

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mars 2025, Volume 41 No 3

### SIGNATURE DU BAIL

À quel moment devez-vous signer le bail? Plusieurs propriétaires se posent cette question. Normalement, le propriétaire veut garder toute la marge de manœuvre nécessaire pour permettre l'évaluation du candidat à la location.

>>Page 2

### COMPÉTENCE LIMITÉE

Le locataire réclame une somme de 17 597.029\$ avec les intérêts pour les dommages et intérêts résultant d'une intrusion illégale dans son logement par une personne non autorisée causant ainsi une perte de jouissance des lieux.

>>Page 8

### INSTALLATION DE BORNES

Pour ceux qui décident de procéder à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques à leur immeuble, sachez que le Tribunal administratif du logement a déjà considéré les coûts découlant de cette installation à titre de dépense d'immobilisation.

>>Page 18

## MODIFICATION DE BAIL : RETRAIT D'UN STATIONNEMENT

*Le propriétaire désire retirer le stationnement de gauche, que la locataire utilise actuellement, en raison des difficultés de gestion de la neige en hiver et du problème relié à son entreposage, notamment pour l'autre locataire qui se stationne au fond du terrain.*

Suite à la page 12





Me Martin Messier

# SIGNATURE DU BAIL

## Signing of the Lease

**À** quel moment devez-vous signer le bail?

Plusieurs propriétaires se posent cette question.

Normalement, le propriétaire veut garder toute la marge de manœuvre nécessaire pour permettre l'évaluation du candidat à la location. Il s'agit certainement de la décision la plus importante dans le processus de location pour un propriétaire d'immeuble à logements.

Malheureusement, plusieurs propriétaires font signer le bail et se disent qu'ils feront la vérification plus tard.

Cette situation est fort

risquée : Dès lors que vous signez le bail, le candidat à la location peut prétendre qu'il est locataire, et la vérification après la signature du bail ne vous permet pas d'annuler le bail.

Pour éviter ce type de situation, la bonne pratique veut que vous remettiez la signature du bail après l'évaluation du candidat à la location.

Il faut se rappeler que les apparences sont souvent trompeuses.

Le candidat à la location respecte-t-il ses obligations? Respecte-t-il son voisinage? Sa situation financière lui permet-elle de respecter les obligations découlant du bail ?

Ce n'est qu'une fois que le processus d'évaluation du candidat à la location est terminé que le bail doit être signé.

Si vous souhaitez faire signer le règlement de l'immeuble, il faut le remettre au locataire et le faire signer avant la signature du bail.

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

**W**hen should you sign the lease?

Many landlords ask themselves this question.

Normally, the landlord wants to maintain all

*the necessary flexibility to allow for the evaluation of the prospective tenant. This is certainly the most important decision in the rental process for an apartment building owner.*

*Unfortunately, many landlords have the lease signed and think they'll verify it later.*

*This situation is very risky: as soon as you sign the lease, the prospective tenant can claim to be a tenant, and verifying him/her after signing the lease does not allow you to cancel it.*

*To avoid this type of situation, best practice dictates that you hand over the signed lease only after evaluating the prospective tenant.*

Volume 41, No 3  
Mars 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  
Nadia Lina Zeroc  
Ramecesse Alcena

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon

# Soleil de printemps sur vos murs !

Jusqu'à **68%** d'escompte, valide du 27 mars au 14 avril 2025



## Bétonel V.I.P. Dulux Ultra Finition 5 Gallons Gallon 100% Acrylique

976000	Dulux Ultra	Apprêt	95.98 \$	27.25 \$
945000	Dulux Ultra	Mat	103.98 \$	29.25 \$
949000	Dulux Ultra	Coquille d'oeuf	105.98 \$	32.25 \$
949100	Dulux Ultra	Perle	106.98 \$	32.25 \$
948000	Dulux Ultra	Semi-Lustré	106.98 \$	32.25 \$
272-110	V.I.P.	Velours	169.98 \$	36.25 \$*
276-110	V.I.P.	Perle	169.98 \$	37.25 \$*
282-110	V.I.P.	Semi-Lustré	174.98 \$	38.25 \$*

\*Blanc et couleurs



Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

It is important to remember that appearances can often be deceptive. Is the prospective tenant fulfilling his/her obligations? Are they respectful of their neighbours? Does their financial situation allow them to meet the obligations set out in the lease? The lease should only be signed once the rental candidate assessment process is complete. If you wish to have the building regulations signed, they must be given to the tenant and you must have them sign before signing the lease. Please do not hesitate to contact us with any questions.

## FORMATIONS 2025 EN LIGNE UNIQUEMENT

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/>

## BUDGET 2024–2025 DU QUÉBEC : *Le locatif, un enjeu qui n'en serait pas selon le budget 2025?*

### *Quebec's 2024-2025 Budget: Is rental housing an issue that wouldn't be one in the 2025 budget?*

**L'**APQ soulève quelques points qui pourraient engendrer plusieurs problèmes :

3,9 millions de dollars en 2025-2026 pour financer les municipalités et les offices d'habitation qui viennent en aide aux ménages ayant des besoins urgents, notamment ceux se trouvant sans logement à la veille du 1er juillet.

Mais au budget précédent, 2024-2025, c'était 7,8 millions de dollars!

C'est 50% de moins qui sera donné.

Avec la crise du logement actuel, plusieurs locataires ont de la difficulté à se trouver un nouveau logement. Plusieurs vont donner leur avis de non renouvellement mais comme ils ne trouvent pas de logements, ils décident de ne pas déménager. Mais le logement est reloué!

Ces locataires auront donc moins d'aide pour se reloger et les propriétaires risquent de vivre des situations d'occupation sans droit.

Accompagner les personnes vulnérables qui bénéficient du Programme de supplément au loyer

Lorsque le Programme de supplément au loyer vient en aide à des personnes vulnérables, comme les jeunes quittant les centres de protection de la jeunesse ou les personnes en situation d'itinérance, des sommes sont généralement prévues pour assurer un accompagnement à ces personnes.

— Pour la première année, l'accom-

pagement peut se traduire par le soutien à la recherche d'un logement et à la signature du bail, ainsi que par de l'aide pour l'acquisition du mobilier et pour l'installation dans le logement.

— Pour les années subséquentes, l'intervenant peut offrir un soutien dans les activités quotidiennes comme l'épicerie, les rendez-vous médicaux et la communication avec le propriétaire.

Dans le cadre du budget 2025-2026, une somme de 42,6 millions de dollars est donc prévue sur cinq ans pour assurer des services à 900 personnes vulnérables qui bénéficient du Programme de supplément au loyer.

— Cette aide sera accordée aux jeunes quittant les centres de protection de la jeunesse et aux personnes en situation d'itinérance ou risquant de le devenir.

