

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Avril 2024, Volume 40 No 4

UN QUITTE, L'AUTRE RESTE

Que ce qui passe-t-il quand un des locataires veut quitter le logement mais que l'autre souhaite y rester?

Si cette situation se produit au moment du renouvellement du bail.

>>Page 2

BAILLUS VOUS INFORME

Vacances, audience en visioconférence, visites du logement, fixation de loyer: quel montant paye le locataire le 1er juillet? On fait quoi si le locataire ne quitte pas le 1er juillet?

>>Page 10

BAIL DE PLUS DE 12 MOIS

Il arrive qu'on signe un bail de logement pour une durée de plus de 12 mois. Il faut être conscient à ce moment que le prix pour lequel le bail a été conclu demeurera le même pour toute la durée du bail.

>>Page 22



LE TAL REJETTE LES MULTIPLES DEMANDES DE DÉDOMMAGEMENT D'UNE LOCATAIRE

Dans un jugement datant d'avril 2023, une locataire a vu ses demandes rejetées en bloc en plus de devoir assumer les frais judiciaires reliées à la demande.

Suite à la page 6



Me Martin Messier

UN LOCATAIRE QUITTE LE LOGEMENT, MAIS L'AUTRE Y DEMEURE

MOT DE L'ÉDITEUR

One tenant vacates the apartment, but the other one remains

Que ce qui passe-t-il quand un des locataires veut quitter le logement mais que l'autre souhaite y rester?

Si cette situation se produit au moment du renouvellement du bail. Un des deux locataires peut vous transmettre un avis de non-renouvellement et l'autre vous transmettre un avis de renouvellement en indiquant qu'il a l'intention de se prévaloir de son droit au maintien dans les lieux, mais sans l'autre locataire.

En effet, chaque locataire a un droit individuel au maintien dans les lieux et ainsi il peut décider de rester même si l'autre quitte le logement. Et vous ne pouvez pas vous y opposer à ce moment.

Par contre, si vous souhaitez vous opposer au départ de l'un des locataires en cours de bail, vous avez le droit à ce que ce dernier attende de se trouver dans la fenêtre pour envoyer un avis de non-renouvellement ou pour répondre à votre avis de modification du bail en indiquant qu'il quitte alors que l'autre locataire demeure dans le logement.

Soulignons que c'est quand même une façon étrange de procéder pour le législateur en accordant ce droit alors que l'un des locataires quitte et que donc, la capacité financière d'acquitter le loyer s'en trouve modifiée.

Ceci étant dit, une fois que vous êtes au courant de la situation, vous pouvez vous prévaloir de

votre décision de signer le bail avec seulement un locataire ou de choisir les locataires avec qui vous signez le bail.

Plusieurs propriétaires font l'erreur d'ajouter des locataires supplémentaires en se disant qu'ainsi ils seront plus pour payer et donc ils pourraient avoir des opportunités de recouvrement contre plusieurs locataires.

Cela est vrai en autant que vous n'oubliez pas de cocher la clause de solidarité prévue au bail et de faire initialiser chacun des locataires.

Cependant, comme vous le voyez, tous les locataires, à l'exception d'un, peuvent décider de quitter le logement et vous

Volume 40, No 4
Avril 2024

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur
Ibtissem Bouzerar

retrouverez donc avec le locataire potentiellement qui n'avait pas lui seul les moyens d'acquitter son loyer.

Cela ne veut pas dire que vous aurez des problèmes pour autant. Par contre, nous préférons que vous puissiez prendre cette décision de façon éclairée en connaissant les impacts d'ajouter plus d'un locataire sur le bail en lien avec cette possibilité de demeurer dans le logement, à l'exclusion des autres locataires qui faisaient pourtant partie de votre évaluation initiale.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous joindre.

What happens when one of the tenants wants to leave the rental housing but the other wants to stay there?

If this situation occurs at the time of a lease renewal one tenant can send you a notice of non-renewal and the other can send you a notice of renewal indicating that they intend to exercise their right to remain in the

premises, but without the other tenant.

Indeed, each tenant has an individual right to remain in the premises and therefore he can decide to stay even if the other leaves the dwelling. And you can't object to it at that time.

On the other hand, if you wish to object to the departure of one of the tenants during the lease, you have the right to have the tenant wait until he is in the right window of opportunity to send a notice of non-renewal or to respond to your notice of modification of the lease by indicating that he or she is leaving while the other tenant remains in the rental housing.

It should be noted that this is a strange way for the legislator to proceed by granting this right when one of the tenants is leaving and therefore the financial capacity to pay the rent is altered.

That being said, once you are aware of the situation, you can take advantage of your decision to sign the lease with only one tenant, or to choose the tenants with whom you sign the lease.

Many landlords make the mistake of adding additional tenants thinking that this way they will be more willing to pay and therefore they could have recovery opportunities against several tenants.

This is true as long as you don't forget to tick the solidarity clause provided for in the lease and have each of the tenants initialized.

However, as you can see, all but one of the tenants can decide to move out and you will therefore potentially end up with the tenant who could not afford to pay the rent on their own.

That doesn't mean you'll have any problems. However, we prefer that you be able to make this decision in an informed manner by knowing the impacts of adding more than one tenant to the lease in relation to this possibility of staying in the apartment, to the exclusion of the other tenants who were part of your initial assessment.

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

Pour les 12 premiers mois de gestion, bénéficiez d'un taux de gestion exceptionnel à **seulement 3%**



G3 GESTION
IMMOBILIÈRE

Des relations de confiance, d'abord et avant tout.

Contactez-nous pour plus d'informations !



(450) 542-5450 #101



info@gestiong3.ca



www.gestiong3.ca

FORMATION, DERNIÈRE DE L'ANNÉE !

MARDI LE 28 MAI 2024

UNE QUESTION? ON EST LÀ POUR Y RÉPONDRE

Peu importe le sujet, l'expert aura la réponse à toutes vos questions!

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



Participez à
notre concours!



Nous faisons tirer une
CARTE-CADEAU de
La Forfaiterie de
500 \$!

BONNE CHANCE!

Exclusif pour les membres de
l'Association des propriétaires du Québec



Pour vous inscrire,
rendez-vous au

lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ
et remplissez le formulaire
de participation.



COUREZ LA CHANCE DE GAGNER!

La Personnelle¹, l'assureur de groupe auto et habitation choisi par l'Association des propriétaires du Québec, vous donne la chance de remporter une carte-cadeau de 500\$ de la Forfaiterie!²

Pour participer, rendez-vous sur :

<https://lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ>

Le concours prend fin le 15 juin 2024, à 23h.

Des tarifs exclusifs avec un assureur de groupe qui s'y connaît

La Personnelle offre un régime d'assurance de groupe auto, habitation et entreprise qui répond à votre réalité. Profitez de tarifs exclusifs, d'un service préférentiel et plus encore! Pour tous les détails, visitez lapersonnelle.com ou contactez La Personnelle au 1 888 476-8737.

