

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Juillet 2023, Volume 39 No 7

REPTILES ET TRANSFORMATION

Dans cette affaire, la représentante du locateur a exposé au Tribunal que le logement était dans un état d'encombrement avancé et que les lieux avaient été transformés au fil du temps en centre animalier.

>>Page 2

SÉCURITÉ DES IMMEUBLES

La sécurité du bâtiment est incluse dans l'article qui implique la jouissance paisible du logement, mais cet article ne traitera que de la sécurité du bâtiment.

>>Page 14

L'ERREUR

Certains propriétaires croient qu'il suffit d'envoyer au locataire un avis que «je ne renouvelle pas votre bail »: L'erreur qui cause de graves conséquences.

>>Page 22

LA DEMANDE DE RÉTRACTATION DU LOCATAIRE EST REJETÉE PAR LE TRIBUNAL

Le locataire demande la rétractation d'une décision rendue le 19 avril 2023. Le locataire allègue avoir pris connaissance de la décision le 3 mai 2023 et déposé sa demande le 4 mai 2023.

Suite à la page 10





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

REPTILES ET TRANSFORMATION DU LOGEMENT

Reptiles and housing transformation

Dans une décision du 23 février 2023, le Tribunal administratif de logement (TAL) a été appelé à se prononcer sur une demande introduite par l'Office municipal d'habitation de Saguenay(1) relativement à un locataire qui faisait défaut, selon l'Office municipal, de respecter le règlement d'immeuble.

Il faut noter que lors de l'audience le locataire était absent,

bien que dûment convoqué.

Dans cette affaire, la représentante du locateur a exposé au Tribunal que le logement était dans un état d'encombrement avancé et que les lieux avaient été transformés au fil du temps en centre animalier.

Le locateur a également déposé en preuve un avis d'infraction aux règlements municipaux en lien avec le niveau d'encombrement du logement.

Le Tribunal a pu constater, lors de la production de photos, la présence de nombreux vivarium occupés par des reptiles ainsi que la modification du système électrique pour éclairer et/ou chauffer les emplacements.

La locatrice fait également entendre par l'entremise de son avocate les policiers qui accompagnaient les agents du locateur lors des visites du logement et l'inspectrice de la ville de Saguenay ainsi que leur

homme d'entretien et le préventionniste incendie à l'emploi du locateur.

Dans sa décision, le tribunal en vient à la conclusion que le locataire contrevient au règlement d'immeuble en lien avec la présence de reptiles dans le logement et considère que la présence de reptiles dans le logement cause un préjudice sérieux considérant entre autres les installations requises, ainsi que la transformation majeure des lieux, les

Volume 39 No 7
Juillet 2023

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur

odeurs et les risques d'incendie.

C'est ainsi que le tribunal accueille la demande du locateur de résilier le bail et ordonne l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement.

Nous pouvons également constater à la lecture de la décision que dans ce dossier le locateur a présenté une preuve détaillée et a fait témoigner de nombreuses personnes de façon à soutenir sa demande.

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

In a decision dated February 23, 2023, the Administrative Housing Tribunal (TAL) was called upon to rule on a request filed by the Office municipal d'habitation de Saguenay (1) concerning a tenant who, according to the Municipal Office, failed to comply with the rental building regulations.

It should be noted that at the hearing the tenant was absent, although duly summoned.

In this case, the landlady's representative explained to

the Tribunal that the dwelling was in an advanced state of congestion and that the premises had been transformed over time into an animal centre.

The landlady also filed therefore in evidence a notice of violation of municipal regulations related to the level of congestion of the dwelling.

The Tribunal was able to note, during the production of photos, the presence of numerous vivaria occupied by reptiles, as well as the modification of the electrical system to illuminate and/or heat the sites.

The landlady also reveals through her lawyer the report of the police officers who accompanied the

landlady's agents during the visits to the dwelling and the inspector of the City of Saguenay as well as their maintenance man and the fire prevention officer employed by the landlady.

In its decision, the Tribunal concluded that the tenant was contravening the building regulations in relation to the presence of reptiles in the dwelling and considered that the presence of these reptiles in the dwelling caused serious harm considering, among other things, the facilities required, as well as the major alteration of the premises, odours and fire risks.

Therefore, the Tribunal condoned the landlady's request to terminate the lease

and ordered the eviction of the tenant and all occupants of the dwelling.

We can also see from the decision that in this case the landlady presented detailed evidence and that she had many people testify in support of her request.

Do not hesitate to contact us if you have any questions.

(1) Dossier 670441 02 20221221 G <http://t.soquij.ca/k2N3X>.



**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



REGISTRE DES LOYERS : *Un registre qui n'est pas préconisé par tous*

The Rent Registry is not recommended by all

Plusieurs villes comme Sherbrooke ou Montréal, Québec Solidaire, ou encore la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) martèlent que le marché locatif doit être contrôlé par un registre des loyers.

Quelques jours avant le 1^{er} juillet, 14 maires ont publié une lettre ouverte réclamant la mise en place d'un registre des baux uni-

versel et québécois(1).

« La démonstration est faite : il faut des solutions pour stopper l'inflation des loyers, pour rétablir l'équilibre et pour désamorcer la crise de l'habitation. Or, il existe une solution concrète, prête à être déployée dès maintenant : un registre des loyers public, universel et obligatoire. »

— Une citation de Extrait d'une lettre

ouverte signée par les maires de 14 municipalités du Québec

Or la Ville de Longueuil s'est dissociée de cette revendication en ne signant pas la lettre ouverte.

La ville de Longueuil est tout de même la cinquième plus grande ville au Québec, un poids démographique important.

« Mme Fournier n'a pas signé la lettre

ouverte puisqu'elle n'a pas été en mesure d'obtenir des données probantes sur l'efficacité de la mesure proposée. Dans ce contexte, elle a préféré s'abstenir », écrit dans un texto son attachée de presse, Camille Desrosiers-Laferrrière.(2)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été satisfaite de la réserve de Mme Catherine Fournier, Mairesse de Longueuil, en ne signant pas cette lettre ouverte.

Effectivement, aucune donnée disponible ne met en

avant le registre des loyers comme solution.

À part vouloir contrôler et gérer les actifs des petits propriétaires qui prennent soin de leurs immeubles, quel est le but de cet abus d'informations?

De plus, les signataires précisent „que la plateforme de „Vivre en ville” est déjà entièrement financée et qu'elle sera offerte au gouvernement à coût nul.”

Or cette plateforme ne semble offrir, pour le moment, aucune vérification des informations, et semble li-



imiter à une collecte de données.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est contre l'imposition d'un registre des loyers.