Elle permettra de favoriser leur stabilité résidentielle, et d'éviter qu'ils ne se retrouvent sans logis

Une somme de 302,6 millions de dollars sera investie sur cinq ans afin de soutenir l'accès au logement, notamment en préservant le parc d'habitations à loyer modique, en appuyant l'adaptation de domicile et en répondant

aux besoins urgents en matière de logement.

En résumé, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été déçue par les annonces du budget de Québec 2025.

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

Pas d'aide pour les logements.

**T**he APQ raises a few points that could lead to several problems: \$3.9 million in 2025-2026 to fund municipalities and housing offices that assist households in urgent need, particularly those who found themselves homeless on the eve of July 1st.

But in the previous budget, for 2024-2025, it was \$7.8 million! That's 50% less than what will be allocated.

With the current housing crisis, many tenants are having difficulty finding new housing. Many will give notice of non-renewal, but since they can't find housing, they decide not to move. But the housing is re-rented! These tenants will therefore have less assistance to find new housing, and landlords risk experiencing situations of unlawful occupancy.

Supporting vulnerable people who benefit from the Rent Supplement Program.

When the Rent Supplement Program helps vulnerable people, such as young people leaving youth protection centres or people experiencing homelessness, funds are generally allocated to provide support to these individuals.

— For the first year, support can include assistance with finding housing

and signing a lease, as well as assistance with purchasing furniture and settling into the housing.

— For subsequent years, the worker can offer assistance with daily activities such as grocery shopping, medical appointments, and communicating with the landlord.

The 2025-2026 budget provides \$42.6 million over five years to provide services to 900 vulnerable people who benefit from the Rent Supplement Program.

— This assistance will be provided to young people leaving youth protection centres and to people experiencing or at risk of homelessness.

It will help promote their residential stability and prevent them from becoming homeless.

\$302.6 million will be invested over five years to support access to housing, notably by preserving the low-income housing stock, supporting housing adaptations, and addressing urgent housing needs.

In summary, the Quebec Landlords' Association (APQ) was disappointed by the announcements in the 2025 Quebec City budget. There was also no announcement regarding rent setting and a significant reduction in the amortization period. No assistance for housing.



**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



RIER MEMBRE



FOURNISSEUR  
MEMBRE



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

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# RÈGLEMENT : ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE (PL-16)

## *Regulation establishing various rules regarding divided co-ownership*

**U**n Projet de règlement, le *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divisée (ci-après : le règlement)* a été publié le 11 septembre dernier à la Gazette officielle du Québec. Le règlement final pouvait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication. Depuis, nous sommes en attente de la version finale du règlement qui entrerait en vigueur 15 jours après sa publication à la Gazette officielle du Québec.

Ce projet de règlement contribue à encadrer la gestion des copropriétés divisées en définissant, notamment, les normes applicables quant à l'étude du fonds de prévoyance, les professionnels habilités à la réaliser, ainsi que la fréquence d'obtention d'une nouvelle étude.

Cette notion d'étude du fonds de prévoyance du syndicat a été introduite par le PL-16 en 2019. C'est l'article 1071 du Code civil du Québec (C.c.Q.) (édicte par l'article 39 du PL-16 et aussi modifié par l'article 2 du PL-31) qui faisait mention de normes à être établies au sein d'un éventuel règlement du gouvernement, en ce qui a trait à l'étude du fonds de prévoyance.

Ce règlement était attendu

depuis quelques années, car certains articles de loi, dont les passages de l'article 1071 C.c.Q. référant à l'obtention d'une étude du fonds de prévoyance, n'entreront en vigueur qu'à la date d'entrée en vigueur de ce règlement, mais aussi en raison des impacts attendus concernant les coûts imposés pour produire le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance, ainsi que les coûts de révision supportés par les promoteurs et syndicats de copropriété, selon le cas.

En date de ce jour, l'article 1071 C.c.Q. actuellement en vigueur se lit encore comme suit :

*1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.*

Toutefois, les paragraphes suivants s'y ajouteront à l'entrée en vigueur du règlement :

Non en vigueur  
*,Le conseil d'administration obtient une étude du fonds de*

*prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels à faire ces études et détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration. Ces normes peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.*

*Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.*

*Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds doivent correspondre à 0,5% de la valeur de reconstruction de l'immeuble."*

Notons que le projet de règlement traite également des normes quant au carnet d'entretien, à l'attestation du syndicat de copropriété à fournir lors de

la vente d'une fraction de copropriété, ainsi que des modalités pour les acomptes versés aux constructeurs et promoteurs.

Des mesures transitoires sont prévues à la lecture du PL-16 et du projet de règlement concernant l'obtention de la première étude du fonds de prévoyance. Notamment, si la version finale du règlement demeure la même, les copropriétés qui auront pris de l'avance pourront se prévaloir à certaines conditions de l'étude déjà obtenue :

*l'étude du fonds de prévoyance obtenu par le syndicat dans les 2 années précédant l'entrée en vigueur du présent règlement est valide pour une période de 5 ans à compter de la date de son obtention par le syndicat, dans la mesure où la personne qui a réalisé le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance remplissait, selon le cas, les conditions prévues aux articles 1 ou 7 du présent règlement. (art.14 du Projet du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divisée).*

**A** draft regulation, the *Regulation establishing various rules regarding divided co-ownership (hereinafter: the regulation)*, was published on September 11 2024 in the Ga-

zette officielle du Québec. The final regulation could be enacted by the Government after a period of 45 days from this publication. Since then, we have been waiting for the final version of the regulation, which would come into force 15 days after its publication in the Gazette officielle du Québec.

This draft regulation helps to regulate the management of divided co-ownerships by defining, in particular, the standards applicable to the study of the contingency fund, the professionals authorized to carry it out, as well as the frequency of obtaining a new study.

This notion of studying the Syndicate's contingency fund was introduced by Bill 16 in 2019.

It is Section 1071 of the Civil Code of Québec (C.c.Q.) (enacted by Section 39 of Bill 16 and also amended by Section 2 of Bill 31) which mentioned standards to be established within a possible Government regulation, with regard to the study of the contingency fund.

This regulation has been expected for several years, because certain articles of law, including the passages of Section 1071 of the C.c.Q. referring to obtaining a study of the contingency fund, will not come into force until the date of entry into force of this regulation, but also because of the expected impacts concerning the costs imposed to produce the maintenance log, the study of the contingency fund, as well as the revision

costs borne by the developers and co-ownership syndicates, as the case may be.