¹ La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances dans les autres provinces et territoires. La marque La PersonnelleMD ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. L'assurance entreprises est offerte au Québec seulement

²Un prix d'une valeur de 500\$ à gagner. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Le concours prend fin le 15 juin 2024, à 23h. Aucun achat requis. Le tirage aura lieu le 15 juin 2024, à 23h05. Détails et règlement à <https://lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ>

Ce courriel vous est transmis par l'Association des propriétaires du Québec au nom de La Personnelle, située au 6300, boulevard Guillaume-Couture, Lévis, Québec, G6V 6P9, 1 888 476-8737.



Devant la grande demande de nos précieux membres de venir rencontrer un conseiller juridique pour lui jaser autour d'une bonne collation et d'un café, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) organise **MERCREDI le 29 MAI 2024 de 18h30 à 20h30** son premier „C'est le temps d'un café, on vient discuter au RPHL”.

Une question? Envie de partager avec d'autres propriétaires? Ou tout simplement prendre un café en jasant immobilier, cette nouvelle formule sera rejoindre tous les membres qui n'ont pas le temps dans la journée de se poser un moment et avoir ses réponses en même temps.

Le RPHL est heureux à l'idée de vous voir en présentiel!

Attention les places sont limitées.

Inscription au 819-563-9292 poste 222 ou info@rphl.org. Uniquement sur place

Bureau du RPHL, 100 Belvédère Sud bureau 200, Sherbrooke

LE TAL REJETTE LES MULTIPLES DEMANDES DE DÉDOMMAGEMENT D'UNE LOCATAIRE

The TAL refuses multiple requests for damages with interest from a tenant

En tant que locateur, nous sommes tout le temps confrontés aux multiples demandes de travaux, de plaintes mais également des demandes pour diminuer le montant du loyer.

Dans un jugement datant d'avril 2023, une locataire a vu ses demandes rejetées en bloc en plus de devoir assumer les frais judiciaires reliées à la demande.

La locataire habite ce logement depuis 2017, mais réside dans l'immeuble depuis 2012. Elle paie 530\$ par mois jusqu'au 30 juin 2024 pour son 3 1/2. Cette dernière réclame à la locatrice :

- une diminution de loyer de 20% par mois rétroactivement au 18 mai 2022, plus une diminution additionnelle de 50 \$ par mois à compter du 11 novembre 2022 pour la perte du service Internet;
- 250 \$ en dommages matériels;
- 5 000 \$ en dommages moraux;
- d'ordonner à la locatrice de remplacer le réfrigérateur;
- d'ordonner à la locatrice de ne pas faire de travaux dans les autres logements avant 7 h ou après 19 h;
- d'ordonner à la locatrice de repeindre le logement où c'est nécessaire;
- d'ordonner à la locatrice de remplacer le plancher de cuisine.

Le juge administratif a procédé à l'analyse et expliqué sa décision pour chacune des demandes soumises.

LE SERVICE INTERNET

Le service de wifi est offert à tous les locataires. Le fournisseur met fin au contrat et la locatrice, suite à une entente avec un autre fournisseur, rétablit la connexion au wifi une dizaine de jours plus tard. La locataire a obtenu un mot de passe pour se connecter au routeur du représentant de l'immeuble sur place afin d'éviter tout bris de service mais la connexion était peu fiable.

La locataire décide alors de souscrire elle-même un service internet.

Le Tribunal rejette sa demande de diminution de de loyer pour le service Internet car :

15 Elle n'a pas mis fin à son contrat une fois le service de la locatrice rétabli, dit-elle, parce que la connexion est meilleure avec un routeur lui étant exclusivement dédié dans son logement.

17 L'interruption de service a été brève et la locatrice a fourni un service temporaire, quoiqu'imparfait. Elle a, par la suite, fait preuve de diligence pour remettre le service en fonction dès que possible.

18 La décision de la locatrice de se

procurer un meilleur service que celui offert depuis le début du bail est un choix personnel qui est inopposable à la locatrice. La locataire a d'ailleurs toujours accès au service Internet de la locatrice si elle le souhaite.

DOMMAGE MATÉRIEL DE 250\$

Le problème d'infestation de blattes est réglé donc il n'y a pas de demandes d'actions mais la locataire réclame 250\$ pour des biens qui auraient été endommagés par des rongeurs.

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222
Montréal, QC H4P 1G9

514-789-2826

bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais*
For APQ members, up to 35% off *

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$*
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250*

*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details

Après analyse des documents et des notes prises par l'inspecteur municipal, des écureuils entreraient dans son logement lorsque la locataire laisse les porte-patios ouvertes pour son chat.

Le Tribunal ne peut reprocher une situation à la locatrice si cela vient du comportement de la locataire surtout que la locataire n'a pas de pièces justificatives pour justifier le coût de remplacement de ces items qu'elle n'a d'ailleurs pas remplacés.

LES HEURES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

La locataire signale avoir entendu une fois un bruit tôt le matin. Mais aucune preuve n'est présentée et cet événement se serait produit une fois.

Elle se plaint également que les planchers des aires communes soient nettoyés à 6h le matin.

Le Tribunal conclut :

41 Le Tribunal n'y voit cependant pas un fait dépassant les troubles normaux de voisinage dans un immeuble de ce type.

42 Il n'y a donc pas lieu d'émettre l'ordonnance recherchée ou d'accorder

des dommages ou une diminution de loyer.

AUTRES DÉFECTUOSITÉS DU LOGEMENT

La locataire réclame des changements esthétiques que le tribunal considère comme des travaux qui ont été corrigés ou purement esthétique ne nécessitant pas de modifications :

- De la peinture sur des petites travaux exécutés
- Remplacer le plancher de la cuisine. Il s'agit en fait de la surface inférieure des armoires sous le lavabo qui aurait été endommagée par l'eau dans le passé. Ces dommages sont purement esthétiques et non visibles lorsque la porte de l'armoire est fermée.
- Humidité excessive dans la salle de bain. La locatrice a remplacé le ventilateur par un neuf par suite de l'intervention de la Ville de Montréal.
- Odeurs en provenance d'autres logements à proximité d'une trappe d'accès dans un mur.

DOMMAGES MORAUX

Le juge administratif explique dans son jugement pourquoi de tels dommages ne sont pas accordés :

54 La locataire ayant fait défaut de démontrer que la locatrice a manqué à ses obligations, il n'y a pas de faits pour justifier de la condamner à payer des dommages moraux à la locataire.

55 Le Tribunal ne doute pas que la locataire ait subi des inconvénients qui ont pu affecter son moral, mais la survenance d'événements de ce type est un fait inéluctable en habitation.

56 On ne peut pas conclure à une faute de la locatrice qui a fait preuve de diligence pour faire les correctifs nécessaires lorsque les faits ont été portés à son attention et/ou qu'elle a été mise en demeure et qu'elle était requise d'agir.

Finalement, le Tribunal rejette la demande de la locataire qui doit assumer les frais.

Comme chaque cas est unique,

n'hésitez pas à contacter le service juridique pour voir votre situation.

As a landlord, we are constantly confronted with multiple requests for work, complaints, but also requests to reduce the amount of the rent.

In an April 2023 judgement, a tenant had her requests rejected "en bloc" in addition to having to pay the legal costs related to the request.