Pour l'APQ il faut déréglementer le marché locatif en abolissant la clause G, un retour de l'offre et de la demande doit être préconisé afin de stimuler les investissements et le développement immobilier.

Le registre des loyers ne semble pas être dans les prochains ajouts du Gouvernement mais il faut rester vigilant et continuer de défendre le libre-marché.

Several cities such as Sherbrooke or Montreal, Québec Solidaire, or the Montreal Metropolitan Community (MMC) insist that the rental market

must be controlled by a rent register. A few days before July 1, 14 mayors published an open letter calling for the establishment of a universal Québec lease registry (1).

“The evidence is clear: solutions are needed to stop rent inflation, to restore balance and to defuse the housing crisis. However, there is a concrete solution, ready to be deployed now: i.e., a public, universal and mandatory rent register.”

— A quote from an Excerpt from an open letter signed by the mayors of 14 Québec municipalities.

However, Ville de Longueuil dissociated itself from this demand by not signing the open letter.

Moreover, the City of Longueuil is still the fifth largest city in Québec, with a significant demographic weight.

using owners who take care of their buildings, what is the purpose of this abuse of information?

Moreover, the signatories specify “that the platform of “Living in the city” is already fully funded and that it will be offered to the Government at zero cost.”

However, this platform does not seem to offer, for the moment, any verification of information, and it seems limited to data collection.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is against the imposition of a rent register.

For the APQ, it is necessary to deregulate the rental market by abolishing clause G, a return of supply and demand must be advocated in order to stimulate investment and real-estate development.

“Mme Fournier did not sign the open letter as she was unable to obtain evidence on the effectiveness of the proposed measure. In this context, she preferred to abstain,” her press secretary, Camille Desrosiers-Laferrrière, wrote in a text message. (2)

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) was satisfied with the abstention of Mme Catherine Fournier, Mayor of Longueuil, by not signing this open letter.

Indeed, no available data highlight the rent register as a solution.

Apart from wanting to control and manage the assets of small rental ho-

The rent register does not seem to be in the Government's next additional policies but we must remain vigilant and continue to defend the free market.

(1) <https://journalmetro.com/actualites/national/3112031/les-maires-sunissent-pour-un-registre-des-loyers/>

(2) <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-06-29/registre-des-loyers/la-mairesse-de-longueuil-n-a-pas-signe-la-lettre-ouverte.php>



Venez nous rencontrer!

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

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

Patrice Marien BAHO VODJA
Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE
Chargée de clientèle

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

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




NOUVEAU FORMULAIRE DE BAIL

A new lease form on the horizon?

Si le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, est adopté à la prochaine session parlementaire, certains changements devront être apportés au formulaire obligatoire de bail puisque la section F devra suivre les modifications décidées.

En effet, actuellement la section F du bail „Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail” permet au propriétaire de ne pas être soumis aux règles du tribunal administratif du logement (TAL) concernant les augmentations de loyers les 5 premières années d'un immeuble.

Mais à la condition que cette section soit dûment remplie dans le bail pour un immeuble neuf ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent (1955 C.c.Q.).

Cette exemption vaut pour 5 ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage résidentiel et fait en sorte que le locataire qui refuse les modifications indiquées lors de l'avis de modification du bail doit quitter à la fin de son bail, tout simplement.

Le projet de loi 31 souhaite ajouter un champs dans lequel le propriétaire doit indiquer le montant maximal du loyer qui pourrait être demandé.

Extrait du projet de loi déposé le 9 juin 2023 :
1. L'article 1955 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

«Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui

suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. ».

← Envoyer un bail numériq...
i
?

3 4 5 6 7 8 9 10 11

F - RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

Le locateur et le locataire ne peuvent demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:

☐ Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

OU

☐ Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

PRÉCÉDENT

SUIVANT

Extrait du Bail numérique APQ

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), si le formulaire doit être modifié pourquoi ne pas le remettre à jour. Il est vrai que le formulaire a été revu en 2015, le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire est entré en vigueur le 24 février 2015.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaiterait voir certains petites changements qui auront un grand impact :

Ajout d'une section sur l'interdiction du fumer dans le logement : afin de clarifier cette entente importante concernant l'utilisation du logement;

Clause de cautionnement du bail qui viendrait préciser que la caution est maintenue lors de la reconduc-

tion du bail. Bien que l'APQ fournisse un formulaire distinct permettant d'arriver au même résultat, l'inclusion serait plus simple et enlèverait des ambiguïtés pour tous;

Modifier le format du bail afin qu'il soit en format lettre plutôt qu'en format légal et ajouter de l'espace pour des clauses supplémentaires;

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a demandé à être entendu lors des consultations particulières du Projet de loi 31 à l'automne 2023 et nous demanderons aussi ces changements.

f Bill 31, An Act to amend various legislative provisions relating to housing, is passed

in the next session of the National Assembly, certain changes will have to be made to the mandatory lease form since Section F will have to respect the amendments decided.

Indeed, currently section F of the lease "Restrictions on the right to set rent and modify the lease" allows the landlord not to be subject to

the rules of the Administrative Housing Tribunal (TAL) concerning rent increases for the first 5 years of a building.

But on condition that this section is duly fulfilled in the lease for a new building or one whose use for rental purposes results from a recent change of use (1955 C.c.Q.).

This exemption applies for 5 years following the date on which the building is ready for residential use and ensures that the tenant who refuses the modifications indicated in the notice of modification of the lease must simply leave at the end of his lease.

Bill 31 seeks to add a field in which the landlord must indicate the maximum amount of rent that could be charged.

Excerpt from the bill tabled on June 9, 2023:

1. Section 1955 of the Civil Code of Québec is amended by replacing the third paragraph by the following:

"Such restrictions may be invoked against the lessee by the lessor only if they are provided for in the lease and, in the case of a dwelling referred to in the second paragraph, only if the lease indicates the maximum rent that the lessor may impose within five years after the date on which the building is ready for its intended use."

According to the Association des Propriétaires du

Québec (APQ), if the form needs to be modified, why not update it. It is true that the form was revised in 2015, the draft regulation amending the Regulation respecting mandatory lease forms and the particulars of the notice to the new tenant came into force on February 24, 2015.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) would like to see some small changes that will have a big impact:

- *Adding a section on smoking prohibition in the dwelling: to clarify this important agreement regarding the use of the dwelling;*
- *A warranty clause of the lease that would specify that the surety is maintained when the lease is renewed. While the APQ provides a separate form to achieve the same result, inclusion would be simpler and remove ambiguities for all;*
- *Change the format of the lease to letter format rather than legal format and add space for additional clauses.*

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has asked to be heard during the special consultations on Bill 31 in the Autumn of 2023 and we will also ask for these changes.



