or the modification of another condition of the lease. The content of the notice of modification of the lease is*

*Suite à la page 20*



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

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

*Suite de la page 19 : Lease modification – Follow the rules to ensure its validity!*

even more marked than it already was: additional information must appear on the notices, in particular in relation to the rights of tenants and the choices of response to the notice. These rules must be followed rigorously to guarantee the validity of the proposed modifications. Once the notice is received, the tenant has one month to respond. If no response is received within this period, the tenant is deemed to have accepted the new proposed conditions.

Every year, landlords encounter refusals by tenants of the proposed modifications. In this case, the landlord has one month from the refusal to refer his request to the Administrative Housing Tribunal (TAL) to have the rent set or any other requested modification of the lease. Unfortunately, errors in the notice of modification can result in the notice being invalidated and the landlord losing his or her right to the increase. Here are some common errors:

- No proof of receipt: the notice was not delivered in a verifiable manner.
- Sent to only one of the tenants when there are several signatories.
- Notice out of time.
- Language of the notice different from the one used in the initial lease.
- Failure to indicate the deadline or the tenant's response options.

Failure to include the information prescribed by Regulation <sup>(2)</sup> may unfortunately appear on this list in the future. The TAL may, in certain circumstances, deem a notice containing minor irregularities to be valid. However, each decision is judged on a case-by-case basis. A decision of the Court of Québec on appeal of a decision of the TAL has already decided in the past that a notice containing certain deficiencies could still produce effects against the tenant.

In short, the Régie du Logement has jurisdiction to exercise its discretion and

declare valid an incomplete or irregular notice given under Section 1943 of the Civil Code of Québec if the circumstances allow it to reach this conclusion, in particular the absence of prejudice caused to the tenant, the latter's knowledge of his obligation to respond to the notice within one month of its receipt (Section 1954) and his good or bad faith. In this case, the Régie correctly decided that the notice sent by the landlords was valid despite its irregularity <sup>(3)</sup>.

This reasoning was still followed recently <sup>(4)</sup>, but in other cases, a notice given out of time or containing a defect in form or content, can also be deemed invalid and therefore have no effect <sup>(5)</sup> - as if the lessor had not sent any notice of modification, the lease being renewed under the same conditions.

The new rules regarding the mandatory content of the notice of modification of lease increase the obligations of lessors and, by the same token, the risk of errors if you use a home-made form.

To avoid misunderstandings - at least regarding the content of the notice - it is essential to ensure that your notices of modification of lease strictly comply with

the models recommended by the Administrative Housing Tribunal. For the rest, we invite you to contact us to ensure that you preserve your rights as a lessor.

<sup>(1)</sup> PL-65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés, 2024 et Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, décembre 2024;

<sup>(2)</sup> Ibid;

<sup>(3)</sup> *Al-Hkabyyr c. Emmell*, 2003 CanLII 41207 (QC CQ);

<sup>(4)</sup> *Immeubles Abitibi inc. c. Falardeau*, 2024 QCTAL 15574;

<sup>(5)</sup> *Cardona c. Hussain*, 2024 QCTAL 36193.



## 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](https://lapersonnelle.com/apq)  
1 888 476-8737

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<sup>MD</sup> 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.