As of today, Section 1071 of the C.c.Q. currently in force still reads as follows:

1071. The syndicate establishes, according to the estimated cost of major repairs and the cost of replacement of common portions, a contingency fund to be used exclusively for such repairs and replacement. The fund must be partly liquid and be available at short notice, and its capital must be guaranteed. The syndicate is the owner of the fund, and the fund's use is determined by the board of directors.

However, the following paragraphs will be added upon entry into force of the regulation:

Not in force

"The board of directors obtains a contingency fund study establishing the sums necessary for the fund to be sufficient to cover the estimated cost of major repairs and of replacement of common portions. The study is conducted in accordance with the standards established by a government regulation, which designates among other things the professional orders whose members are authorized to conduct such studies and determines the intervals at which a new study must be obtained by the board of directors. The standards may vary according to the characteristics of an immovable.

The sums to be paid into the contingency fund are

fixed on the basis of the recommendations made in the contingency fund study and taking into account ongoing developments in the co-ownership, in particular the amounts available in the contingency fund

Until the developer obtains the contingency fund study, the sums to be paid into the fund must correspond to 0.5% of the reconstruction cost of the immovable."

Note that the draft regulation also deals with standards regarding the maintenance logbook, the certificate from the co-ownership syndicate to be provided when selling a fraction of a co-ownership, as well as the terms for deposits paid to builders and developers.

Transitional measures are provided for in the reading of Bill 16 and the draft regulation concerning the obtaining of the first study of the contingency fund. In particular, if the final version of the regulation remains the same, co-ownerships that have taken a head start will be able to take advantage of the study already obtained under certain conditions:

the study of the contingency fund obtained by the Syndicate in the 2 years preceding the entry into force of this regulation is valid for a period of 5 years from the date of its obtaining by the Syndicate, to the extent that the person who carried out the maintenance log or the study of the contingency fund fulfilled, as the case may be, the conditions provided for in articles 1 or 7 of this regulation. (art. 14 of the Draft Regulation establishing various rules relating to divided co-ownership).



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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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



Me Robert Soucy

# LE TRIBUNAL DU LOGEMENT A UNE COMPÉTENCE LIMITÉE !

*TAL has limited jurisdiction!*

**L**e tribunal doit disposer de deux demandes qui furent réunies par une audition commune.

Le premier dossier est introduit par le locateur qui demande la résiliation du bail pour les loyers impayés de plus de trois semaines et réclame aussi les loyers dus au moment de l'audience.

A l'audience, les parties mentionnent qu'une entente est intervenue selon laquelle le bail sera résilié pour le 31 mars 2023. Seule la demande pour loyers impayés est maintenue.

Le deuxième dossier est déposé le 09 août 2023 par le locataire puis amendé. Le locataire réclame une somme de 17 597.029\$ avec les intérêts pour les dommages et intérêts résultant d'une in-

trusion illégale dans son logement par une personne non autorisée causant ainsi une perte de jouissance des lieux.

## LA DEMANDE DE NON PAIEMENT DU LOCATEUR

La preuve admise par le locataire est à l'effet que les loyers des mois de décembre 2022, de janvier 2023, de février 2023 et de mars 2023 n'ont pas été payés mais uniquement déposés dans un compte en fidéicommis auprès de la firme d'avocats du locataire.

Le locataire explique au Tribunal avoir retenu le paiement de ses loyers dès le mois de décembre 2023 parce que le locataire refusait ou négligeait de corriger la situation et d'assurer complètement sa sécurité qui était selon lui une composante importante de sa jouissance des lieux. Le

locataire invoque le principe énoncé à l'article 1591 du code civil du Québec de l'exception d'inexécution :



**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



„ Lorsque les obligations d'un contrat synallagmatique sont exigibles et que l'une des parties n'exécute pas substantiellement la sienne ou n'offre pas de l'exécuter, l'autre partie peut dans une mesure correspondante, refuser d'exécuter son obligation corrélative, à moins qu'il ne résulte de la loi, de la volonté des parties ou des usages qu'elle soit tenue d'exécuter la première. ”

Ce principe, applicable au bail du logement permet donc à une partie à ce bail de refuser d'exécuter son obligation corrélative lorsque l'autre partie refuse ou néglige d'exécuter la sienne de façon substantielle. La partie refusant d'exécuter son obligation en réplique au défaut substantiel de l'autre doit agir dans une mesure correspondante au défaut reproché.

#### L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION INAPPLICABLE

Dans cette affaire, le tribunal

ne peut conclure que la retenue de quatre mois de loyer est une „ mesure correspondante „ à l'inexécution par le locateur des corrections réclamées par le locataire.

Le locataire a continué d'habiter le logement pendant ces quatre mois, le tribunal est malvenu de conclure que le logement est inhabitable au point de relever le locataire de son obligation de payer le loyer.

Le locataire ne pouvait se faire justice lui-même, le tribunal n'a pas eu d'autre choix que de conclure qu'à la date de l'audience le 11 juin 2024, le loyer des mois de décembre 2022, de janvier 2023, de février 2023 et de mars 2023 était toujours en souffrance. Le Tribunal fait droit à la réclamation du locateur, sauf pour un crédit accordé par le locateur sur le dernier mois du bail.

#### LA DEMANDE EN DOMMAGE DU LOCATAIRE

Le locataire plaide une perte de confiance dans sa sécurité résultante d'une intrusion illégale dans son logement le 25 novembre 2022 alors qu'il était à Londres pour les affaires.

La preuve prépondérante révèle qu'un agent de sécurité d'un sous-traitant du locateur alors qu'il était en fonction pour cet immeuble pour la première fois, aurait pénétré dans

un logement du locataire un peu avant minuit pour y faire un besoin naturel alors qu'il croyait qu'il s'agissait d'une salle de toilette.

Fortement troublé par cette intrusion dans son logement, il tente dans les heures suivantes de pouvoir contacter un dirigeant et ce n'est que 12 heures plus tard qu'il réussit à discuter par téléphone et par courriel au surintendant de l'immeuble, lequel tente de le rassurer et lui promet de collaborer avec lui et avec la police au sujet de l'intrusion.

Le 26 novembre 2022 le surintendant informe le locataire par courriel que cette intrusion au logement du locataire aurait été la faute de l'employé du sous-traitant, une compagnie de sécurité immobilière engagée par le locateur. Une des explications de l'agent de sécurité en cause pour entrer dans le logement du locataire est que dans plusieurs immeubles où il travaille, au dernier étage se trouvent des toilettes communes. Il est à noter aussi que rien n'a été volé, brisé ou abîmé dans le logement lors de cette intrusion illégale.