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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



PIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

HAUSSES DES FAILLITES EN 2023

Increases in bankruptcies in 2023

Les données d'Innovation, Sciences et Développement économique Canada (ISDE) publiées vendredi le 30 juin annonçaient que de mai 2022 à mai 2023, les dossiers d'insolvabilité déposés en vertu de la Loi sur la faillite par des consommateurs sont passés de 687, en mai 2022, à plus de 837 le mois dernier. Il s'agit d'une hausse de 21,8%(1).

Même si chaque dossier doit être analysé ce bond de près de 22% aura un impact sur le monde locatif qui est déjà très très serré comme on a pu le voir au lendemain du 1^{er} juillet avec des centaines de familles sans logis.

Il est nulle doute que les taux d'intérêts en hausse de façon répétée et l'inflation qui augmente les prix et entraîne un dépassement de la capacité de payer comme des éléments importants dans les faillites. On peut donc supposer que plusieurs propriétaires ne pourront plus assumer leurs paiements et retourneront sur le marché locatif, non par choix mais bien par obligation.

Même si cette clientèle ne rencontra pas les critères positifs au niveau du crédit lors d'une enquête de prélocation, il faut être prudent et s'assurer de vérifier tous les aspects de ce potentiel locataire.

S'il est propriétaire d'un condominium ou de sa maison, la vérification du propriétaire actuel est impossible. Par contre il a peut-être les coordonnées de son ancien propriétaire.

Il sera aussi important de vérifier son emploi et les dossiers au tribunal (Tribunal administratif du logement, Dossiers criminels et civils).

Dans plusieurs situations, le propriétaire pourrait demander qu'un endosseur signe le bail comme caution.

Le propriétaire pourrait exiger une évaluation sur la solvabilité de l'endosseur car le locateur doit s'assurer de la capacité de payer de la caution si le locataire ne paie pas.

L'endosseur est responsable de la totalité du loyer en cas de défaut de paiement du locataire et ceci jusqu'à la fin de la durée du bail. Si le bail est renouvelé, l'en-

dosseur n'est plus responsable à moins que l'endosseur ait signé et accepté que son engagement se prolonge.

En tant que membre APQ, vous avez accès à des modèles de lettres et le formulaire de cautionnement du bail qui prévoit ce type de situations, n'hésitez pas à contacter nos conseillers juridiques pour les détails.

Data from Innovation, Science and Economic Development Canada (ISED) released on Friday, June 30, announced that from May 2022 to May 2023, consumer bankruptcy filings increased from 687 in May 2022 to more than 837 last month. This is an increase of 21.8%(1).

Even if each file must be analyzed, this jump of nearly 22% will have an impact on the rental world which is already very very tight as we saw the day after July 1st with hundreds of homeless families.

There is no doubt that repeatedly rising interest rates and inflation

that increases prices and leads to an overrun of the ability to pay are important elements in bankruptcies.

It can therefore be assumed that many landlords will no longer be able to meet their payments and will return to the rental market, not by choice but by obligation.

Even if this clientele does not meet the positive criteria in terms of credit during a pre-lease investigation, we must be careful and make sure to check all aspects of this potential tenant.

If he owns a condominium or his house, verification of the current owner is impossible. On the other hand, he may have the contact details of his former owner.

It will also be important to check his employment and Court records (Administrative Housing Tribunal, Criminal and Civil Records).

In many situations, the landlord could ask for an endorser to sign the lease as a surety.

The landlord may require an assessment of the endorser's creditworthiness because the landlord must en-

sure the ability to pay the deposit if the tenant does not pay.

The endorser is responsible for the entire rent in the event of default by the tenant until the end of the lease term. If the lease is renewed, the endorser is no longer liable unless the endorser has signed and agreed to an extension.

As an APQ member, you have access to sample letters and the lease bond form that provides for this type of situation, do not hesitate to contact our legal advisors for details.

(1) <https://www.journaldemontreal.com/2023/06/30/bond-de-pres-de-22-des-faillites-en-mai-dernier>

COPIE DE LA LETTRE ENVOYÉE

Monsieur Claude Foster
Président-directeur général
Société d'Habitation du Québec (SHQ)
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Jacques-Parizeau, 3e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Objet : Demande de mise en place de nouveaux programmes

Monsieur Foster,

en tant que Président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), je sollicite votre expertise et votre volonté de créer un habitat sécuritaire pour tous au Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) regroupe plus de 17 000 membres, tous propriétaires d'au moins un logement locatif jusqu'à des gestions immobilières de plusieurs milliers de portes. Depuis 1984, nous leur offrons notre soutien et à travers notre vécu, nous remarquons que le parc locatif québécois se détériore.

Les mises aux normes, les règlements municipaux, provinciaux ou canadiens, la hausse des matériaux, le manque de main d'œuvre ne sont là quelques exemples des entraves à la bonne gestion et rénovation d'un immeuble locatif.

Le 7 juin dernier, la La Société d'habitation du Québec a annoncé le lancement du Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM).

Cette annonce est une excellente nouvelle pour le parc immobilier public qui nécessite des travaux, des mises à jour réglementaires et donnera accès à plus de logements pour des locataires nécessitant des besoins.

Mais l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue qu'un tel programme devrait également être conçu et mis en vigueur pour le parc privé. Que les immeubles soient des immeubles publics ou privés, il nécessite tous le même niveau d'entretien et de dépenses importantes à leur actif.

Les propriétaires privés ont besoin d'aide et de support afin de mettre à niveau et rénover convenablement et écologiquement leurs immeubles. Un tel programme est une nécessité puisque la méthode actuelle de fixation de loyer ne permet pas d'amortir dans un temps raisonnable et qu'il est impossible de répartir l'augmentation sur plusieurs années.

Je sollicite donc une rencontre avec vous afin d'étudier les diverses avenues possibles à offrir au parc privé pour les soutenir de façon responsable et visionnaire.

Dans l'attente d'une confirmation de rencontre, Monsieur Foster, veuillez agréer mes salutations distinguées.

Martin A. Messier
Président
Association des Propriétaires du Québec (APQ)



Me Robert Soucy

LA DEMANDE DE RÉTRACTATION DU LOCATAIRE EST REJETÉE PAR LE TRIBUNAL

The tenant's request for cancellation of a decision is rejected by the Court

Le locataire demande la rétractation d'une décision rendue le 19 avril 2023. Le locataire allègue avoir pris connaissance de la décision le 3 mai 2023 et déposé sa demande le 4 mai 2023.

