

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Décembre 2023, Volume 39 No 12

OPPOSITION PROJET LOI 31

Nous vous demandons par la présente d'écrire sans délai à votre député(e) provincial(e) pour l'inciter à voter CONTRE le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

>>Page 2

CESSION DE BAIL SOUS-LOCATION

Cet article a été discuté, débattu pendant de nombreuses heures, les différents partis politiques n'ayant pas le même avis sur la cession de bail. La cession de bail est utilisée de façon détournée depuis quelques années.

>>Page 8

PUNAISES DE LIT

Le manque de collaboration à l'extermination des punaises de lit par le locataire peut entraîner son expulsion du logement, la demande pour permission d'en appeler de la décision est rejetée.

>>Page 10

AVIS DE MODIFICATION DES CONDITIONS DU BAIL : CERTAINES MODIFICATIONS SONT JUGÉES ABUSIVES PAR LE TRIBUNAL

Dans un jugement, un locateur propriétaire de plusieurs immeubles a voulu ajouter au bail de tous ses locataires une clause d'interdiction de vélos dans les logements et à l'intérieur des immeubles.

Suite à la page 14



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

LETTRE D'OPPOSITION AU PROJET DE LOI 31,

modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Madame, Monsieur,

Nous vous demandons par la présente d'écrire sans délai à votre député(e) provincial(e) pour l'inciter à voter CONTRE le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Vous trouverez ci-dessous une proposition de lettre que vous pouvez copier-coller dans un courriel ou une lettre. Évidemment, vous êtes libre d'en modifier le texte ou d'écrire votre propre formulation.

Si vous avez besoin de chercher les coordonnées de votre député(e), vous pouvez les trouver au lien suivant :

<https://www.assnat.qc.ca/fr/deputes/index.html#listeDeputes>

Faites tourner parmi l'ensemble de vos contacts s'il-vous-plaît!

Vous trouverez sur notre site APQ la lettre en format WORD pour faciliter votre envoi

Volume 39 No 12
Décembre 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
Ibtissem Bouzerar

Objet: Veuillez demander l'arrêt du projet de loi 31 et voter contre le projet de loi 31

Insérer le nom de votre député(e) fédéral(e)

Je vous écris pour vous demander de vous adresser au Premier Ministre, Monsieur François Legault, et à la ministre responsable de l'habitation, Madame France-Élaine Duranceau pour l'inciter à renoncer au projet de loi 31 dont l'étude devrait reprendre à la prochaine session.

Ce projet de loi, projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, est un mauvais signal envoyé au monde locatif qui aura un impact majeur sur la qualité des immeubles, sur l'intérêts des investisseurs, petits et grands.

En effet, plusieurs amendements adoptés font porter toutes les responsabilités sur les épaules du propriétaires et demandent désormais au propriétaire de prouver sa bonne foi dans les cas de reprise et éviction précisément. En plus avec le renforcement adopté de la clause G en décembre, on ajoute de nouveaux dommages-intérêts punitifs au lieu de tout simplement supprimer la clause G, source de conflits et d'une dégradation du parc locatif.

Alors qu'aucun outil n'est mis à la disposition des propriétaires de logements locatifs pour maintenir les immeubles locatifs en bon état, aucune réforme de méthode de fixation de loyer qui n'a plus aucun sens, le Gouvernement accentue les obligations financières des propriétaires de logements sans leur donner les moyens de rentabiliser et faire des travaux requis.

Je m'oppose à ce projet de loi parce que la majorité des changements ne font que reporter la responsabilité sur les épaules du propriétaire.

Merci à l'avance de demander son abandon et de voter contre si le projet de loi se poursuit pour défaire le projet de loi 31.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Votre signature – votre nom et votre adresse



**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

À tous nos fidèles membres,

*Nous tenons à vous souhaiter un joyeux temps des fêtes et une
année 2024 prospère, même si le contexte économique n'est pas
très favorable.*

*Par la présente, nous tenions à vous remercier de la confiance
que vous nous accordez.*

*Nous sommes fiers de vous
offrir des services de qualité
qui répondent à vos besoins.*

*Que vos fêtes débordent de
joies!*

*Martin Messier,
Président*



FORMATIONS 2023-2024 EN SALLE ET EN LIGNE



**MON LOCATAIRE DIT
NE PAS AVOIR
REÇU SON AVIS DE
RENOUVELLEMENT
DE BAIL**

*Conférence
20 février 2024*

20 FÉVRIER 2024

HISTOIRES D'HORREUR

**MON LOCATAIRE DIT
NE PAS AVOIR REÇU
SON AVIS DE
RENOUVELLEMENT DE
BAIL**

Savez vous que vous ne devez pas seulement envoyer un avis de renouvellement à votre locataire? C'est bien plus que l'envoi d'une lettre avec le nouveau loyer à payer.