#### L'ABSENCE DE COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

Le procureur du locateur plaide l'absence de compétence du tribunal administratif du logement puisqu'il s'agit d'une faute délictuelle causée par un employé d'un sous-traitant du locateur. Le tribunal décline sa juridiction sur les dommages subis par le locataire par l'intrusion illégale :

„ Qui plus est, dans le cas sous étude, la faute aurait été commune dans le cadre

d'un contrat de travail entre le locateur et un sous-traitant mettant en cause un employé du sous-traitant, lequel aurait commis une erreur dans le cadre de ses fonctions comme agent de sécurité et non dans le cadre de la relation entre le locataire et le locateur.

Selon le tribunal, les réclamations en l'instance ne relèvent pas du „ contenu obligationnel du bail „, le demandeur allègue des manquements de nature extracontractuelle et même de nature commerciale, vu la relation locateur et son sous-traitant.

En l'instance, le tribunal est d'avis que les gestes reprochés au locateur ne sont pas dans „ dans leur essence ” rattachés à des obligations résultant du bail, mais qu'ils sont plutôt de nature délictuelle, donc extracontractuelle. Le tribunal administratif du logement n'a donc pas compétence pour statuer sur ce litige.

**T**he Court must consider two requests that were consolidated by a joint hearing.

*The first request was filed by the landlord, who demanded termination of the lease for unpaid rent of more than three weeks and also claimed the rent due at the time of the hearing.*

*At the hearing, the parties stated that an agreement had been reached according to which the lease would be terminated by March 31, 2023.*

*Suite à la page 10*

*Suite de la page 9 : TAL has limited jurisdiction!*

Only the request for unpaid rent was upheld.

The second request was filed on August 9, 2023, by the tenant and subsequently amended. The tenant is claiming \$17,597.29, plus interest, for damages resulting from an unlawful intrusion into his dwelling by an unauthorized person, thereby causing a loss of use of the premises.

#### THE LANDLORD'S REQUEST FOR NON-PAYMENT

The evidence admitted by the tenant is that the rents for December 2022, January 2023, February 2023, and March 2023 were not paid but were only deposited into a trust account with the tenant's law firm.

The tenant explained to the Court that he withheld rent payments as of December 2023 because the landlord refused or neglected to correct the situation and fully ensure his safety, which, according to him, was an important component of his enjoyment of the premises. The tenant invokes the principle of the exception for non-performance set out in Section 1591 of the Civil Code of Québec:

„Where the obligations arising from a syn-allagmatic contract are exigible and one of the parties fails to perform his obligation to a substantial degree or does not offer to perform it, the other party may refuse to perform his correlative obligation to a corresponding degree, unless he is bound by law, the will of the parties or

usage to perform first.”

This principle, applicable to residential leases, therefore allows a party to this lease to refuse to perform their correlative obligation when the other party refuses or neglects to substantially perform their own. The party refusing to perform their obligation in response to the other party's substantial default must act to an extent corresponding to the alleged default.

#### THE INAPPLICABLE NON-PERFORMANCE EXCEPTION

In this case, the Court cannot conclude that the withholding of four months' rent is a „corresponding measure” for the landlord's failure to comply with the corrections requested by the tenant. The tenant continued to live in the dwelling during these four months; the Court is wrong to conclude that the dwelling is uninhabitable to the point of relieving the tenant of his obligation to pay the rent.

The tenant could not take justice into his own hands; the Court had no choice but to conclude that as of the hearing date of June 11, 2024, the rent for the months of December 2022, January 2023, February 2023, and March 2023 was still overdue. The Court upholds the landlord's claim, except for a credit granted by the landlord for the last month of the lease.

#### THE TENANT'S CLAIM FOR DAMAGES

The tenant claims a loss of confidence in his security resulting from an unlawful in-

trusion into his housing on November 25, 2022, while he was in London on business.

The preponderance of evidence reveals that a security guard for a subcontractor of the landlord, while on duty for the building for the first time, entered the tenant's housing shortly before midnight to relieve himself, believing it to be a restroom.

Deeply disturbed by this intrusion into his housing, the tenant attempted to contact a manager in the following hours, but it was not until 12 hours later that he was able to speak by telephone and e-mail to the building superintendent, who attempted to reassure him and promised to cooperate with him and the police regarding the intrusion.

On November 26, 2022, the superintendent informed the tenant by e-mail that this intrusion into the tenant's housing was allegedly the fault of the employee of the subcontractor, a property security company hired by the landlord. One of the security guard's explanations for entering the tenant's housing was that in several buildings where he works there are shared restrooms on the top floor. It should also be noted that nothing was stolen, broken, or damaged in the housing during this illegal intrusion.

#### LACK OF COURT JURISDICTION

The landlord's attorney argued that the Administrative Housing Tribunal lacked jurisdiction since the case involved a tortious error committed by an employee of a landlor-

d's subcontractor. The Court declines jurisdiction over the damages suffered by the tenant as a result of the illegal intrusion:

„Moreover, in the case under consideration, the fault was allegedly common to the tenant under an employment contract between the landlord and a subcontractor, involving an employee of the subcontractor, who allegedly committed an error in the course of his duties as a security guard and not within the context of the relationship between the tenant and the landlord.

According to the Court, the claims in this case do not fall within the „obligational content of the lease.” The plaintiff alleges breaches of an extra-contractual and even commercial nature, given the relationship between the landlord and his/her subcontractor.

In this case, the Court is of the opinion that the actions attributed to the landlord are not „in their essence” related to obligations arising from the lease, but rather are tortious, and therefore extra-contractual, in nature. The Administrative Housing Tribunal therefore lacks jurisdiction to rule on this dispute.

1. 2024 QC TAL 29849

## Revenu Québec : Dans le cadre du programme d'accompagnement de Revenu Québec vous invite à leur webinaire le jeudi 8 mai 2025 de 12h00 à 13h00.

Voici le lien d'inscription:

<https://events.teams.microsoft.com/event/ea48a4c4-4128-4978-ae9c-7b1a4c898557@d404ffb1-6390-4771-8c7a-a2837f-c1eafd>

Vous êtes propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble locatif? Participez à cette conférence et tirez profit de nos explications en direct.

Quels sont les sujets abordés?

Au cours de cette conférence, apprenez-en plus, entre autres, sur les sujets suivants :

- le calcul du revenu net de location;
- les différentes dépenses déductibles pour un immeuble;
- les erreurs les plus courantes et les façons de les corriger;
- les registres et les pièces justificatives à conserver;
- les formulaires et les relevés à remplir.

Une période de questions est prévue. Notez que nous ne pourrons pas répondre aux questions en lien avec votre dossier fiscal. Toutefois, nous nous ferons un plaisir de vous fournir de l'information générale.

Ce lien mènera les participants à un site web pour s'enregistrer à la conférence. Une fois l'inscription effectuée, les participants recevront un courriel avec le lien Teams pour visionner la conférence.