Les faits

Le 27 avril 2022, une décision est rendue et ordonne au locataire de payer son loyer le 1er de chaque mois en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec. Le 16 février 2023, une deuxième décision est rendue prononçant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire parce que le dernier n'a pas respecté l'ordonnance de dernière chance qui ordonnait au locataire de payer son loyer le 1er de chaque mois émise le 27 avril 2022. L'audience sur le non-respect de l'ordonnance a été tenue le 18 novembre 2023 et le locataire

n'était pas présent. Il a donné le mandat à un ami de demander la remise de l'audience. Le juge refuse la remise, procède à l'instruction de la cause et résilie le bail du locataire.

Le 7 mars 2023, le locataire demande la rétractation de la décision en expulsion rendue le 16 février 2023. L'audience a lieu le 30 mars 2023 et le locataire n'est pas présent. Le Tribunal rejette la demande de rétractation pour absence de preuve le 19 avril 2023. Le locataire demande aussi la rétractation de la décision du 19 avril 2023.

Les motifs de la rétraction

Dans sa demande de rétraction, le locataire invoque le motif suivant: „Une manifestation et un détour policier ont causé mon arrivée tardive. La greffière avait accepté ma présence et indique de me présenter à la salle d'au-

dience". Le locataire soumet être arrivé en retard à 13h45 alors qu'il était convoqué pour 13h30.

Le locataire prétend que la décision du 16 février 2023 comporte des erreurs. Le locataire allègue que l'on devrait plutôt lire que le loyer du mois de novembre 2022 a été payé le 1er novembre 2022 et que le loyer du mois de décembre 2022 a été payé le 8 novembre 2022. La décision du 16 février 2023 mentionnait les faits suivants:

„The landlord proved by preponderance that in June of 2022, the rent was paid on the second. The rent for July was paid on the 6th. The rent for August was paid on the 8th of that month. The rent for September was paid on the 12th as was the rent for October. November's rent was paid on the 8th". (1)

En plus, le locataire plaide que la remise n'aurait pas dû être refusée par le juge lors de l'audition de la cause tenue le 18 novembre 2022. Le locataire soumet qu'il est en désaccord avec la décision en expulsion rendue le 16 février 2023. Il soutient que certains points de la décision sont erronés et qu'il désire avoir l'opportunité d'avoir une audience afin d'expliquer son point de vue.

La locatrice conteste la rétraction et plaide que le locataire n'a pas soulevé de moyen de défense à l'encontre des retards dans le paiement de loyer. Selon la locatrice, la demande en rétraction est un appel déguisé.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal doit déterminer si la demande a été présentée dans les 10 jours de la con-

issance de la décision visée, si les motifs de rétractation invoqués s'avèrent bien fondés et si les moyens sommaires de défense apparaissent sérieux à première vue.(2)

Selon la preuve, le locataire s'est effectivement présenté au Tribunal le 30 mars 2023, mais avec quelques minutes de retard. Le Tribunal ne doit pas se limiter à vérifier si le demandeur a prouvé un empêchement de se présenter à l'audience, mais il doit aussi soumettre les moyens sommaires de défense à la demande originaire. Dans l'éventualité où les moyens de défense invoqués sont voués à l'échec, il devient dès lors inutile de permettre la rétractation. (3)

Le Tribunal en l'espèce décide que même si on corrigeait la décision en mentionnant que le mois de novembre 2022 a été payé le 1er du mois, il y aurait quand même cinq (5) retards dans le paiement du loyer, soit pour les mois de juin 2022 à octobre 2022 inclusi-

vement. (4) En cas de convention à une ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec, le second alinéa de cette disposition s'avère sans équivoque; le Tribunal doit résilier le bail.

Le Tribunal conclut que le locataire a contrevenu à l'ordonnance émise le 27 avril 2022. De plus, les motifs de rétractation ne doivent pas être confondus avec l'appel de la décision. La demande en rétraction ne doit pas servir de prétexte à une partie pour recommencer une audition, soit parce qu'elle est insatisfait de la décision ou parce qu'elle est insatisfaite de la façon dont elle a présenté sa preuve (5). Le Tribunal dans la présente cause s'exprime de façon suivante:

„La rétractation n'est pas une occasion pour bonifier sa preuve ou de combler ses lacunes. Elle n'est également pas l'occasion de remédier à une erreur de fait ou de droit d'un juge administratif.

Conséquent, rien dans la preuve soumise ne permet au Tribunal de croire, et ce, même de façon sommaire qu'il a une défense sérieuse à faire valoir à l'encontre de la demande de la locatrice.

À la lumière de ces principes, le Tribunal est d'avis que le locataire n'a pas établi par preuve prépondérante un motif sérieux

de rétractation. (6) Le Tribunal rejette la demande de rétraction du locataire qui en assume les frais.”

The tenant requests the retraction of a decision rendered on April 19, 2023. The tenant alleges that he only became aware of the Court's decision on May 3, 2023 and filed his request on May 4, 2023.

The facts

On April 27, 2022, a decision is rendered ordering the tenant to pay his rent on the 1st of each month under section 1973 of the Civil Code of Québec. On February 16, 2023, a second decision is rendered pronouncing the termination of the lease and the eviction of the tenant because the latter did not comply with the last chance order that compelled the tenant to pay his rent on the 1st of each month, issued on April 27, 2022. The non-compliance hearing was held on November 18, 2023 and the tenant was not present. He gave a friend a mandate to request the postponement of the hearing. The judge refuses the postponement, proceeds with the investigation of the case and terminates the tenant's lease. On March 7, 2023, the tenant requests the retraction of the eviction decision issued on February 16, 2023. The hearing takes place on March 30, 2023 and the tenant is not present. The Court rejected the request for retraction for lack of evidence on 19 April 2023. The tenant also requests the retraction of the decision of April 19, 2023.

The reasons for the cancellation

In his request for retraction, the tenant invokes the following reason: “A demonstration and a police detour caused my late arrival. The clerk had accepted my presence and told me to introduce myself into the courtroom.” The tenant admits to having arrived late at 1:45 p.m. when he was summoned for 1:30 p.m.

The tenant claims that the decision of February 16, 2023 contains errors. The tenant alleges that it should instead read that the rent for November 2022 was paid on November 1, 2022 and that the rent for December 2022 was paid on November 8, 2022. The decision of 16 February 2023 mentioned the following facts: “The landlady proved by preponderance that in June of 2022, the rent was paid on the second. The rent for July was paid on the 6th. The rent for August was paid on the 8th of that month. The rent for September was paid on the 12th as was the rent for October. November's rent was paid on the 8th.” (1)

Moreover, the tenant argues that the postponement should not have been refused by the judge during the hearing of the case held on November 18, 2022. The tenant submits that he disagrees with the eviction decision rendered on February 16, 2023. He submits that some points of the decision are erroneous and that he wishes to have the opportunity to have a hearing to explain his point of view.