The tenant has lived in her particular unit since 2017, but she has also lived in the building since 2012. She pays \$530 rent per month until June 30, 2024 for her 3 1/2. The landlord is claiming from his tenant:

- a rent reduction of 20% per month retroactive to May 18, 2022, plus an additional reduction of \$50 per month as of November 11, 2022 for the loss of Internet service;
- \$250 in property damage;
- \$5,000 in moral damages;
- order the landlord to replace the refrigerator;
- order the landlord not to do any work on the other units before 7 a.m. or after 7 p.m.;
- order the landlord to repaint the unit where necessary;
- order the landlord to replace the kitchen floor.

The Administrative Judge carried out the analysis and explained his decision for each of the requests submitted.

- Internet service
WiFi service is offered to all tenants. The supplier terminated the contract and the landlord, following an agreement with another supplier, re-established the Wi-Fi connection about ten days later. The tenant obtained a password to connect to the on-site building representative's router to prevent any

Suite à la page 8



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



ROUPEMENT DES PROPRIÉTAIRES
D'HABITATIONS LOCALES

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

PIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

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



SOLUTIONCIMEX.COM

Suite de la page 7 : The TAL refuses multiple requests for damages with interest from a tenant

service disruption, but the connection was unreliable. The tenant then decides to take out an internet service herself. The Tribunal dismissed her request for a rent reduction for Internet service because:

15 She did not terminate her contract once the landlord's service was restored, she said, because the connection was better with a router dedicated exclusively to her in her unit.

17 The interruption of service was brief and the landlord provided temporary, albeit imperfect, service. Subsequently, he was diligent in getting the service back up and running as soon as possible.

18 The landlord's decision to obtain a better service than that provided since the beginning of the lease is a personal choice that is not binding on the landlord. The tenant still has access to the landlord's Internet service if

she wishes.

- **Property damage of \$250**
The cockroach infestation problem is solved, so there are no requests for action, but the tenant is claiming \$250 for property that has been damaged by rodents. After analyzing the documents and notes taken by the municipal inspector, squirrels would enter her unit when the tenant left the patio doors open for her cat. The Tribunal cannot reproach the landlord for a situation if it stems from the tenant's behaviour, especially since the tenant does not have supporting documents to justify the cost of replacing these items that she did not replace.

- **Hours of execution of the work**

The tenant reported hearing a noise early in the morning. But no evidence is presented and this event is said to have happened once. She also complains that the floors in the common areas are cleaned at 6 a.m. The Tribu-

nal concluded:

41 The Tribunal did not, however, consider this to be a fact that went beyond the normal neighbourhood disturbance in a building of this type.

42 Therefore, there is no need to issue the order sought or to award damages or a reduction in rent.

- **Other Housing Defects**

The tenant is asking for cosmetic changes that the Court considers to be work that has been corrected or purely cosmetic and that does not require modification:

- Painting on small jobs performed.

- Replacing the kitchen floor. This is actually the bottom surface of the cabinets under the sink that would have been damaged by water in the past. This damage is purely cosmetic and not visible when the cabinet door is closed.

- Excessive humidity in the bathroom. The landlord replaced the fan with a new one following the intervention of the City of Montreal.

- Odours from other dwellings near an access hatch in a wall.

- **Moral damages**

The Administra-

tive Judge explained in his judgement why such damages were not awarded:

54 Since the tenant failed to show that the landlady had breached her obligations, there were no facts to justify ordering her to pay moral damages to the tenant.

55 The Tribunal has no doubt that the tenant suffered inconveniences that may have affected her morale, but the occurrence of events of this type is an inevitable fact in rental housing.

56 It cannot be found that the landlady was at fault if she exercised due diligence in making the necessary corrections when the facts were brought to her attention and/or she was put on notice and required to act.

In the end, the Tribunal dismissed the tenant's claim for the costs.

As each case is unique, do not hesitate to contact the legal department to see your situation.

Danilova c. Forum Réalité inc.
2023 QCTAL 27573 637550
31 20220609 G



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

LES LOCATAIRES D'OMH DOIVENT AUSSI ACQUITTER LEUR LOYER

Tenants of the OMH (Office Municipal d'Habitation) must also pay their rent

La Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) a fait une sortie publique contre l'Office municipal d'habitation (OMH) de Saguenay qu'elle accuse de déposer trop de dossiers au tribunal administratif du logement (TAL) comparativement aux autres villes.⁽¹⁾

„Selon la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), l'Office municipal d'habitation de Saguenay, qui gère 1905 HLM se trouvant sur son territoire, a inscrit 182 dossiers au tribunal spécialisé en 2023.”

Mais l'OMH de Saguenay, et

toutes les autres OMH ont le droit de déposer des demandes au Tribunal afin que leurs droits soient respectés.

Bien que ce soit un organisme public et que la clientèle doit avoir des revenus faibles pour y habiter, cela n'empêche pas que les OMH ont besoin de ces revenus de location et si un locataire ne respecte pas le fait de payer ou pose un problème de comportement, ce dernier doit être expulsé afin de permettre à un autre locataire sur la liste d'attente de bénéficier de ce logement.

Les locataires doivent respecter leurs obligations peu importe qu'ils soient dans un bâtiment public ou un immeuble privé!

compared to other cities.⁽¹⁾

“According to the Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), the Office municipal d'habitation de Saguenay, which manages 1905 low-income rental housing units on its territory, has registered 182 cases with the specialized Court in 2023.”

But the OMH de Saguenay, and all other OMHs, have the right to file requests with the Tribunal to have their rights respected. Although it is a public body and the clientele must have a low income to live there, this does not prevent the OMH from needing this rental income and if a tenant does not respect the payment or poses a behavioural problem, the latter must be evicted in order to allow another tenant on the waiting list to benefit from this housing.

Tenants must respect their obligations regardless of whether they are in a public building or a private building!

The Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) has made a public statement against the Office municipal d'habitation (OMH) de Saguenay, which it accuses of filing too many cases with the Administrative Housing Tribunal (TAL)

⁽¹⁾ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2063770/appartement-pas-cher-eviction-faible-revenu>

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



Me Jean-Olivier Reed

BAILLUS VOUS INFORME

Baillus informs you

VACANCES

Vous venez d'acheter des billets pour des vacances bien méritées. Avisez maintenant le Tribunal administratif du logement de vos non-disponibilités pour tous les dossiers que vous savez en attente d'une date d'audience.

Si vous ne le faites pas et que l'audience a lieu pendant vos vacances, le juge pourrait vous reprocher de ne pas avoir avisé la Cour et refuser de reporter l'audience. Sachez que la remise n'est jamais automatique.

A priori, si vous n'avez pas transmis le formulaire, et que vous avez une audience pendant vos vacances, vous pouvez demander le consentement du locataire pour qu'il accepte la remise, mais il peut refuser, car il n'a aucune obligation de le faire.

S'il refuse, vous devrez alors mandater un parent, un ami ou un avocat pour demander la remise devant le juge et encore là il peut refuser surtout si par exemple c'est une demande du locataire, notamment une demande d'ordonnance de faire des travaux.