**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**



Me Jean-Olivier Reed

# MODIFICATION DE BAIL : RETRAIT D'UN STATIONNEMENT – LES CRITÈRES

## *Lease modification: Withdrawal of a parking space - The criteria*

**D**ans une décision de 2019, le propriétaire demande la modification du bail pour retirer une case de stationnement: Me Gregor De Rosiers explique en détail pourquoi et comment il accepte la modification.

Premièrement le propriétaire mentionne que le locataire dispose, dans son bail, de 2 espaces de stationnement un à gauche de l'immeuble et l'autre à droite de l'immeuble. Dans les faits, le locataire en utilise une seule puisqu'il a une seule voiture.

Le propriétaire désire retirer le stationnement de gauche, que la locataire utilise actuellement, en raison des difficultés de gestion de la neige en hiver et du problème relié à son entreposage, notamment pour l'autre locataire qui se stationne au fond du terrain. Le propriétaire met aussi en preuve que la ville de Longueuil interdit de déposer la neige sur la rue. Le propriétaire mentionne que le stationnement de gauche est le seul stationnement qui peut logiquement recevoir la neige.

Le propriétaire propose de diminuer le loyer de 25\$ par mois.

Le locataire, pour sa part, mentionne que le deuxième espace de stationnement était une condition d'importance, notamment pour ses invités et que la place de gauche est plus grande vu qu'il a une grosse berline.

Il mentionne que, si la modification est accordée, ce sera un accroc au bail et lui porterait préjudice et résulterait à une forme d'éviction déguisée ce qui la forcera à déménager.

Le greffier spécial, maintenant juge administratif, mentionne qu'il doit évaluer la pertinence de la modification et la balance des inconvénients. Qu'un stationnement est un accessoire au bail que l'emplacement peut avoir une importance variable selon le cas.

Nous comprenons là que le propriétaire doit avoir, un but, une utilité proposée pour l'usage du stationnement après le retrait et que ce but doit être légitime, logique et ne doit pas causer le départ du locataire.

Le greffier mentionne au paragraphe 38 de la décision que la présente demande de modifi-

cation de bail n'est pas «guidée par des considérations personnelles ou l'exercice abusif de ses droits de propriété».

Le juge considère que, puisque le locataire ne perd pas le droit d'usage d'un des stationnements, la modification et cela ne porte pas atteinte au droit au maintien dans les lieux

Le juge considère que le propriétaire a démontré un inconvénient réel quant au manque d'espace durant l'hiver pour la neige.

Finalement le juge mentionne au paragraphe 43 de la décision que :

« 43 Le cas sous étude est un exemple parfait – étant entendu que chaque cas



étant un cas d'espèce - qu'il est possible pour un locateur de revenir sur des conditions dûment négociées et consenties par les parties au contrat de bail et revenir ainsi sur le principe de l'immutabilité des contrats et obtenir la modification de ces conditions lorsqu'il est impossible, irréaliste ou inapproprié de maintenir telles conditions.»

Après ajustement, la baisse réelle est de 15\$ par mois et le greffier fixe le loyer à 815,00\$

que le loyer avant la modification était 830\$ par mois au 30 juin 2018, le greffier accorde une diminution de loyer de 30 \$ par mois pour la perte du stationnement, mais ajuste aussi le loyer de 15\$ par mois pour l'augmentation de loyer normale annuelle après avoir analysé les dépenses et revenus du propriétaire.

mois et le greffier fixe le loyer à 815,00\$

**I**n a 2019 decision, the landlord requested an amendment to the lease to remove a parking space. Mr. Gregor De Rosiers explained in detail why and how he accepted the amendment.

First, the landlord mentioned that the tenant had two parking spaces in his lease, one on the left side of the building and the other on the right side. In reality, the tenant only uses one of them since he has only one car.

The landlord wanted to remove the left parking space, which the tenant currently uses, due to the difficulties of managing snow in winter and the problem of storing it, particularly for the other tenant who parks at the back of the lot. The landlord also provided evidence that the City of Longueuil prohibits dumping snow on the street. The landlord stated that the left parking space is the only parking space that can logically receive snow.

*The landlord proposed reducing the rent by \$25 per month.*

*The tenant, for his part, mentioned that the second parking space was an important requirement, particularly for his guests, and that the left space is larger given his large sedan.*

*He stated that, if the modification is granted, it would be a breach of the lease and would be detrimental to him and result in a form of disguised eviction, forcing him to move.*

*The special clerk, now an Administrative Judge, stated that he must assess the relevance of the modification and the balance of inconvenience. A parking space is ancillary to the lease, and the location may have varying significance depending on the case.*

*We understand here that the landlord must have a purpose, a proposed use for the parking space after removal, and that this purpose must be legitimate, logical, and must not cause the tenant to leave.*

*The clerk stated in paragraph 38 of the decision that this request for a lease modification is not „guided by personal considerations or the abusive exercise of his property rights.”*

*The Judge considered that, since the tenant did*

*not lose the right to use one of the parking spaces, the modification did not affect the tenant's right to remain in the premises.*

*The Judge considered that the landlord had demonstrated a real inconvenience regarding the lack of space during the winter for snow.*

*Finally, the Judge stated in paragraph 43 of the decision that:*

*43 The case under review is a perfect example—it being understood that each case is unique—that it is possible for a landlord to renege on terms duly negotiated and agreed to by the parties to the lease agreement, thereby revoking the principle of the immutability of contracts and obtaining a modification of these terms when it is impossible, unrealistic, or inappropriate to maintain such terms.”*

*Finally, knowing that the rent before the modification was \$830 per month as of June 30, 2018, the clerk granted a rent reduction of \$30 per month for the loss of parking, but also adjusted the rent by \$15 per month for the normal annual rent increase after analyzing the landlord's expenses and income.*

*After adjustment, the actual decrease was \$15 per month, and the clerk set the rent at \$815.00.*

*Gagné c. Blouet 388571 37 20180323 F 2019 QCRDL 36372*



Économisez sur  
votre assurance  
entreprise



En savoir plus



laPersonnelle

# ÉLECTIONS FÉDÉRALES 2025 : Fournir un toit sécuritaire, aidons les propriétaires!

## 2025 Federal Election: Providing a Safe Housing. Let's Help the Landlords!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que le prochain gouvernement se penche sur le logement locatif.

On voit souvent des annonces pour l'accès à la propriétaires ou des rénovations vertes, mais peu de ces initiatives sont ouvertes aux immeubles locatifs

Le logement est une compétence provinciale mais certaines demandes peuvent être adressées au gouvernement fédéral.