Lors de cette formation, vous connaîtrez les

étapes à suivre pour s'assurer de respecter les délais mais aussi la transmission de ces informations.

MARDI LE 19 MARS 2024

**SÉRIE HISTOIRES D'HORREUR : LOUER SANS FAIRE VÉRIFIER
SON POTENTIEL LOCATAIRE**

de Vérifier l'identité de la personne en face de vous jusqu'à son comportement comme locataire, une vérification, autant financière que comportementale de votre potentiel locataire, devrait être faite.

À travers des exemples, des cas vécus, vous verrez comment baser sa décision de louer ou non sur son instinct peut avoir de graves conséquences.

MARDI LE 23 AVRIL 2024

**SÉRIE HISTOIRES D'HORREUR : LOUER UN LOGEMENT SANS
BAIL**

« je ne lui faisais pas confiance donc je n'ai pas voulu lui signer de bail ! »

Nombreux sont les propriétaires qui croient qu'en ne me remettant pas de bail ils pourront tout simplement décider de mettre fin à la location en indiquant aux locataires qu'ils doivent quitter le logement.

Malheureusement, la réalité est bien différente. Dès que vous acceptez de lui remettre les clés et que vous convenez de loyer, un contrat est conclu.

Lors de cette conférence, un expert vous explique vos obligations et les effets de ce contrat à durée indéterminée.

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



CONFÉRENCES APQ

Disponibles en ligne entre 10h et 15h en continu, vous pouvez visionner en tout temps les 4 vidéos de formation ci-dessous. Et disponibles en salle selon l'horaire ci-dessous, vous aurez accès à 4 conférences :

- 10h Comment calculer les augmentations de loyer selon les critères du Tribunal administratif du Logement (TAL)
- 11h Rédiger un avis de modification au bail conforme
- 13h Mon locataire a refusé l'augmentation de loyer
- 14h La visite du logement pour relocation

AIDE AUX CALCULS (Places limitées)

Avec l'aide de nos conseillers, vous pourrez obtenir de l'aide pour calculer les augmentations selon les critères Tribunal administratif du Logement (TAL) grâce à l'application APQ.

Ces calculs pourront se faire en salle OU en ligne (avec Google Meet) selon le nombre de places disponibles.

Attention, le nombre de places étant limité, il est obligatoire de s'inscrire au préalable. Premier arrivé, premier servi jusqu'à concurrence du nombre de places disponibles.

Tous les détails et Inscription obligatoire à <https://www.apq.org/evenements/liste/clinique-de-fixation-de-loyer-apq/>

MERCI À NOS
COMMANDITAIRES -
Clinique de fixation de
loyer 2024!



PROJET DE LOI 31 EN HABITATION : *L'APQ espère qu'à la reprise des consultations le vécu des propriétaires soit considéré*

Bill 31 in housing: The APQ hopes that when consultations resume, the experience of rental housing owners will be considered

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est à fois soulagée mais déçue des consultations du projet de loi 31 dont l'étude détaillée et son adoption sont reportés en 2024.

Soulagée car plusieurs amendements extrêmement négatifs envers les propriétaires ne rentreront pas en vigueur maintenant. Mais ce n'est que pour un temps limité à moins que les députés qui étudient ce projet de loi renversent la situation.

En effet, plusieurs amendements adoptés font porter toutes les responsabilités sur les épaules du propriétaires et demandent désormais au propriétaire de prouver sa bonne foi dans les cas de reprise et éviction précisément.

En plus avec le renforcement adopté de la clause G cette semaine, on ajoute de nouveaux dommages-intérêts punitifs au lieu de tout simplement supprimer la clause G, source de conflits et d'une dégradation du parc locatif.

En étude détaillée par la Commission de l'aménagement du territoire, un amendement concernant la clause G a été adopté, celui de condamner à des dommages-intérêts punitifs un propriétaire qui aurait fait une fausse déclaration ou omis sciemment de remplir la clause G avec le loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois ou le dernier loyer payé, si cela fait plus de douze mois.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est vraiment sur-

prise du renforcement punitif alors qu'aucun outils n'est mis à la disposition des propriétaires de logements locatifs pour maintenir les immeubles locatifs en bon état.