Il y a un formulaire prévu à cet effet : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL_126_E.pdf

AUDIENCE EN VISIOCONFÉRENCE

Pour tous nos membres actuellement à l'extérieur de la province ou même du pays et tout les membres dont leur santé ne leur permette pas de se déplacer aisément, sachez que le Tribunal administratif du logement offre, à certaines conditions, un service d'audience en visioconférence.

Il faut bien comprendre que le service n'est pas automatique loin de là. C'est plutôt une exception. Il faut le demander dès la réception de l'avis d'audience. Certaines salles n'ont pas les équipements nécessaires pour le service. Après avoir fait la demande, vous recevrez un courriel soit avec un refus soit avec un lien Zoom.

Si vous êtes une des parties au dossier et que le lien de vidéoconférence vous a été accordé, il faudra alors envoyer toutes vos pièces (preuves) au Tribunal à l'avance et ainsi qu'à l'autre partie. Le juge pourrait aussi, lors de l'audience,

considérer que la complexité du dossier commande votre présence obligatoire en personne et remettre le dossier à une autre date.

Il n'est pas suggéré de faire la visioconférence si vous avez besoin d'un interprète.

Un témoin pourrait témoigner en visioconférence alors que vous, les parties, êtes en personne.

Cette option doit être considérée comme une option de dernier recours, car plusieurs juges préfèrent la présence physique de la personne pour bien cerner la crédibilité de celle-ci.

Ainsi, la présence physique doit toujours être la priorité.

La demande peut être faite via un formulaire en ligne :

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/audience/audience-par-visioconference>

VISITES DU LOGEMENT

Un avis de 24 heures est requis avant une visite de logement.

Il existe une exception: le préavis de 24 heures n'est pas nécessaire pour la visite d'un logement pour la relocation après un avis de non-renouvellement. Malgré cela, il est préférable de s'entendre avec le locataire vu les délais de traitement des dossiers au Tribunal administratif du logement et votre opportunité évidente de trouver un bon locataire d'ici la fin du bail. En cas de refus, vous pouvez mettre le locataire en demeure et lui expliquer qu'en raison de son refus, il sera responsable des pertes

de loyer après le 1er juillet 2024 et ainsi que des dommages causés en raison de son comportement et faire une demande pour ordonnance d'accès rapidement devant le Tribunal administratif du logement.

Vous n'avez pas le droit d'entrer dans le logement sans la présence du locataire sauf autorisation écrite de celui-ci que vous pouvez le faire. Sinon, vous pourriez être arrêté pour vol, introduction par effraction ou violation de domicile. C'est du sérieux.

FIXATION DE LOYER: QUEL MONTANT PAYE LE LOCATAIRE LE 1ER JUILLET?

Si le locataire a refusé l'augmentation et que vous avez déposé une demande de fixation de loyer et que vous n'avez pas reçu de jugement au 1er juillet 2024, le locataire doit payer le montant de loyer SANS l'augmentation jusqu'à la réception du jugement. La décision sera rétroactive au 1er juillet 2024 et vous pourrez envoyer une note de paiement pour la différence entre le 1er juillet et la date de la décision. Généralement le paiement sera du 30 jours suivant la signature de la décision.

ON FAIT QUOI SI LE LOCATAIRE NE QUITTE PAS LE 1ER JUILLET

L'article 1889 du Code civil du Québec permet au propriétaire d'entreprendre une procédure d'« éviction d'un occupant sans droit après la fin du bail ou après la date convenue par entente ». Cette procédure est jugée en extrême urgence en quelques semaines généralement.

Sachez que la police ou les huissiers agissent généralement et uniquement avec un jugement exécutoire

en main. Il est donc déconseillé de se faire justice vous-même et ainsi éviter des accusations criminelles.

Malheureusement vous devrez à ce moment-là, payer l'hébergement temporaire et l'entreposage des meubles du nouveau locataire sujet à poursuivre le locataire qui résiste et refuse de partir pour lui réclamer ces sommes.

N'hésitez à nous joindre pour toutes questions.

HOLIDAYS

If you have just purchased tickets for a well-deserved vacation, you should notify the Administrative Housing Tribunal now of your unavailability for all the files that you know are waiting for a hearing date.

If you don't and the hearing takes place while you are on vacation, the Judge may blame you for not notifying the Court and refuse to postpone the hearing. Be aware that the postponement is never automatic. In principle, if you have not submitted the form, and you have a hearing during your vacation, you can ask for the tenant's consent to accept the postponement, but they can refuse, be-

cause they have no obligation to do so. If he refuses, you will then have to mandate a relative, a friend or a lawyer to ask for the postponement before the Judge and even then he can refuse, especially if, for example, it is a request from the tenant, in particular a request for an order to do work.

There is a form provided for this purpose:

https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL_126_E.pdf

VIDEOCONFERENCE HEARING

For all our members currently out of the province or even the country, and all members whose health does not allow them to travel easily, please know that the Administrative Housing Tribunal offers, under certain conditions, a videoconference hearing service. It is important to understand that the service is not automatic, far from it. Rather, it is an exception. This must be requested as soon as the Notice of Hearing is received. Some rooms do not have the necessary equipment for this service. After making the request, you will receive an e-mail either with a refusal or with a Zoom link.

Suite à la page 12

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

Suite de la page 11 : Bail-lus informs you

If you are a party to the case and have been granted a videoconference link, then you will need to send all your exhibits (evidence) to the Tribunal in advance and to the other party. The Judge may also, at the hearing, consider that the complexity of the case requires your mandatory presence in person and postpone the file to another date.

It is not suggested to do the videoconference if you need an interpreter.

A witness could testify by videoconference while you, the parties, are present in person.

This option should be considered as an option of last resort, as many Judges prefer the physical presence of the person to properly understand the credibility of the person.

Therefore, physical presence should always be the priority.

The request can be made via an online form <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/audience/audience-par-visioconference>

APPARTMENT VISITS

A 24-hour notice is required prior to a rental housing viewing. There is one exception: 24 hours' notice is not required for viewing a dwelling for relocation after a notice of non-renewal. Despite this, it is preferable to come to an agreement with the tenant given the processing times of files at the Administrative Housing Tribunal and your obvious opportunity to find a good tenant by the end of the lease. In the event of a refusal, you can put the tenant on notice and explain that

because of his refusal, he will be liable for the loss of rent after July 1, 2024 and for the damages caused due to his behaviour and apply for an access order quickly before the Tribunal Administratif du Logement (TAL).

You are not allowed to enter the accommodation without the presence of the tenant unless the tenant has written permission that you may do so. Otherwise, you could be arrested for theft, break and enter, or home invasion. This is serious business.

RENT FIXING: HOW MUCH DOES THE TENANT PAY ON JULY 1ST?

If the tenant has refused the increase and you have filed a request to set the rent and you have not received a judgement by July 1, 2024, the tenant must pay the rent amount WITHOUT the increase until the judgement is received.

The decision will be retroactive to July 1, 2024 and you will be able to send a payment note for the difference between July 1 and the date of the decision.

Generally, payment will be made within 30

CODE RABAIS : 30758755 **BÉTONEL** MD Le vrai magasin de peinture **Dulux**

Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ

**Produits de première qualité
pour des résultats professionnels!**

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX^{MD}, BÉTONEL^{MD}, et GLIDDEN^{MD}, en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.

Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838215

days of signing the decision.

WHAT TO DO IF THE TENANT DOESN'T LEAVE BY JULY 1

Section 1889 of the Civil Code of Québec al-

lows the landlord to initiate a procedure for the "eviction of an occupant without rights after the end of the lease or after the date agreed upon by agreement." This procedure is judged as a matter of extreme urgency within a few weeks.

Be aware that the police or bailiffs usually act only with an enforceable judgement in hand. It is therefore not advisable to take the law into your own hands and avoid criminal charges.

Unfortunately, at this point, you will have to pay for the temporary accommodation and storage of the furniture of the new tenant, who is subject to sue the tenant who resists and refuses to leave to claim these sums.

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

LES PROPRIÉTAIRES ONTARIENS DEMANDENT L'ORDONNANCE D'EXPULSION SANS AUDIENCE

Ontario landlords request an eviction order without a hearing

Les problèmes de non-paiement de loyer touchent toutes les provinces. Mais c'est la façon de recourir aux expulsions et limiter ses pertes financières qui diffèrent.

En mars 2024, plus de 30 000 propriétaires de logements en Ontario ont signé une pétition demandant au Gouvernement de faciliter les expulsions en cas de non-paiement de loyer⁽¹⁾

La pétition intitulée „Nous demandons des

ordres d'expulsion automatiques pour non-paiement des loyers résidentiels", propose un système similaire à celui en place en Colombie-Britannique, où les propriétaires peuvent facilement obtenir une ordonnance d'expulsion sans audience dans les cas où l'avis n'est pas contesté.

En 2022-2023, la Commission de la Location immobilière (CLI) a reçu plus de 37 000 demandes d'expulsion de locataires pour non-paiement de loyer, soit plus de la moitié de to-

utes les demandes des propriétaires.

Tout comme au Québec, les demandes pour non-paiement de loyer frôle la moitié du type de dossier : en 2022-2023, 38 866 causes pour non paiement qui représentent 49.35%.⁽²⁾

En Ontario comme au Québec, il faut se présenter à une audience pour pouvoir expulser un locataire pour non-paiement. Or un jugement sur simple présentation des preuves devraient être po-

ssibles quand le locataire ne conteste pas.

On peut également constaté que même s'il est plus facile (pas besoin d'une audience) d'expulser un locataire en Colombie britannique, certains locataires chercheront toujours une occasion de de substituer à leurs obligations. Une locataire Britannico-Colombienne a réussi à ne pas payer de loyer pendant de nombreuses années auprès de 8 propriétaires.⁽³⁾

Colleen June Clancy aurait échappé au paiement de son loyer en-

tre 2018 et 2023, selon un document datant de décembre dernier de la Residential Tenancy Branch (RTB).

Malgré les avis d'expulsion, elle a réussi à ne pas payer entre 2018 et 2023, et n'a pas remboursé les propriétaires de deux jugements contre elle.

Mme Clancy devait payer l'amende avant le 29 février dernier et fournir un calendrier de remboursement pour le reste, d'après la décision.

Suite à la page 14

Suite de la page 13 : Ontario landlords request an eviction order without a hearing

Problems with non-payment of rent affect all provinces. But it is the way in which evictions are resorted to and the way in which financial losses are limited that differ.

In March 2024, more than 30,000 rental housing owners in Ontario signed a petition calling on the government to facilitate evictions for non-payment of rent. ⁽¹⁾

The petition, titled „We Demand Automatic Eviction Orders for Non-Payment of Resi-

dential Rent,” proposes a system similar to the one in place in British Columbia, where landlords can easily obtain an eviction order without a hearing in cases where the notice is not contested.

In 2022-2023, the Landlord and Tenant Board (LTB) received more than 37,000 requests to evict tenants for non-payment of rent, more than half of all requests from landlords.

Just like in Québec, claims for non-payment of rent are close to half of the type of file: in 2022-2023, 38,866 cases for non-payment representing 49.35%. ⁽²⁾

In both Ontario and Québec, you have to attend a hearing to evict a tenant for non-payment. However, a judgement on the simple presentation of evidence should be possible when the tenant does not contest.

It can also be seen that even though it is easier (no need for a hearing) to evict a tenant in British Columbia, some tenants will still look for an opportunity to substitute for their obligations. A B.C. tenant managed to avoid paying rent for many years to 8 landlords. ⁽³⁾ Colleen June Clancy allegedly escaped paying her rent between 2018 and

2023, according to a document from the Residential Tenancy Branch (RTB) last December. Despite eviction notices, she managed not to pay between 2018 and 2023, and failed to reimburse the landlords for two judgements against her. Clancy was required to pay the fine by Feb. 29 and provide a repayment schedule for the remainder, according to the ruling.

What about British Columbia? ⁽⁴⁾ In British Columbia, if a tenant has not paid rent, the landlord can give the tenant 10 days' notice to end the tenancy. The tenant then has five days to pay the amount or ask

the province's BC Residential Tenancy Branch to contest the notice. If the tenant does neither, then the landlord can apply for a possession order without a hearing.

⁽¹⁾ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2059629/proprietaire-ontario-logement-pa-+iement-location-crise>

⁽²⁾ https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport_annuel_2022-2023.pdf

⁽³⁾ <https://www.journaldequebec.com/2024/03/13/pres-de-50-000--a-verser-pincee-pour-des-loyers-impayes-a-huit-proprietaires>

⁽⁴⁾ https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/00_02078_01#section46

TEXTE DU BC RESIDENTIAL TENANCY BRANCH

(disponible en anglais uniquement)

Landlord's notice: non-payment of rent

46 (1) A landlord may end a tenancy if rent is unpaid on any day after the day it is due, by giving notice to end the tenancy effective on a date that is not earlier than 10 days after the date the tenant receives the notice.

(2) A notice under this section must comply with section 52 form and content of notice to end tenancy.

(3) A notice under this section has no effect if the amount of rent that is unpaid is an amount the tenant is permitted under this Act to deduct from rent.

(4) Within 5 days after receiving a notice under this section, the tenant may

(a) pay the overdue rent, in which case the notice has no effect, or

(b) dispute the notice by making an application for dispute resolution.

(5) If a tenant who has received a notice under this section does not pay the rent or make an application for dispute resolution in accordance with subsection (4), the tenant

(a) is conclusively presumed to have accepted that the tenancy ends on the effective date of the notice, and

(b) must vacate the rental unit to which the notice relates by that date.

(6) If

(a) a tenancy agreement requires the tenant to pay utility charges to the landlord, and

(b) the utility charges are unpaid more than 30 days after the tenant is given a written demand for payment of them, the landlord may treat the unpaid utility charges as unpaid rent and may give notice under this section.

LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL PRÉSENTE SON PLAN POUR CONTRER LA CRISE DU LOGEMENT

The Federal Government introduces its plan to fight the housing crisis

Dans une annonce pré-budgétaire, le gouvernement fédéral a annoncé vouloir combattre la crise du logement avec 3 grands axes :

- Construire plus de logements
- Faciliter la location d'un logement ou l'accès à la propriété
- Aider les Canadiens qui n'ont pas les moyens de se payer un logement

En précisant : „Aux gouvernements provinciaux et territoriaux et aux administrations municipales en particulier : les Canadiens veulent que vous soyez à la hauteur de notre ambition en mettant l'accent sur l'augmentation de l'offre de logements, l'amélioration de l'abordabilité et le soutien des populations vulnérables.”