Dépôt de garantie et Criminalisation des actes - Recommandation : précisions devraient donc être apportées au Code criminel, afin d'inclure ces saccages comme étant un acte criminel au même titre que le vandalisme L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande la mise en place d'un dépôt de garantie depuis de nombreuses années. Ce dépôt aiderait les propriétaires victimes d'abus et conscientiserait les locataires.

Actuellement, un locataire qui saccage son logement peut déguerpir et n'aura peut-être aucune conséquence de ses actions.

Le système créé par le Québec est la mise en place en 1981 de la Régie du logement (désormais Tribunal administratif du logement TAL), un tribunal administratif qui n'entend que les causes entre locataires-propriétaires.

Or, dans un cas de saccage, le propriétaire doit reconstruire à ses frais le logement, retrouver le locataire (toujo-

urs à ses frais) et ouvrir un dossier à la Régie du logement. Ce cas n'étant pas

prioritaire, le propriétaire attendra plus de 2 ans pour être entendu.

# 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

Produits d'entretien

Produits saisonniers  
et d'horticulture

Portes extérieures

Matériaux de construction

Produits forestiers

Fenêtres

Couvre-plancher

Chauffe-eau

Électroménagers

5%

Décoration

Quincaillerie

Électricité

Plomberie

Outillage manuel

10%

Outillage électrique

portatif et stationnaire

Portes intérieures

8%

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

Pour obtenir vos escomptes 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.

Les actes commis par les locataires soient considérés comme des actes criminels, ce qui n'est pas le cas actuellement. Pourtant quand un locataire saccage, détruit les comptoirs, brise la toilette et laisse le logement insalubre il devrait être considéré comme ayant commis un acte criminel.

Recommandation : Élargir la cotisation au CELIAPP aux 8 logements et moins. Le Gouvernement Trudeau avait mis en place le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP), régime enregistré qui vous permet, pour l'achat d'une première habitation, d'épargner à l'abri de l'impôt pour acheter ou construire une habitation admissible.

Logement admissible : Cette définition inclut les maisons individuelles et jumelées, les maisons en rangée, les maisons mobiles, les appartements en copropriété, les duplex, les triplex, les quadruplex et les appartements en copropriété.

Recommandation : Retirer la TPS sur l'achat de maison neuve ET immeubles à construire

Les acheteurs pourront plus facilement acheter mais aussi dans les cas des immeubles locatifs, chaque économie, diminuera le prix de loyer annoncé pour rentabiliser sa construction.

Recommandation : Augmenter les sub-

ventions et/ou crédit à la construction et rénovation de logements

L'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables, ce qu'il est actuellement impossible d'accomplir avec la méthode de fixation des loyers désuète qui est en vigueur.

L'APQ demande également une orientation et plan d'action afin de favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif au Québec, notamment par l'octroi de crédits d'impôt sur les travaux ou de subventions par les municipalités et/ou le gouvernement provincial. Les propriétaires doivent être encouragés à investir dans leurs immeubles, et à l'occasion des travaux, à choisir des produits efficaces au niveau énergétique.

L'APQ souhaite que le gouvernement permette aux propriétaires de maintenir un parc locatif en santé, ce qui serait bénéfique pour les locataires, autant que pour les propriétaires. Il est donc souhaitable de mettre en place un programme de subvention pour la rénovation de tous les immeubles, et particulièrement ceux ayant un certain âge et ayant des besoins plus urgents.

Recommandation : Aide à la personne et

non à la construction de logements à entretenir

Selon l'APQ, les propriétaires privés seraient heureux de desservir une clientèle qui a besoin d'une aide pour le logement. Si l'aide du gouvernement ou de la ville se faisait à la personne plutôt qu'au bâtiment, sans oublier que l'aide à la personne favorise la mixité sociale, il s'agirait alors d'une solution gagnant-gagnant. La concentration de personnes dans le besoin occupant les mêmes immeubles, est autant préjudiciable pour les gens qui y vivent que pour la société. Ainsi, l'APQ propose de hausser les montants offerts à titre de supplément au loyer ou d'un autre programme équivalent, ainsi que d'élargir les critères d'admissibilité.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) poursuit ses revendications afin de voir les orientations de ce dernier face aux logements locatifs québécois.

**T**he Quebec Landlords' Association (APQ) hopes the next government will address rental housing.

*We often see ads for access to home ownership or green renovations, but few of these initiatives are open to rental properties.*

*Housing is a provincial jurisdiction, but some requests can be addressed to the federal government.*

*Security Deposit and Criminalization of Acts - Recommendation: Clarifications should therefore be made to the Criminal Code to include these acts of vandalism as a criminal act, just like vandalism.*

*The Quebec Landlords' Association (APQ) has been calling for the introduction of a security deposit for many years. This deposit would help landlords who are victims of abuse and raise awareness among tenants.*



*Suite à la page 22*

## 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. Inspection
18. Peinture
19. Plomberie
20. Protection incendie
21. Téléphonie

## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

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

darveaahuissiers@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



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## 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. INSPECTION

**Batimex**

T.: 888-375-4641

[Inspection-batimex.ca](http://Inspection-batimex.ca)

-Inspection préachat d'immeubles locatifs  
 -Inspection prévente  
 -Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation  
 -Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment  
 -Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement)  
 -Rapport d'investigation BSI express (Expertises non exhaustives pour vices de construction ou sinistres à rabais à partir de 599.00\$)  
 -est de qualité de l'air  
 -Prélèvement de moisissures  
 -Échantillonnage de vermiculite (Test d'amiante)  
 -Test de qualité de l'eau  
 -Rabais de 10% membres de l'APQ

## 18. 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.

## 19. PLOMBERIE

**Suluk Test de fumée PRO**

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

-Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires  
 Tests de validation d'étanchéité de

plomberie, d'installations septiques  
 Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains  
 Interventions auprès des insectes et rongeurs

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. 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

## 21. TÉLÉPHONIE

**Rogers**

Tél.: 514-904-0955 option 2

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

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils.  
 Obtenez 100 ou 150 Go de données

à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

## ANNUAIRE



## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ**[www.seecliq.com](http://www.seecliq.com)

Propulser vos annonces en 1 clic!  
 Créez votre annonce et SeecliQ diffuse-ra et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

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

## 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

## 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

## 4. CENTRE DE RÉNOVATION

**RONA et RONA +  
Partout au Québec**

Vous trouverez des milliers de produits



Me Annie Lapointe

# INSTALLATION DE BORNES ÉLECTRIQUES : IMPLICATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

## *Installation of electric charging stations: implications for owners and tenants*

**A**vec la hausse de la présence de voitures électriques et les restrictions annoncées concernant l'acquisition de véhicules neufs à combustion dans les prochaines années<sup>(1)</sup>, il est à prévoir que l'accès à des bornes de recharge à domicile gagne en attrait.