The landlady contests the retraction and argues that the

Suite à la page 24

FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Par la SCHL - Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le Fonds pour accélérer la construction de logements sera lancé à l'été 2023. Il offre un financement incitatif aux administrations locales pour accroître l'offre de logements partout au Canada.

Un financement de 4 milliards de dollars allant jusqu'en 2026-2027 a été annoncé dans le budget fédéral de 2022 pour lancer le Fonds.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements est un programme fondé sur les demandes. Une période de présentation des demandes est prévue en 2023.

Candidature à l'été 2023 : La période de présentation des demandes au Fonds pour accélérer la construction de logements sera bientôt ouverte. Lorsque le portail client s'ouvrira pour la réception des

demandes, la période de présentation des demandes sera courte. Les demandeurs qui souhaitent présenter une demande au Fonds pour accélérer la construction de logements sont fortement encouragés à entreprendre l'élaboration de leur plan d'action dès maintenant.

Ce programme vise à favoriser le changement transformationnel dans la sphère de contrôle des administrations locales en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'approbation des aménagements. Son objectif est d'accélérer la croissance de l'offre de logements partout au Canada, en favorisant l'autorisation d'au moins 100 000 logements de plus qu'en l'absence du programme.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements vise à soutenir des change-

ments durables qui amélioreront l'offre de logements pour les années à venir.

Le financement incitatif peut être utilisé aux fins prescrites, réparties en 4 catégories :

1. Investissements dans les plans d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements
2. Investissements dans le logement abordable
3. Investissements dans les infrastruc-

tures liées au logement

4. Investissements dans les infrastruc-

tures communautaires qui soutiennent le logement

Le nouveau programme « Fonds pour accélérer la construction de logements » devrait être repris aussi et mis de l'avant par la SCHL aux entrepreneurs privés, Selon l'APQ



LE NOUVEAU-BRUNSWICK ET LE DÉPÔT DE GARANTIE

Le dernier rapport annuel de Service Nouveau-Brunswick montre que ces dépôts de garantie déposés en

fiducie s'élevaient à 40,9 millions \$ pour l'exercice 2021-2022, contre 36,4 millions \$ un an plus tôt.(1) Alors que le dépôt de

garantie est toujours illégal au Québec, nos voisins peuvent se prémunir de possibles dommages par un montant d'un mois de loyer maximum.

Il y a plusieurs façons de mettre en place le dépôt et surtout de conserver les sommes perçues.

Au Nouveau-Brunswick, le Gouvernement a opté en 1983 par un versement dans un compte en fiducie supervisé par le Gouvernement(2) :

« Un locataire peut verser un dépôt de garantie au propriétaire ou directement à un centre de service de Service Nouveau-Brunswick. Un locataire peut payer en argent comptant, par débit, mandat-poste, chèque certifié ou traite bancaire. Lorsqu'il verse un dépôt de garantie à un propriétaire, le locataire devrait demander un reçu. Le reçu doit indiquer le montant payé, l'adresse du logement et indiquer qu'il s'agit du paiement du dépôt de garantie.

Le propriétaire qui reçoit un dépôt de garantie doit le soumettre au Tribunal sur la location de locaux d'habitation dans les 15 jours. Le propriétaire peut payer en argent comptant, par débit, mandat-poste, chèque

certifié, traite bancaire ou chèque personnel. Les propriétaires peuvent également effectuer des paiements de dépôt de garantie en ligne à n'importe quel moment et de n'importe où en utilisant le service E-Proprio et éviter de faire la queue. »

Même si aucun système n'est parfait, la volonté du Gouvernement d'imposer des limites et envoyer message clair aux locataires saccageurs est le signe d'un engagement gouvernemental envers les propriétaires de logements : vos immeubles sont importants pour la communauté!

(1) <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1994341/depot-garantie-locataire-logement-nouveau-brunswick>

(2) <https://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/corporate/promo/louer-au-nouveau-brunswick/depots-de-garantie.html>



Profitez de la force de votre groupe



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

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

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

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

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



Me Melissa Lemieux

QUELLE EST L'OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE POUR LA SÉCURITÉ DANS L'IMMEUBLE?

What is the landlord's obligation for safety in the building?

La sécurité du bâtiment est incluse dans l'article qui implique la jouissance paisible du logement, mais cet article ne traitera que de la sécurité du bâtiment. Si vous souhaitez en savoir plus sur les demandes de réduction de loyer, veuillez vous référer à mon article écrit en janvier 2023.

„1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entre-

tenir à cette fin pendant toute la durée du bail.”

Il est recommandé aux propriétaires d'inspecter leurs immeubles pour s'assurer qu'ils sont en bon état, mais il est impératif de savoir que le propriétaire pourrait être responsable envers son locataire des dommages subis à la suite d'un vice caché, même s'il n'avait pas connaissance son existence¹.

Le locataire qui veut engager la responsabilité du locateur peut établir que le dommage résulte d'un vice ou d'une défaillance du bien loué ou de ses accessoires². Cette condition est importante et doit être établie préalablement à la

possibilité d'invoquer l'obligation de résultat de cette disposition³.

Selon une décision récente, le propriétaire d'un immeuble peut avoir une obligation de sécurité envers ses locataires et doit notamment maintenir l'accès au logement hors de danger, mais dans cette décision spécifique⁴ le juge est venu à la conclusion de la limite suivante, le cas échéant :

TRADUCTION:

« 1° le propriétaire des lieux n'est pas l'assureur des personnes qui y circulent ;

2) la victime doit prouver une faute du propriétaire ;

3) le propriétaire est tenu d'entretenir les lieux en toute sécurité

- ;
- 4) cette obligation doit être appréciée selon le standard d'une personne normalement diligente et raisonnablement prudente ;
- 5) cependant, un degré de perfection ne peut être exigé ;
- 6) les conditions climatiques doivent être prises en compte ;
- 7) le même degré de sécurité ne peut être attendu en hiver ;
- 8) les piétons ont un devoir de prudence accrue en hiver ;
- 9) il y aura toujours des accidents, notamment en hiver, dont le propriétaire des lieux ne pourra être tenu pour responsable.