En tant que constructeurs ou promoteurs, des mesures

financières seront mises de l'avant comme offrir des prêts à faible coût pour construire des appartements pour la classe moyenne ou Élargir l'élimination de la taxe fédérale (TPS) sur le logement locatif.

Mais en tant que propriétaires existants de maison ou petits immeubles, vous pourrez vous aussi avoir accès à des aides pour agrandir et/ou modifier votre bien actuel.

- Construire des logements au-dessus des magasins et des entreprises

Comme les terrains sont difficiles à trouver en ville, il est plus simple de construire là où l'infrastructure existe déjà. Nous accorderons au moins 100 millions de dollars de prêts à faible taux d'intérêt au titre du Programme de prêts pour la construction d'appartements, afin de construire au-

-dessus des magasins et des entreprises existants dans tout le pays.

- Offrir du financement à faible coût pour permettre aux propriétaires d'ajouter des logements

De nombreux propriétaires disposent d'un espace supplémentaire qu'ils pourraient convertir en logement locatif, comme un sous-sol inutilisé ou un garage qui pourrait être converti en maison d'allée. Par le passé, le coût des rénovations, combiné à la bureaucratie municipale, rendait ce type de projet à la fois difficile et dispendieux. Le Budget de 2024 proposera un nouveau Programme canadien de prêts pour la construction d'un logement accessoire, qui sera mis en œuvre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et qui permettra aux propriétaires d'accéder à des prêts à faible taux d'intérêt pouvant atteindre 40 000

dollars pour l'ajout d'un logement secondaire à leur maison.

-Encourager davantage la densité des habitations existantes

Cela peut consister à ajouter un appartement secondaire ou à reconstruire entièrement un petit bungalow pour en faire un triplex pouvant accueillir trois familles. Pour concrétiser ces réformes de zonage, nous avons l'intention d'apporter des modifications ciblées aux règles de l'assurance hypothécaire afin d'encourager la densification en permettant aux propriétaires d'ajouter de la densité à leur habitation ou à leur propriété actuelle, notamment en haussant la limite de l'assurance hypothécaire applicable.

Voici quelques autres points qui ont marqué notre attention dont nous avons évoqué la mise en place plus tôt

cette année :

- Lancement d'un catalogue normalisé de conceptions de logements Le budget de 2024 proposera d'investir 11,6 millions de dollars pour réinventer ce catalogue des années 1940 pour 2024.

À l'automne 2024, nous publierons la première phase du catalogue, qui comprendra jusqu'à 50 conceptions de maisons de faible hauteur, y compris des logements accessoires, des maisons modulaires et des multiplexes, qui seront utilisées partout au Canada. La prochaine phase du catalogue comprendra la conception de maisons unifamiliales et de maisons de taille moyenne.

- Octroyer des prêts à faible taux d'intérêt pour des projets de logements préfabriqués Le budget de 2024 consacrera au moins 500 millions de dollars en

Suite à la page 18



Me Melissa Lemieux

LA RÉTRACTATION : CE N'EST PAS LE MOYEN POUR CONTESTER LA GESTION DU DOSSIER PAR UN JUGE

Retraction: This is not the way to challenge the case management by a judge

Le Tribunal administratif du Logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment été saisi d'un dossier de rétractation⁽¹⁾

Dans ce cas, la Locataire devait au préalable obtenir l'autorisation du TAL pour être relevé de son défaut. Le tribunal a relevé la locataire de son défaut car il a été prouvé que l'erreur initiale commise lors de la procédure avait été corrigée en temps opportun et que les retards dans la demande reçue par la TAL étaient dus à des

erreurs administratives du Tribunal.

La locataire a demandé la rétractation de la décision car, selon elle, le premier juge administratif a commis une erreur en ne lui permettant pas de déposer certaines pièces qu'elle avait en sa possession à l'audience, et que cela était difficile car le juge était présent via visioconférence plutôt qu'en personne.

Le Tribunal a répété dans la présente décision qu'une rétractation n'est pas la procédure à utiliser

lorsque quelqu'un n'est pas satisfait de la façon dont un

Le juge administratif procède à la gestion du dossier. Les juges administratifs disposent d'un pouvoir discrétionnaire et si une partie n'en est pas satisfaite, elle devra exercer son recours, s'il en existe un.

Le recours en rétractation de la locataire est fondé sur l'article 89 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (LTAL)¹ :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se

présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement. La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

tation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. »

Le propriétaire a tenté de faire déclarer la

procédure abusive, mais le juge administratif a rejeté cette demande car il n'était pas prouvé que la locataire avait utilisé la procédure dans le seul but de retarder l'exécution de la décision.

Le juge administratif a estimé que le but de la rétractation était de tenter d'obtenir une nouvelle audience pour présenter la preuve que la locataire souhaitait déposer.

Comme toujours, chaque cas est spécifique.

Si vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous accompagner dans votre problématique.



Accédez
à des tarifs
d'assurance
exclusifs



Optez pour l'assurance de groupe auto, habitation et entreprise dès aujourd'hui.

Découvrez pourquoi
98 % de nos clients
renouvellent leurs
assurances avec nous
chaque année¹.

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.

¹Statistiques internes de La Personnelle : nombre approximatif de titulaires de police qui ont renouvelé leur police lorsque celle-ci est arrivée à échéance, du 1^{er} janvier au 31 juillet 2022. Le taux ne comprend pas les annulations et les résiliations en cours de terme.

The Tribunal administratif du Logement (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving retraction of a decision⁽¹⁾.

In this case the Tenant firstly had to obtain the permission of the TAL to be relieved of their default. The TAL relieved the tenant of their default because it was proven that the original mistake made in the procedure was corrected in a timely manner, and that the delays for the demand to be stamped by the TAL were due to administrative errors the TAL had.

The tenant asked for the retraction of the decision because, according to them, the first administrative judge made an error in not allowing them to deposit certain exhibits they had in their possession at the hearing, and that it was difficult because the Judge was present via visio conference instead of in person.

The TAL repeated in the present decision that a retraction is not the procedure to use when someone is not satisfied with how an administra-

tive judge proceeds with management of the case. The administrative judges have discretion, and if a party is unsatisfied with it, they will have to avail themselves to an appeal, if one is available.

A retraction is solely for :

„89. Where a decision has been rendered against a party who was prevented from producing or supplying evidence by surprise, by fraud or by any other reason considered sufficient, that party may apply for the revocation of the decision.

A party may also apply for the revocation of the decision where the Tribunal has omitted to adjudicate upon part of the application or has decided beyond the application.

The application for revocation must be made in writing within ten days after the decision is known or from the time the cause of prevention ceases, as the case may be.

The application for revocation suspends the execution of the decision and interrupts the time allowed for appeal or review until the parties are notified of the decision.