Pour ceux qui décident de procéder à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques à leur immeuble, sachez que le Tribunal administratif du logement a déjà considéré les coûts découlant de cette installation à titre de dépense d'immobilisation<sup>(2)</sup>, ou plus spécifiquement dans un autre cas, comme une dépense pour la mise en place d'un nouveau service aux termes du calcul d'augmentation de loyer<sup>(3)</sup>. Bien entendu, si une subvention est obtenue pour couvrir une partie des coûts, celle-ci devra être déduite du montant de la dépense servant au calcul. Cela signifie que les propriétaires doivent bien documenter leurs dépenses et ajuster leurs demandes d'augmentation de loyer en conséquence.

Une décision du Tribunal administratif du logement a également clarifié la question de l'imputabilité de la dépense aux locataires. Dans cette affaire, une locataire a contesté la dépense liée à l'installation d'une borne de recharge en raison du fait que la borne était installée devant l'espace de stationnement qui était, selon elle, réservé aux locateurs et que, n'ayant pas de véhicule électrique, elle ne l'utiliserait pas. Il a été décidé que la possibilité de faire usage de la borne étant offerte à tous les locataires de l'immeuble, cette dépense devait en conséquence être imputable à l'ensemble des locataires. Ce raisonnement s'aligne avec celui appliqué à d'autres infrastructures communes, telles que l'installation de services Internet :

« 13 Ce n'est pas parce qu'un locataire refuse d'utiliser un service ou un accessoire qu'il n'est pas imputable de la dépense du locateur pour les fins de l'augmentation de loyer. S'il était question de l'installation d'une piscine ou de l'aménagement d'une cour arrière, tous les locataires ayant un accès à

cette piscine ou cette cour arrière seraient imputables, peu importe qu'ils se baignent ou pas.

14 Si (...) changeait d'avis d'ici quelques années, ou qu'un nouveau locataire à l'appartement visé souhaitait bénéficier du service, le loyer payé ne refléterait alors pas la valeur de la dépense d'immobilisation encourue pour l'installation de ce même service. Il serait alors trop tard pour rectifier la situation du côté du locateur puisque l'année de référence visant la dépense serait passée. »<sup>(4)</sup>

Dans cette affaire particulière, les locateurs ont argumenté que l'emplacement de la borne avait été choisi sur recommandation de l'électricien, car il s'agissait de l'endroit le plus près d'une source de courant. Le Tribunal a retenu que cette borne n'était pas destinée à l'usage exclusif des locateurs et que l'ensemble des locataires pouvait en bénéficier.

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les im-

meubles locatifs représente une adaptation aux réalités énergétiques actuelles qui constitue non seulement un atout pour les immeubles, mais également un avantage concurrentiel pour attirer de nouveaux locataires sensibles aux enjeux environnementaux.

**W**ith the increase in the presence of electric cars and the announced restrictions on the acquisition of new combustion vehicles in the coming years<sup>(1)</sup>, it is expected that access to home charging stations will become more attractive.

For those who decide to install charging stations for electric vehicles in their building, be aware that the Administrative Housing Tribunal has already considered the costs resulting from this installation as a capital expenditure<sup>(2)</sup>, or more specifically in another case, as an expense for the implementation of a new service for the purposes of calculating rent increases<sup>(3)</sup>. Of course, if a subsidy is obtained to cover part of the costs, this must be deducted from the

amount of the expense used in the calculation. This means that owners must carefully document their expenses and adjust their rent increase requests accordingly.

A decision by the Administrative Housing Tribunal has also clarified the issue of the imputability of the expense to tenants. In this case, a tenant challenged the expense of installing a charging station on the grounds that the station was installed in front of the parking space, which she claimed was reserved for landlords, and that, as she did not have an electric vehicle, she would not use it.

It was decided that since the possibility of using the station was available to all tenants in the building, this expense should therefore be attributable to all tenants. This reasoning is consistent with that applied to other common infrastructure, such as the installation of internet services:

13 Just because a tenant refuses to use a service or accessory does not mean that they are not liable for the landlord's expense for the purposes of the rent increase. If the issue was the

installation of a swimming pool or the development of a backyard, all tenants with access to that pool or backyard would be liable, regardless of whether they swim or not.

14 If (...) changes his/her mind in a few years' time, or if a new tenant in the apartment in question wishes to benefit from the service, the rent paid would then not reflect the value of the capital expenditure incurred for the installation of this same service. It would then be too late to rectify the situation on the landlord's side since the reference year for the expenditure would have passed.<sup>(4)</sup>

In this particular case, the landlords argued that the location of the charging station was chosen on the electrician's recommendation because it was the closest location to a power source. The Court held that this charging station was not intended for the exclusive use of the landlords and that all tenants could benefit from it.

The installation of electric vehicle charging stations in rental buildings represents an adaptation to current energy realities that is not only an asset for the buildings, but also a competitive advantage in attracting new tenants who are sensitive to environmental issues.

<sup>(1)</sup> Règlement prévoyant certaines prohibitions à l'égard de véhicules automobiles et de moteurs à combustion, Décret 1772-2024;

<sup>(2)</sup> Autotte c. Larivée, 2024 QCTAL 36311;

<sup>(3)</sup> Blouin (Succession de Blouin) c. Sagna, 2024 QCTAL 22433;

<sup>(4)</sup> Tremblay c. Conan, 2022 QCTAL 5827, cité dans Autotte c. Larivée, 2024 QCTAL 36311.



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**



# FIXATION DE LOYER : IL NE FAUT PAS JUSTE PRÉSENTER DES CHIFFRES

## *Rent Setting: We must not just present figures*

**L**orsqu'un propriétaire ne s'entend pas avec un locataire sur le montant d'augmentation à venir, le propriétaire n'a d'autres choix que d'ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL) pour fixation de loyer.

Dans un jugement d'octobre 2024, le propriétaire dépose un dossier en fixation de loyer pour un bail du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024, à un loyer mensuel de 745,00 \$, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

Ce dossier met en avant l'importance de présenter les preuves, les factures et justificatifs de chaque dépense.

En effet, le locateur à l'audience a bien présenté le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer.

Mais parmi les dépenses soumises, la greffière spéciale soulève 3 dépenses à justifier :

1) Police d'assurance en vigueur le 31 décembre 2023

La police d'assurance n'est pas parmi les documents remis donc le Tribunal ne calculera aucune variation pour ce poste de dépense.

2) Factures d'Hydro-Sherbrooke établissant les frais d'électricité

Elles ne sont pas présentées lors de l'audience mais le locateur les a produ-

ites après audience, conformément à l'autorisation donnée par le Tribunal lors de l'audience pour 1 824,17 \$.