Les principes juridiques considérés dans ce cas (5) sont :

„a. Le demandeur a

la charge de prouver la faute commise par le propriétaire ou ses préposés et le lien de causalité entre la faute et l'accident du demandeur. Ce fardeau de la preuve n'est pas facile dans le contexte d'un hiver québécois.

b. Un locataire résidentiel a le droit de faire entretenir le seul accès à l'immeuble afin qu'il ne présente pas de danger ;

c. L'obligation du propriétaire est une obligation de moyens raisonnables selon les circonstances particulières du cas ;

d. Le propriétaire n'est pas obligé d'entreprendre une surveillance constante ni d'utiliser plus de sécurité qu'une personne n'appliquerait à sa propre résidence personnelle

; e. Le propriétaire doit entretenir les lieux de manière sécurisée dans le cadre des conditions climatiques mais en même temps le locataire doit être raisonnablement prudent et diligent et plus encore en hiver ; »

Concernant les vols survenus dans l'immeuble, le Tribunal Administratif du Logement a déclaré le propriétaire non coupable des dommages causés au locataire

par différentes décisions(6).

Les propriétaires sont donc invités à s'assurer que leurs immeubles sont équipés de serrures appropriées et ne sont pas facilement accessibles aux personnes de la rue. Il pourrait également être soulevé que le locataire n'a jamais avisé le propriétaire de tout défaut dans le système de porte ou de serrure.

Comme toujours, cha-

que cas est particulier, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à contacter l'APQ pour vous assister dans votre problématique.

The safety of a rental building is addressed in the article that implicates peaceful enjoyment of the unit, however this article will address the issues of safety of the building

only. If you are interested in reading about rent reduction claims, please refer to my article written January 2023.

1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease.

He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease.

Landlords are advised to inspect their buildings to ensure that they are in good state of repair, but it is imperative to know that the landlord might be liable to its tenant for damages suffered as a result of a latent defect, even if they are unaware of its existence¹.

The tenant who wants to engage the liability of the landlord can establish that the damage results from a defect or a failure of the rented property or its accessories². This condition is important and should be established prior to the possibility of invoking the obligation of result

of this provision³.

According to a recent decision, the owner of a building can have an obligation of security towards its tenants and must, in particular, keep access to housing free of danger, but in this specific decision(4) the judge came to the conclusion that the following limits where applicable:

TRANSLATION:

"1) the owner of the premises is not the insurer of the people who circulate there;
2) the victim must prove a fault of the owner;
3) the owner is required to maintain the premises in a safe manner;
4) this obligation must be assessed according to the standard of a normally diligent and reasonably prudent person;
5) however, a degree of perfection cannot be demanded;
6) climatic conditions must be taken into account;
7) the same degree of safety cannot be expected in winter;
8) pedestrians have a greater duty of care in winter;
9) there will always be accidents, particularly in winter, where the owner of the premises cannot be held responsible."

The legal principals

Suite à la page 18

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

⚠ AVIS DE DANGER ⚠

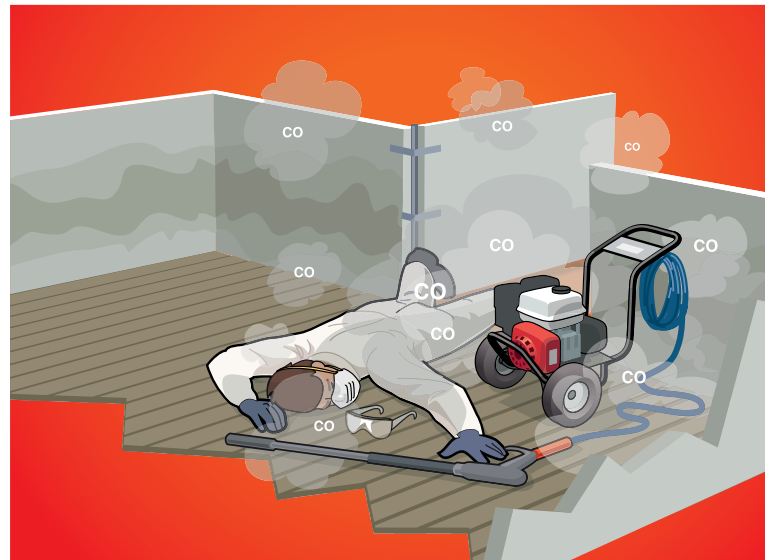
LE MONOXYDE DE CARBONE DES LAVEUSES À ESSENCE TUE!

Situation dangereuse

Des accidents mortels sont survenus lors de l'utilisation de laveuses à pression fonctionnant à l'essence dans des bâtiments agricoles. Les décès ont été causés par une intoxication au monoxyde de carbone (CO).

Cause des accidents

Les gaz d'échappement des moteurs à combustion (par exemple, à essence) contiennent du CO, un gaz toxique, sans odeur et sans couleur. Les victimes se trouvaient dans une atmosphère enrichie en CO et appauvrie en oxygène en raison de la combustion de carburant à l'intérieur des bâtiments. Dans ces conditions, la majorité des systèmes de ventilation s'avèrent insuffisants et l'atmosphère d'un bâtiment peut atteindre une concentration en CO dangereuse pour la vie en moins de cinq minutes!



Illustrations : Steve Bergeron

MOYENS DE PRÉVENTION

Pour éliminer les risques d'intoxication au CO dans les bâtiments :

- **achetez et utilisez des appareils n'affectant pas la qualité de l'air (p. ex. : fonctionnant à l'électricité), et respectez les consignes de sécurité des fabricants ;**
- **laissez les appareils munis d'un moteur à combustion à l'extérieur des bâtiments. Par exemple, laissez la laveuse à l'extérieur et utilisez :**
 - un long boyau d'arrosage sur un enrouleur, ou
 - un système de tuyauterie permanent fixé le long des murs ;
- **installez l'appareil muni d'un moteur à combustion dans un local spécifique en dirigeant ses gaz d'échappement directement à l'extérieur par un conduit étanche, et de façon à prévenir les incendies :**
 - informez toute personne qui accède au lieu de travail des risques associés au CO et des moyens de prévention,
 - installez un détecteur de CO dans les locaux réservés aux appareils munis d'un moteur à combustion et dans ceux à proximité desquels ces appareils sont utilisés, à moins que la poussière et l'humidité n'affectent leur fonctionnement,
 - installez et vérifiez ces détecteurs selon les recommandations du fabricant.



D0900-016-1 (2020-01)

- **installez les moteurs à combustion et les sorties de gaz d'échappement loin de toute entrée d'air des bâtiments :**
 - entretenez et ajustez les moteurs à combustion régulièrement, et selon les recommandations du fabricant,
 - apposez un autocollant ou une étiquette « **ATTENTION, je dégage du CO!** » sur tous les appareils fonctionnant avec un moteur à combustion.

Pour plus d'information, communiquez avec le bureau de la CNESST de votre région ou consultez la rubrique « Prévention » du site cnesst.gouv.qc.ca.