It is not possible for a party who fails to inform the Tribunal or the other parties of a

Suite à la page 19

Suite de la page 15 : Le Gouvernement fédéral présente son plan pour contrer la crise du logement

financement à faible coût offert dans le cadre du programme pour les nouveaux appartements qui utilisent des techniques de construction préfabriquées ou novatrices.

- Simplifier la façon dont le Canada construit des maisons

Pour remédier à la situation, nous apporterons des changements précis au Code national du bâtiment, en consultation avec les provinces et les territoires. Ces changements mettront l'accent sur la construction de maisons plus intelligentes, plus rapides et à des prix abordables pour les Canadiens.

Pour tous les incitatifs qui permettront de construire plus de logements, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie toute volonté et annonce pour améliorer la qualité et la quantité de logements disponibles au Québec.

Toutefois, cette de ces annonces vont à l'encontre, selon nous, d'offrir un soutien égal aux locateurs qu'aux locataires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a l'impression que les annonces suivantes sous-entendent que les propriétaires de logements sont des investisseurs sans scrupules, la même mauvaise impression que la loi 31 à Québec, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation a décuplé!

Lancer un Fonds de protection des locataires : Cela fournira du financement aux services juridiques et aux organismes de défense des droits des locataires afin de mieux protéger ces derniers contre les augmentations injustes de loyer, les rénovictions ou les mauvais propriétaires.

Établir une nouvelle Charte canadienne des droits des locataires

Tirer parti des antécédents de paiement de loyer pour améliorer les cotes de crédit
Aider les municipalités à appliquer la réglementation limitant les locations de courte durée

Les locataires au Québec sont protégés par de nombreux droits qui leur donnent des avantages non négligeables. pour ne citer que cela on parle du droit au maintien dans les lieux ou de la protection du prix du loyer.

À chaque annonce, ce sont les locataires qui doivent être protégés selon les Gouvernements mais qu'en est il des mauvais locataires?

Comment le Gouvernement compte protéger les locateurs de ces locateurs récalcitrants? Aucune annonce pour cela.

La création d'un fonds pour les logements saccagés? Rien en vue.

Légiférer sur la location à court terme pour réduire les locations illégales faites par les locataires d'un bail qui veulent augmenter ses revenus? Non seulement pour limiter les locations de courte durée.

Vous pouvez lire plusieurs autres annonces dans le rapport complet au : <https://www.infrastructure.gc.ca/housing-logement/housing-plan-report-rapport-plan-logement-fra.html>

In a pre-budget announcement, the federal government announced that it wanted to combat the housing crisis with 3 main axes:

- Building more Housing;
- Facilitate renting or owning a home;
- Helping Canadians who can't afford housing. More specifically:

„To provincial, territorial and municipal governments in particular: Canadians want you to live up to our ambition by focusing on increasing housing supply, improving affordability, and supporting vulnerable populations.”

To builders or developers, financial measures will be put forward, such as offering low-cost loans to build middle-class apartments or expanding the elimination of the federal tax (GST) on rental housing.

But as an existing owner of a house or small building, you too will be able to access assistance to expand and/or

modify your current property.

- Build housing on top of shops and businesses

Since land is hard to come by in the city, it's easier to build where the infrastructure already exists. We will provide at least \$100 million in low-interest loans under the Apartment Construction Loan Program to build on top of existing stores and businesses across the country.

- Offer low-cost financing to allow landlords to add units

Many rental property owners have additional space that they could convert into rental housing, such as an unused basement or garage that could be converted into a laneway house. In the past, the cost of renovations, combined with municipal bureaucracy, made this type of project both difficult and expensive. The 2024 Budget will introduce a new Canada Secondary Housing Construction Loan Program, to be delivered by the Canada Mortgage and Housing Corporation, which will allow rental property owners to access low-interest loans of up to \$40,000 to add a secondary suite to their house.

- Encourage more density of existing ho-



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

using

This may include adding a secondary apartment or completely rebuilding a small bungalow into a triplex that can accommodate three families. To make these zoning reforms a reality, we intend to make targeted changes to mortgage insurance rules to encourage intensification by allowing rental property owners to add density to their existing house or property, including by increasing the applicable mortgage insurance limit.

Here are a few other points that caught our attention that we discussed earlier this year:

- Launch of a standardized catalogue of housing designs. The 2024 Budget will propose to invest \$11.6 million to reinvent this catalogue from the 1940s for 2024. In the fall of 2024, we will publish the first phase of the catalogue, which will include up to 50 low-rise home designs, including secondary units, modular homes and multiplexes, which will be used across Canada. The next phase of the catalog will include the design of single-family homes and mid-sized homes.

- Providing low-interest loans for manufactured housing pro-

jects. The 2024 Budget will provide at least \$500 million in low-cost financing under the program for new apartments that use prefabricated or innovative construction techniques.

- Simplifying the way Canada builds homes. To address this, we will make specific changes to the National Building Code, in consultation with provinces and territories. These changes will focus on building smarter, faster and affordable homes for Canadians.

For all the incentives that will allow us to build more housing, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) supports any desire and announcement to improve the quality and quantity of housing available in Québec.

However, we believe this one of these announcements runs counter to providing equal support to landlords and tenants. The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has the impression that the following announcements imply that rental property owners are unscrupulous investors, the same bad impression that Bill 31 in Québec City, An Act to amend various legislative provisions as

regards housing, has increased tenfold!

• Launch a Tenant Protection Fund: This will provide funding to legal services and tenant advocacy organizations to better protect tenants from unfair rent increases, renovations or bad landlords.

• Establishing a New Canadian Charter of Tenants' Rights.

• Leveraging Rent Payment History to Improve Credit Scores.

• Helping municipalities enforce regulations restricting short-term rentals.

Tenants in Québec are protected by many rights that give them significant advantages. To name but a few, we are talking about the right to remain in the premises or the protection of the price of rent. With each advertisement, it is the tenants who must be protected according to the Governments, but what about the bad tenants?

How does the Government intend to protect landlords from these recalcitrant tenants? No ads for that. The creation of a fund for ransacked housing? Nothing in sight. Legislate short-term rentals to reduce illegal rentals made by tenants of a lease who want to increase their income? Not only to limit short-term rentals.

You can read several other announcements in the full report at: <https://www.infrastructure.gc.ca/housing-logement/housing-plan-report-rapport-plan-logement-fra.html>

Suite de la page 17 : Retraction: This is not the way to challenge the case management by a judge

change of address in accordance with section 60.1 to apply for the revocation of a decision rendered against him by claiming not to have received the notice convening the party if the notice was sent to his previous address."

The landlord attempted to get the procedure declared abusive, but the Administrative Judge rejected this demand because it wasn't proven that the tenant used the procedure for the sole purpose of delaying the execution of the decision. The Administrative judge believed that the purpose of the retraction was to attempt to get another hearing to present the proof the Tenant wished to deposit.