3) Reçus d'entretien pour 1 465,00\$ du fils du propriétaire

2 reçus signés par son fils qui aurait fait divers travaux d'entretien à l'immeuble, tels la coupe du gazon, le déneigement et le nettoyage des gouttières sont présentés.

Mais il est impossible au locateur de préciser le nombre d'heures travaillées par son fils ni la façon d'établir les montants qui lui sont payés. Les locataires témoignent qu'ils ont vu le père mais pas le fils pour ces travaux.

Il est important de remettre ici les articles concernés :

« 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. »

Finalement, le Tribunal estime que le locateur n'a pas réussi à établir, de

manière prépondérante, qu'il a encouru les frais d'entretien au montant de 1 465,00 \$.

Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer<sup>3</sup> est de 27,37 \$ par mois, s'établissant comme suit : (Voir tableau)

Après calcul, le Tribunal fixe le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 772,00 \$ par mois, du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à nous contacter.

**W**hen a landlord and a tenant cannot agree on the amount of the upcoming increase, the landlord has no choice but to file a case with the Administrative Housing Tribunal (TAL) for rent setting.

*In a judgement dated October 2024, the landlord filed a rent-setting request for a lease from July 1, 2023, to June 30, 2024, at a monthly rent of \$745.00, including the cost of the parking space.*

*This request highlights the importance of presenting evidence, invoices, and supporting documents for each expense.*

Indeed, the landlord did present the information form required to set the rent at the hearing.

However, among the expenses submitted, the special clerk raised three expenses that required justification:

1) Insurance policy in effect on December 31, 2023:

The insurance policy was not among the documents submitted, so the Court will not calculate any variation for this

expense item.

2) Hydro-Sherbrooke invoices detailing electricity costs;

These were not presented at the hearing, but the landlord produced them after the hearing, in accordance with the authorization granted by the Tribunal at the hearing, for \$1,824.17.

3) Maintenance receipts for \$1,465.00 from the landlord's son:

Two receipts signed by his son, who allegedly performed various maintenance work on the building, such as lawn mo-

wing, snow removal, and gutter cleaning, were presented.

However, the landlord was unable to specify the number of hours worked by his son or how the amounts paid to him were determined. The tenants testified that they saw the father but not the son for this work.

It is important to quote the relevant sections here:

“2803. A person who wishes to assert a right must prove the facts that support his claim.”

A person claiming that a right is void, has been modified, or is extinguished must prove the facts on which their claim is based.

2804. Evidence that makes the existence of a fact more probable than its non-existence is sufficient, unless the law requires more convincing evidence.

2845. The probative value of testimony is left to the discretion of the Court.

Finally, the Court finds that the landlord has failed to establish, by a preponderance of evidence, that he incurred maintenance costs in the amount of \$1,465.00. After calculation, the rent adjustment allowed under Regulation 3 respecting rent-setting criteria is \$27.37 per month, established as follows: (See table)

After calculation, the Court sets the rent, rounded to the nearest dollar, at \$772.00 per month, from July 1, 2024, to June 30, 2025, including the cost of the parking space.

If you have any questions, please do not hesitate to contact us.

762602 26 20240202 F 2024 QC-TAL 32580

Taxes municipales et scolaires/ Municipal and school taxes	4,69 \$
Assurances/ Insurance	0,00 \$
Gaz/ Gas	0,00 \$
Électricité/ Electricity	0,25 \$
Mazout/ Heating oil	0,00 \$
Frais d'entretien/ Maintenance fees	2,65 \$
Frais de services/ Utility fees	0,00 \$
Frais de gestion/ Management fees	2,09 \$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service/ Major repairs, major improvements, installation of a new service	0,00 \$
Ajustement du revenu net/ Income adjustment	17,69 \$
<b>TOTAL</b>	<b>27,37 \$</b>



**Plan Sérénité**  
pour propriétaires d'habitations locatives

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

*Suite de la page 15 : 2025 Fédérale Election: Providing a Safe Housing. Let's Help the Landlords!*

Currently, a tenant who vandalizes their housing can leave and may face no consequences for their actions. The system created by Quebec was the establishment in 1981 of the Régie du logement (now the Tribunal administratif du logement, TAL), an administrative tribunal that only hears cases between tenants and landlords. However, in a case of vandalism, the landlord must rebuild the dwelling at their own expense, find the tenant (also at their own expense), and open a file with the Administrative Housing Tribunal. Since this case is not a priority, the landlord will wait more than two years for a hearing.

Acts committed by tenants should be considered criminal acts, which is not currently the case. However, when a tenant vandalizes, destroys the counters, breaks the toilet, and leaves the dwelling unsanitary, they should be considered to have committed a criminal act.

**Recommendation:** Extend the CELIAPP contribution to eight dwellings or fewer.

The Trudeau government introduced the Tax-Free Savings Account for First-Time Home Buyers (TFSHB), a registered plan that allows you to save tax-free to buy or build an eligible housing when you buy your first home.

**Eligible Housing:** This definition includes single-family and semi-detached houses, row houses, mobile homes, condominiums, duplexes, triple-

xes, quadruplexes, and condominiums.

**Recommendation:** Remove the GST on the purchase of new homes AND buildings under construction.

Buyers will be able to purchase more easily, but also in the case of rental properties; each saving will reduce the advertised rental price to make construction profitable.

**Recommendation:** Increase subsidies and/or credits for housing construction and renovation.

The APQ calls for the granting of incentives, both tax and subsidy-based, for work in residential rental buildings in Quebec. The costs of maintaining our buildings in good condition have increased; this has made reasonable rent increases more necessary than ever, something that is currently impossible to achieve with the outdated rent-setting method in place. The APQ also calls for a direction and action plan to encourage investment in rental real estate in Quebec, particularly through the granting of tax credits for renovations or subsidies from municipalities and/or the provincial government. Landlords should be encouraged to invest in their buildings and, when carrying out renovations, to choose energy-efficient products.

The APQ hopes that the government will allow landlords to maintain a healthy rental housing stock, which would be beneficial for tenants as well as landlords. It is therefore desirable to implement a subsidy program for the renovation of

all buildings, particularly those of a certain age and with more urgent needs.

**Recommendation:** Assistance for individuals, not for the construction of housing requiring maintenance.

According to the APQ, private landlords would be happy to serve clients who need housing assistance. If government or city assistance were provided to individuals rather than buildings, keeping in mind that personal assistance promotes social diversity, it would be a win-win solution.

The concentration of people in need occupying the same buildings is as detrimental to the people who live there as it is to society. Therefore, the APQ proposes increasing the amounts offered as rent supplements or other equivalent programs, as well as broadening the eligibility criteria.

The Quebec Landlords' Association (APQ) is continuing its advocacy to determine the government's direction regarding rental housing in Quebec.



## 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](http://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.