CODE RABAIS 30758755

PROMOS DÉMÉNAGEMENTS

Valide du 19 Juin au 7 Juillet



Dulux Ultra Latex d'Intérieur Finition 5 Gallons Gallon

Zéro COV

976000	Dulux Ultra	Apprêt	91.99 \$	25.99 \$
945000	Dulux Ultra	Mat	98.99 \$	27.99 \$
949000	Dulux Ultra	Coquille d'oeuf	101.99 \$	29.99 \$
949100	Dulux Ultra	Perle	102.99 \$	30.99 \$
948000	Dulux Ultra	Semi-Lustré	102.99 \$	30.99 \$

À partir de
1.09 \$

Bac pour rouleau jumbo et garniture, 3 litres

Liner - SIM02010/EA - 1,09 \$
Tray - SMS02005/EA - 5,49 \$



À partir de
25.99 \$

Manchons non pelucheux ULTRA Dulux, emb. de 10

10MM - NTH06815/PK - 25,99 \$
15MM - NTH06816/PK - 27,99 \$
20MM - NTH06817/PK - 30,99 \$



BÊTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Dulux

Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

Suite de la page 15 : What is the landlord's obligation for safety in the building?

considered in this case (5) are

"a. The plaintiff has the burden to prove the fault committed by the owner or its agents and the causal link between fault and the accident of the Plaintiff. This burden of proof is not an easy one in the context of a Quebec winter

b. A residential tenant has the right to have the sole access to the building maintained so that it does not present a danger;

c. The property owner's obligation is one of reasonable means depending on the particular circumstances of the case;

d. The property owner is not obliged to undertake constant surveillance nor use more security than would a person apply to their own personal residence;

e. The property owner must maintain the premises in a secure manner in the context of the climatic conditions but at the same time the tenant must be reasonably prudent and diligent and more so in winter;"

In relation to thefts that occur in the building, at the Tribunal Administratif du Logement the landlord was found not guilty of the damages caused to the tenant by different decisions(6). Landlords are advised to therefore ensure that their buildings are equipped with proper locks, and are not easily entered by people from the street. It could also be raised that the tenant never advised the landlord of any defects in the door or lock mechanism system.

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact the APQ to assist you in your issue.

1. CNH Canada Ltd. c. Promutuel Lac St-Pierre - Les Forges, société mutuelle d'assurances générales, 2015 QCCA 204, paragraph 56-60

2. Martineau c. Chauvette, 2021 QCCS 3336, paragraph 35

3. Martineau c. Chauvette, 2021 QCCS 3336, paragraph 40

4. Guichard c. Domaine de Parc Cloverdale, 2016 QCCS 1384, paragraph 41

5. Guichard c. Domaine de Parc Cloverdale, 2016 QCCS 1384, paragraph 47

6. Zhang c. 9238-8941 Québec inc., 2018 QCRDL 13214, Bezina c. D. Stojak Investments inc., 2017 QCRDL 17801, Sun c. Quanliang yu, 2015 CanLII 146524 (QC TAL)



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

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com

Sutton

Patsy
Gobeil



RETOMBÉES MÉDIATIKES APQ

PRINTEMPS 2023

Avril 2023

28 avril 2023 - SCHL Perspectives du marché de l'habitation

- La Presse Les loyers prêts à exploser
- Le Téléjournal Région de Montréal : des hausses de loyer attendues de 30 % d'ici 2025

20 Avril 2023

TVA Gatineau Un logement laissé dans un état « dégueulasse » par des locataires à Thurso

MAI 2023

25 mai 2023 : Animaux et logement

- Global News Bill introduced to force Quebec landlords to accept pets in rental units

16 mai 2023 : Québec présentera sous peu son plan d'action

- La Presse Québec présentera sous peu son plan d'action

11 mai 2023 : Registre des loyer et Hébergement touristique

- CBC Montréal Registre des loyers
- CBC Montréal Projet loi 25 Hébergement touristique

9 mai 2023 : Marché locatif

- 98.5 FM Parlons-nous : Êtes propriétaire de logements et le marché locatif

1e mai 2023 : Noter son propriétaire

- 98.5 FM Un site web pour «noter» son propriétaire: est-ce souhaitable au Québec?

JUIN 2023

30 juin 2023 : Construction de logements

- Les affaires Il faut stimuler les investissements immobiliers, pas le contraire

29 juin 2023 : Registre des loyers

- La Presse La mairesse de Longueuil n'a pas signé la lettre ouverte

28 juin 2023 : Les animaux

- Journal des voisins Les animaux de moins en moins acceptés dans les logements
- CBC News No-pet clauses in Quebec leases worsens housing crisis, advocates say

Juin 2023 : Projet de loi 31 en Habitation

- Radio-Canada Le projet de loi 31 sur l'habitation manque la cible, déplorent les propriétaires
- La Presse Québec veut s'attaquer aux cessions de bail
- CBC News Weeknights 11
- Radio-Canada La ministre Duranceau veut colmater « des failles » en habitation avec son projet de loi
- Daybreak Montreal
- CBC Radio Ottawa Morning with Robyn Bresnahan

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

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



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol

Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

8. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

11. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupe-sanyvan.com

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

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

- Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
- Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

14. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveaumuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

16. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

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

17. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

ANNUAIRE

Région Estrie



18. PEINTURE

Bétonel

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

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal
 Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca
www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

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

19. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie

Tél. : (514) 382-3688 #2
<http://www.protocoleinc.ca/>

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ

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 ci-
 ter que ceux-là.

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
 2171, rue King Ouest, # 101,
 Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les
 immeubles à revenus et bâtisses
 commerciales

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du
 RPHL
 -**Spécialistes:** relation locateur-
 locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke
 Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* **Escomptes membres RPHL**

-Huile à chauffage, mazout
 -Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on
 s'occupe de vous!
 -Traitement vapeur et traditionnel;
 -Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

***Escompte membres RPHL**

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

COMPÉTENCE MONÉTAIRE MAJORÉE

À compter du 30 juin 2023, le Tribunal entendra, à l'exclusion de tout autre tribunal, toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée, la valeur de la chose réclamée ou l'intérêt du demandeur est de moins de 100 000\$.

Cette modification est apportée par la Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice, notamment en favorisant la médiation et l'arbitrage et en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec (2023, chapitre 3).

https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2023/2023C3F.PDF

Source Tribunal administratif du logement (TAL)



Me Jean-Olivier Reed

L'ERREUR QUI CAUSE DE GRAVES CONSÉQUENCES

The mistake that carries serious consequences

Certains propriétaires croient qu'il suffit d'envoyer au locataire un avis que «je ne renouvelle pas votre bail»: L'erreur qui cause de graves conséquences.