„D'un côté, on demande aux propriétaires d'entretenir leurs immeubles, d'investir des dizaines voir des centaines de milliers de dollars pour rénover et sécuriser, et d'un autre on les empêche d'augmenter leurs loyers en conséquence.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

„Les propriétaires vivent également des hausses au niveau des coûts d'exploitation, d'entretien et de rénovation, il est nécessaire qu'un propriétaire augmente le prix

de ses loyers” d'ajouter l'APQ.

La clause G, soit la déclaration du loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois, ou le dernier loyer payé si cela fait plus de douze mois, est une clause qui aurait dû être abolie tout simplement.

Le contrôle des loyers au Québec est extrêmement restrictif, et il est inconcevable qu'une protection de prix de loyer soit sur

le logement au lieu de s'en tenir à la protection du loyer du locataire actuel.

Au départ du locataire, le propriétaire et le nouveau locataire devraient pouvoir s'entendre sur le nouveau prix sans une clause restrictive qui a un effet néfaste pour l'ensemble du parc locatif.

„La conclusion d'un bail résidentiel est le seul contrat pour lequel une des parties peut contester un contrat libre-



ment négocié et accepté.” selon l’APQ.

Le vrai problème demeure le système de fixation de loyer désuet qui ne peut permettre aux propriétaires de rentabiliser leurs travaux et investissements.

„Il faut une refonte en profondeur du système d’augmentation de loyer car les loyers doivent refléter les travaux effectués et pouvoir étaler ces augmentations sur plusieurs années si le montant est trop important. Des demandes répétées et nécessaires qui doivent enfin être entendues par le Gouvernement!” de conclure Martin Messier.

Le seul amendement qui aura un vrai impact positif pour les propriétaires de logements, c’est la possibilité pour un propriétaire de refuser la cession de bail et de résilier la bail. Également, les deux amendements reliés soit qu’il sera désormais interdit de marchander un bail ou de faire des profits en sous-louant le

bien d’autrui.

„Nous espérons que cette pause sera l’occasion pour les députés de consulter les acteurs du monde locatif et de mesurer l’impact négatif de ces nouvelles dispositions. Il est encore temps de revenir sur celles-ci et de les modifier afin de ne pas augmenter davantage le déséquilibre des droits et obligations entre locataires et propriétaires.” de conclure l’APQ.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is both relieved and disappointed by the consultations on Bill 31, the detailed study and adoption of which have been postponed until 2024.

Relieved because several amendments that are extremely negative towards rental housing owners will not come into force now. But that is only for a limited time, unless the members who are studying this bill turn the tables on them. Indeed, several amendments adopted place all the responsibility on the shoulders of the owners and now require the owner to prove his good faith in cases of repossession and eviction precisely.

Moreover, with the adopted reinforcement of clause G this week, new punitive damages are

being added instead of simply removing clause G, which is a source of conflict and a deterioration of the rental stock.

In a detailed study by the Planning Committee, an amendment concerning clause G was adopted, that of awarding punitive damages to a landlord who had made a false statement or knowingly failed to fulfil clause G with the lowest rent paid in the last twelve months or the last rent paid, if it’s been more than twelve months.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is really surprised by the punitive reinforcement when no tools are available to rental housing owners to keep rental buildings in good condition.

“On the one hand, we are asking landlords to maintain in their buildings, to invest tens or even hundreds of thousands of dollars to renovate and secure, and on the other hand, we are preventing them from increasing their rents accordingly,” says Martin Messier, President of the APQ.

“Landlords are also experiencing increases in operating, maintenance and renovation costs, it is therefore necessary for a landlord to increase the price of his rents,” adds the APQ.

Clause G, i.e. the declaration of the lowest rent paid in the last twelve months, or the last rent paid if it has been more than twelve months, is a clause that should have been abolished altogether.

Rent control in Québec is extremely restrictive, and it is inconceivable that rent price protection would be on the unit instead of sticking to the current tenant’s rent protection.

When the tenant leaves, the landlord and the new tenant should be able to agree on the new price without a restrictive covenant that has a detrimental effect on the entire rental stock.

“The conclusion of a residential lease is the only contract for which one of the parties can contest a contract freely negotiated and accepted,” according to the APQ.

The real problem remains the outdated rent-setting system, which cannot allow landlords to make a return on their work and investments.

“There needs to be an in-depth overhaul of the rent increase system because rents must reflect the work done and be able to spread these increases over several years if the amount is too large. These are repeated and necessary demands that must finally be heard by the Government!” concluded Martin Messier.