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

1 Labelle c. Coop des gens heureux (Laval), 2024 QCTAL 6291 662571 36 20221103 T

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 • BÂTISSÉS COMMERCIALES

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie de la construction
- Industrie des services
- Cautonnement
- 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

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

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

SMR Experts

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

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

8. COURTIER 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, conven-
tionnels, 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.groupesanyvan.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-diri-

geant 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

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

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

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@bmc.ca

www.bmcu.ca

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

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

-Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires
Tests de validation d'étanchéité de plomberie, d'installations septiques
Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains
Interventions auprès des insectes et rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie

Tél. : (514) 449-3414

<http://www.protocoleinc.ca/>

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments.

En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

ANNUAIRE

Région Estrie



1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101,

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055





Me Annie Lapointe

BAIL DE PLUS DE DOUZE MOIS ET AUGMENTATION DE LOYER : ATTENTION, TOUT N'EST PAS PERMIS!

Lease of more than 12 months and rent increase: be careful, not everything is allowed!

Il arrive, pour diverses raisons, qu'on signe un bail de logement pour une durée de plus de 12 mois. Il faut être conscient à ce moment que le prix pour lequel le bail a été conclu demeurera le même pour toute la durée du bail. Récemment, un cas a été porté devant le Tribunal administratif du logement où un locateur a tenté de réajuster le loyer au cours d'un bail d'une durée de 31 mois. Le locateur soutenait que, puisqu'un article de loi interdit le réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois et plus d'une fois par période de 12 mois, c'est qu'il doit nécessairement, par la force des choses, permettre des réajustements en cours de bail.⁽¹⁾

En effet, la loi prévoit la possibilité de réajuster le loyer en cours de bail, lor-

squ'il est plus long que 12 mois, mais dans l'unique situation où une clause de réajustement de loyer est prévue. Selon la décision mentionnée, le locateur n'avait pas prévu de telle clause dans le bail, alors aucun ajustement ou fixation de loyer n'est possible avant la fin des 31 mois⁽²⁾. Le locateur devra donc attendre au renouvellement pour obtenir une augmentation : il devra envoyer un avis de modification des conditions du bail entre 3 à 6 mois avant la fin du bail et suivre le processus en cas de refus de l'augmentation par le locataire dans les délais.

Dans un autre cas où un bail dépassait 2 ans, un locateur a demandé la résiliation du bail en raison d'un solde dû depuis plus de 3 semaines et le locataire contestait la dernière au-

gmentation de loyer⁽³⁾. Le juge a eu à se prononcer sur la légalité de cette augmentation en cours de bail. Dans ce cas, une augmentation avait bel et bien été prévue dans le bail, soit une augmentation de 10\$ à chaque mois de juillet. Comme le bail s'étendait du 1er février 2019 au 30 juin 2021, il ne s'était écoulé que 6 mois lorsque la première augmentation fût due. La loi est toutefois claire :

« 1906. Est sans effet, dans un bail à durée fixe de 12 mois ou moins, la clause stipulant le réajustement du loyer en cours de bail.

Est également sans effet, dans un bail dont la durée excède 12 mois, la clause stipulant le réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque

période de 12 mois. » Le juge en vient donc à la conclusion que cette première augmentation a été faite sans droit et le locataire n'avait pas à payer cette augmentation invalide. En revanche, la deuxième augmentation en 2020, soit plus d'un an après le début du bail, était tout à fait conforme.

Lorsqu'une augmentation, ou réajustement de loyer, est prévue à l'avance dans le bail,

la loi prévoit que les parties peuvent s'adresser au tribunal pour contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement et faire fixer le loyer. Cette demande doit toutefois être faite dans le mois où le réajustement doit prendre effet⁽⁴⁾. Le locataire n'ayant pas fait de demande en ce sens au Tribunal dans les délais prévus, le juge conclut que l'augmentation est valide et opposable au locataire.

Il convient de souligner que le Règlement sur les critères de fixation de loyer ne prévoit pas, dans le calcul d'augmentation prévu en cas de recours en fixation de loyer devant le TAL, un rattrapage au prix du marché dans le cas où le bail était de plus d'une année, ou si on avait omis une augmentation une année donnée.

Sometimes, for a variety of reasons, a housing lease is signed for a period of more than 12 months. It is important to be aware at this time that the price for which the lease was entered into will remain the same for the duration of the lease. Recently, a case was brought before the Administrative Housing Tribunal where a landlord tried to re-adjust the rent during a 31-month lease. The landlord argued that, since a section of the law prohibits the readjustment of rent during the first 12 months and more than once in a 12-month period, it must necessarily, by necessity, allow for adjustments during the lease.⁽¹⁾

Indeed, the law provides for the possibility of readjusting the rent during the lease, when it is longer than 12 months, but only in the situation where a rent adjustment clause is provided. According to the above-mentioned decision, the landlord had not included such a clause in the lease, so no adjustment or determination of rent is possible before the end of the 31 months⁽²⁾. The landlord will therefore have to wait until the renewal to obtain an increase: he will have to send a no-

tice of change to the terms of the lease between 3 and 6 months before the end of the lease and follow the process if the tenant refuses the increase on time.

In another case where a lease exceeded 2 years, a landlord requested the termination of the lease due to a balance due for more than 3 weeks and the tenant disputed the last rent increase⁽³⁾. The Judge had to rule on the legality of this increase during the lease. In this case, an increase had indeed been provided for in the lease, i.e. an increase of \$10 each month from February 1, 2019 to June 30, 2021, only 6 months had elapsed when the first increase was due. The law, however, is clear:

“1906. A clause in a lease with a fixed term of 12 months or less providing for an adjustment of the rent during the term of the lease is without effect. A clause in a lease with a term of more than 12 months providing for an adjustment of the rent during the first 12 months of the lease or more than once during each 12 month period is also without effect”

The Judge therefore
Suite à la page 24



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management Inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION 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

Suite de la page 23 : Lease of more than 12 months and rent increase: be careful, not everything is allowed!

concluded that this first increase was made without right and the tenant did not have to pay this invalid increase. On the other hand, the second increase in 2020, more than a year after the start of the lease, was fully compliant.

Where a rent increase, or adjustment, is provided in advance in the lease, the law provides that the parties may apply to the Court to contest the “excessive or insufficientness” of the adjustment and have the rent fixed. However, this request must be made within the month in which the adjustment is to take effect ⁽⁴⁾. Since the tenant did not make a request to the Court within the prescribed time limit, the Judge concluded that the increase was valid and enforceable against the tenant.

It should be noted that the Regulation respecting the criteria for setting rents does not provide for a catch-up at the market price in the event of an appeal to the TAL in the calculation of the increase provided for in the event of an appeal to the rent fixing before the TAL in the event that the lease was for more than one year, or if an increase had been omitted in a given year.

⁽¹⁾ En faisant référence à Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, art.1906;

⁽²⁾ Arsenault c. Brière, 2023 QCTAL 29447;

⁽³⁾ Tacci c. Ladouceur, 2020 QCTAL 7939;

⁽⁴⁾ Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, art.1949.



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		Chaque-eau	
Électricité*	8%	Produits d'entretien	5%
Plomberie*		Produits saisonniers et d'horticulture	
Outils manuel		Portes extérieures	
Outils électrique portatif et stationnaire	8%	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 privilégiés du Regroupement de propriétaires d'habitations locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : 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.



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.