En effet, dans le cadre de la location d'un immeuble résidentiel, plusieurs propriétaires immobiliers pensent que dans le domaine de la location résidentielle, il est possible d'envoyer un avis de NON-renouvellement de bail à un locataire problématique, en se basant uniquement sur cette situation ce qui est normalement faux. En se basant sur cette impression erronée, certains propriétaires signent un nouveau bail basé sur cette fausse prémisse et peuvent malheureusement devoir se défendre à une réclamation pour des dommages-intérêts importants du nouveau locataire qui n'a pas pu intégrer le logement en raison de la fausse perception du propriétaire.

Bien que ce type d'avis soit

bien réel pour un bail commercial, lorsque le bail le permet, ce n'est pas le cas pour un bail résidentiel au Québec sauf de biens rares exceptions(1).

En raison de l'article 1936 du Code civil du Québec, chaque locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux.

„1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.”

Ainsi, le bail se renouvelle donc automatiquement à la fin du terme. Le propriétaire peut proposer par l'entremise d'un avis dans les délais prévus par la loi, des modifications au bail tel que l'augmentation de loyer, ajouter ou enlever des services, mais ne peut pas mettre fin au moyen de cet avis.

Une des façons de mettre fin au bail pour un locata-

ire indésirable est de déposer une demande de résiliation de bail auprès du Tribunal administratif du logement (TAL)

soit entre autres, pour un trouble de comportement ou pour le non-paiement du loyer par exemple.

SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur SeecliQ et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquebec...

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

Une autre option est de faire une entente de résiliation de bail avec le locataire que le propriétaire veut voir quitter.

Sachez par ailleurs, que le locataire a la possibilité par l'article 1946 du Code civil du Québec, d'envoyer un tel avis de non-renouvellement du bail unilatérale dans les délais prévus par la loi, donc par exemple, pour un bail d'un an entre 3 et 6 mois de la fin du bail.

„1946. Le locataire qui n'a pas reçu du locateur un avis de modification des conditions du bail peut éviter la reconduction d'un bail à durée fixe ou mettre fin à un bail à durée indéterminée, en donnant au locateur un avis de non-reconduction ou de résiliation du bail, dans

les mêmes délais que ceux que doit respecter le locateur lorsqu'il donne un avis de modification.”

Prenez le temps de bien comprendre vos droits et obligations avant de prendre une décision qui pourrait avoir de graves conséquences financières.

(1) Certaines exceptions sont prévues, à titre exemple pour une sous-location sous certaines conditions.

Some landlords believe that it is enough to send the tenant a notice that “I am not renewing your lease” which is indeed a mistake that bears serious consequences.

ces.

Indeed, in the context of the rental of a residential building, many real-estate owners think that in the field of residential rental it is possible to send a notice of NON-renewal of the lease to a problematic tenant, based solely on this situation which is normally false. Based on this erroneous impression, some landlords sign a new lease based on this false premise and may unfortunately have to defend themselves against a claim for significant damages to the new tenant who was unable to integrate the dwelling due to the owner's false perception.

Although this type of notice is very real for a commercial lease, when the lease allows it, it is not the case for a residential lease in Qu-

bec, with rare exceptions (1).

Due to section 1936 of the Civil Code of Québec, each tenant has a personal right to remain in the premises.

Thus, the lease is automatically renewed at the end of the term. The landlord may propose through a notice within the time limits provided by law, changes to the lease such as rent increases, add or remove services, but he cannot terminate the lease with this notice.

One of the ways to terminate the lease for an undesirable tenant is to file a request for termination of the lease with the Administrative Housing Tribunal, for instance, for a behavioural disorder or for non-payment of rent.

Another option is to

make a lease termination agreement with the tenant the landlord wants to leave.

Be aware that the tenant has the possibility under section 1946 of the Civil Code of Québec, to send such a notice of non-renewal of the unilateral lease within the time limits provided by law, so for example, for a one-year lease between 3 and 6 months from the end of the lease.

Take the time to fully understand your rights and obligations before making a decision that could have serious financial consequences. (1) Certain exceptions are foreseen, for example for a sublease under certain conditions.



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 10 : The tenant's request for cancellation of a decision is rejected by the Court

tenant did not raise a defence to late payment of rent. According to the landlady, the request for retraction is a disguised appeal.

The Tribunal's analysis

The Tribunal must determine whether the request was made within 10 days of becoming aware of the decision in question, whether the grounds for withdrawal relied on are well founded, and whether the summary grounds of defence appear prima facie serious. (2)

According to the evidence, the Tenant did appear at the Tribunal on March 30, 2023, but a few minutes late. The Tribunal must not only consider whether the applicant has proved an inability to attend the hearing, but must also submit the summary defences to the original request. In the event that the defences invoked are doomed to failure, it becomes unnecessary to allow withdrawal. (3)

The Tribunal in this case decided that even if the decision were corrected by mentioning that the month of November 2022 was paid on the 1st of the month, there would still be five (5) delays in the payment of rent, that is, for the months of June 2022 to October 2022 inclusively. (4) In the case of a contravention of an order made under section 1973 of the Civil Code of Québec, the second paragraph of that provision is unequivocal; the Tribunal must terminate the lease.

The Tribunal finds that the tenant contravened the order issued on April 27, 2022. In addition, the grounds for withdrawal should not be confused with the appeal of the decision. The request for withdrawal must not be used as a pretext for a party to restart a hearing, either because it is dissatisfied with the decision or because it is dissatisfied with the way it presented its evidence (5). The Tribunal in this

case stated: “The retraction is not an opportunity to improve one’s evidence or to fill some gaps. It is also not an opportunity to remedy an error of fact or law of an administrative judge. Consequently, nothing in the evidence submitted allows the Tribunal to believe, even summarily, that it has a serious defence to put forward against the landlady’s request. In light of these principles, the Tribunal is of the opinion that the tenant has not established by preponderance of evidence a serious reason for withdrawal. (6) The Tribunal shall dismiss the tenant’s request

for withdrawal, who shall bear the costs thereof.”

1. *Lauzière c. Investissement Immobiliers OWEN, TAL, dossier 601495, le 13 juin 2023, paragraphe 10.*
2. *Opus citare, note 1. paragraphe 18.*
3. *Charbonneau c. St-Laurent, R.L., Montréal, 31-05-05508-055, 26 septembre 2006.*
4. *Opus citare, note 1, paragraphe 23.*
5. *Racco c. Del Grande, 2016, QCROL 16132.*
6. *Opus citare, note 1, paragraphe 31.*

RONA

RÉNO/DÉPÔT®

VIP PRO

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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

SERVICE PRIORITAIRE

VASTE RÉSEAU

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

Pour obtenir vos escomptes privilèges 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 : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

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

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS:

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

Download on the
App Store

DISPONIBLE SUR
Google Play

⁰⁰Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Husqvarna sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.