The only amendment that will have a real positive impact on landlords is the ability for a landlord to refuse the assignment of a lease and terminate the lease. Also, the two related amendments are that it will now be forbidden to haggle over a lease or to make a profit by subletting someone else’s property.

“We hope that this pause will be an opportunity for MNAs to consult the stakeholders in the rental world and measure the negative impact of these new provisions. There is still time to review them and modify them so as not to further increase the imbalance of rights and obligations between tenants and landlords, concluded the APQ.



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



FOURNISSEUR
MEMBRE



PIER MEMBRE



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



SOLUTIONCIMEX.COM

CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

Des modifications nécessaires adoptés dans le projet de loi 31

Assignment of leases and sub-leases: necessary amendments adopted in Bill 31

Le projet de loi 31 en habitation a suscité de nombreuses réactions mais la plus forte a été envers l'article 7 déposé pour modifier la cession de bail. Dans le texte présenté, le code serait bonifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

« §8.1.—De la cession du bail

« 1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

« 1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.»

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie l'adoption de l'article 7 du projet de loi tel que libellé et en a fait la recommandation lors de son audition en commission parlementaire le 20 septembre dernier.

Cet article a été discuté, débattu pendant de nombreuses heures, les différents partis politiques n'ayant pas le même avis sur la cession de bail.

Comme l'a expliqué Mme Duranceau, Ministre de l'habitation, la cession de bail est utilisée de façon détournée depuis quelques années. Les locataires,

appuyés par les associations de défense des locataires, utilisent la cession de bail comme un outils pour avoir le contrôle des prix de loyer.

«Il ne faut pas oublier, cette mesure-là, ce n'est pas pour contrôler les loyers, ce n'est pas pour redonner au suivant. C'est une mesure pour faire en sorte que quelqu'un qui souhaite quitter son logement ... soit capable de se départir de son obligation en vertu du bail.»(1)

Il est important de rappeler que cet article ne fait perdre aucun droit aux locataires.

En effet, le locataire peut toujours céder son bail ou voir son bail résilié car le but premier de la cession de bail c'est permettre à un locataire d'être libéré de son bail.

Cet article allège même les obligations et donc le stress du locataire puisqu'il peut maintenant être libéré par résiliation alors qu'avant il pouvait demeurer responsable de son bail tant qu'il n'avait pas trouvé un locataire qui sera accepté par le propriétaire.

De plus, plusieurs locataires détournent ainsi le but premier qui était de permettre aux locataires de se libérer de ses obligations vis-à-vis du bail et utilisent cette possibilité pour transférer des baux et de vendre dans cer-

tains cas le droit au bail.

Il faut également souligner l'adoption d'un autre article, l'article 7.0.1(2) qui insère après l'article 7 (article sur la modification de la cession de bail adopté) :

„7.0.1 Ce code est modifié par l'insertion (...):

1978.3 Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie.

1978.4 Le locataire qui sous-loue son logement ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles ont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur.”

Par ces articles, il sera désormais interdit de marchander un bail ou de faire des profits en sous-louant le bien d'autrui.

Le projet de loi 31 est toujours sous étude, plusieurs amendements restent encore à être débattus et votés.

La fin de session approche, nous suivrons l'évolution du projet de loi 31 et



quand il sera adopté ou reporté à la prochaine session.

Bill 31, concerning housing, has provoked many reactions, but the strongest was the one against section 7, tabled to modify the assignment of leases. In the text presented, the Code would be improved by the insertion, introduced after Section 1978, of the following subsection:

“§8.1. — The assignment of the lease”

1978.1. Where the notice of assignment under section 1870 relates to a residential lease, it must indicate the date of assignment intended by the tenant.

“1978.2. A landlord who is

notified of the tenant's intention to assign the lease may refuse to consent to it for a reason other than a serious reason referred to in the first paragraph of section 1871. The lease is then terminated on the date of assignment indicated in the notice sent by the tenant.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) supports the adoption of clause 7 of the bill, as drafted, and made the recommendation during its hearing before the parliamentary committee on September 20th.

This section was discussed and debated for many hours, as the different political parties did not have the same opinion on the transfer of leases.

As explained by Mme Duranseau, Minister of Housing, the assignment of leases has been used in a roundabout way in recent years. Tenants, supported by tenants' associations, are using lease assignments as a tool to control rent prices.

“We must not forget that this measure is not meant to control rents, it is not meant to give it back to the next one coming. It is a measure to ensure that someone who wants to leave their housing ... is capable of relinquishing his obligation under the lease.” (1)

It is important to remember that this section does not cause tenants to lose any rights. Indeed, the tenant can always assign his lease or have his lease terminated because the primary purpose of the lease assignment is to allow a tenant to be released from his lease.

This section even alleviates the tenant's obligations and therefore the stress since he can now be released by termination, whereas before he could remain responsible for his lease until he had found a tenant who would be accepted by the landlord.

Moreover, many tenants are diverting from the original purpose of allowing tenants to free themselves from their obligations under the lease and use this possibility to transfer leases and in some cases to sell the right to the lease.

It should also be noted that another section, section 7.0.1(2), is adopted, which

inserts after section 7 (section on the amendment of the assignment of lease adopted): “7.0.1

This Code is amended by the insertion (...):

1978.3 A tenant who assigns his lease may not demand consideration.

1978.4 A tenant who sublets his dwelling shall not charge, in addition to the cost of services and reasonable charges for the use of personal property owned by the tenant, an amount greater than the rent paid by the tenant to the landlord.”

Under these sections, it will now be forbidden to haggle over a lease or to make a profit by subletting someone else's property.

Bill 31 is still under study, and several amendments have yet to be debated and voted on.

As we approach the end of the session, we will monitor the progress, and if Bill 31 is passed or postponed to the next session.

(1) Toutes les auditions sont disponibles au <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat/mandats/Mandat-49899/index.html>

(2) Amendements adoptés https://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bll.DocumentGenerique_19-3897&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vlv9rjj7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz



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 Robert Soucy

MANQUE DE COLLABORATION À L'EXTERMINATION DES PUNAISES DE LIT PAR LE LOCATAIRE

Tenant's lack of cooperation in the extermination of bed bugs

Le manque de collaboration à l'extermination des punaises de lit par le locataire peut entraîner son expulsion du logement, la demande pour permission d'en appeler de la décision est rejetée

Le locataire demande la permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement rendue le 12 mai 2022 qui accueille la demande de résiliation de bail et ordonne son expulsion du logement. Le locataire invoque les manquements suivants : (1) son droit d'être entendu n'a pas été respecté, (2) le TAL a permis à des témoins de témoigner alors qu'ils n'ont pas été assermentés, (3) le TAL a rendu une décision mal fondée en fait (4) la décision est entachée d'erreur de fait (5) le bail n'aurait pas dû être résilié vu la protection accordée aux personnes de plus de 70 ans selon l'article 1959.1 du Code civil du Québec. (6) La décision du TAL n'est pas suffisamment motivée.

LES FAITS

Le 29 décembre 2021, le locateur dépose au Tribunal du logement une demande de résiliation du bail et en expulsion du locataire en reprochant son manque de collaboration à l'extermination des punaises de lit et des blattes dans son logement.

En plus du représentant du locateur et du locataire, au moins trois témoins sont entendus et une preuve documentaire volumineuse est déposée à savoir de nombreux rapports des compagnies d'extermination.

La majorité des témoins entendus au Tribunal du logement sont des préposés d'entreprises en extermination. Selon la demande déposée au Tribunal du logement le locateur reproche au locataire de mal préparer son logement en prévision des traitements et de son manque de collaboration à l'extermination des punaises de lit et des blattes.

Lors de la première intervention en décembre 2019, le locateur engage une entreprise en extermination de vermines qui effectue une visite au logement. Peu de semaines après cette visite, le locataire introduit une poursuite en dommages aux Petites créances contre cette entreprise d'extermination. Depuis cette poursuite, la compagnie d'extermination refuse de fournir des services au locateur en lien avec le logement du requérant.

En 2021, une deuxième compagnie d'extermination est retenue pour un traitement dans le logement du locataire. Quatre visites sont faites au dit logement et à chaque occasion, les

techniciens de cette entreprise trouvent que la préparation du logement est insuffisante et ne leur permet pas de traiter adéquatement le logement. En mars 2022, le locataire poursuit aussi cette deuxième entreprise à la division des petites créances de la Cour du Québec. Depuis ce temps, le locateur est incapable de retenir un exterminateur pour traiter le logement du locataire.

Le Tribunal administratif du logement de

première instance conclut que le locataire a été négligent à préparer son logement et que depuis 3 ans, il ne collabore pas suffisamment pour permettre les traitements d'extermination car le logement est toujours encombré, le ménage n'est pas fait et les effets personnels ne sont pas emballés dans des sacs tel que requis par les exterminateurs. Le locataire conteste sans justification les choix de l'exterminateur du locateur et il trouve toujours une raison pour refuser les traitements. Enfin, le Tribunal du logement déclare que le locataire n'a pas respecté les modalités du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

Le juge administratif réfère aux articles 10 et 25 dudit règlement qui prévoient que les occupants d'un logement ne peuvent refuser l'accès au lieu à un gestionnaire de parasite, qu'ils doivent au besoin nettoyer et préparer les lieux en vue d'un traitement.¹ Tous ces manquements ont causé un préjudice sérieux au locateur.

L'ANALYSE DE LA PERMISSION D'EN APPELER

Le locataire reconnaît qu'il a pu faire une preuve durant les 2 journées d'audition,

sauf pour la production de certains documents au motif d'absence de pertinence. Pour l'item 1, violation du droit d'être entendu, le juge de la Cour du Québec en appel en dispose de la façon suivante :

« Il est bien établi selon la jurisprudence de la Cour du Québec que « lorsque la partie requérante invoque une violation aux règles de justice naturelle, le fardeau de la preuve repose sur ses épaules : elle doit faire la démonstration, *prima facie*, d'une telle violation. Pour ce faire, la jurisprudence et la doctrine sont claires : il est opportun de produire des extraits de l'enregistrement ou de la transcription de l'audience tenue devant le TAL »²

De plus, selon le témoignage du locateur, le juge administratif a invité les deux parties à présenter des observations s'ils avaient quelque chose à ajouter à leur témoignage ou à ceux des témoins. Aucune des deux parties n'a ajouté quoi que se soit. Ce moyen d'appel a été rejeté.

Pour l'item 2, les témoins n'ont pas été assermentés, le locateur témoigne que tous les témoins entendus par le TAL ont été assermentés. Le juge reproche au locataire de ne pas avoir produit les extraits de l'enregistrement ou de la transcription de l'audience tenue devant le TAL. Cette preuve est essentielle pour permettre au Tribunal de déterminer *prima facie* si les témoins ont été assermentés ou non.³ Ce moyen d'appel est rejeté.

Pour l'item 3, le TAL a omis d'appliquer l'article 1959.1 du Code civil du Québec, le juge a conclu que cet article trouve son application dans les cas de reprise de logement ou d'éviction et non pas lorsque l'éviction d'une personne est demandée en vertu de l'article 1863 C.c. comme l'a demandé le locateur pour un comportement fautif ayant causé un préjudice sérieux. Ce moyen d'appel est aussi rejeté.

Pour l'item 4, la décision est entachée d'erreur de fait, le juge de la Cour du Québec tranche ainsi :

« Pour obtenir la permission d'appeler sur une allégation d'une erreur dans l'interprétation de la preuve, il faut démontrer *prima facie* que la décision attaquée est entachée d'une erreur dans l'appréciation de la preuve. En outre, l'erreur doit être manifeste en ce sens qu'elle doit être évidente, à la face même de la décision. Elle doit aussi être déterminante, en ce sens que l'existence d'une erreur n'est pas en soi suffisante pour justifier l'appel, il faut encore démontrer que cette erreur a eu un effet déterminant sur la décision de la Régie. »⁴

Les deux erreurs soulevées par le locataire ne sont pas des erreurs déterminantes car elles n'ont eu aucun effet sur la décision rendue par le TAL. Ce moyen d'appel est rejeté.

Quant à l'item 5, la décision du TAL est mal fondée vu le refus d'admettre des photos en preuve, même s'il y a eu une erreur de droit commise en refusant les photos, il ne s'agit pas d'une question d'intérêt général ou d'une question nouvelle ou controversée. Le juge rejette ce moyen d'appel.

Finalement, quant à l'item 6, la décision du TAL n'est pas suffisamment motivée, le juge note que pour satisfaire à l'obligation de motivation, le décideur administratif n'a pas à discuter dans sa décision de chaque élément de preuve ou argument invoqué par les parties. Du moment que l'on sait sur quoi il base sa décision, que celle-ci est intelligible. On peut considérer que l'obligation de motiver est satisfaite.⁵

Ce dernier moyen d'appel est également rejeté par le juge en appel.

En conclusion, selon la Cour du Québec siégeant en appel de la décision du Tribunal administratif du logement, aucune des questions soulevées par le locataire n'en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

L'appel proposé ne soulève ni question de principe ni de qu-

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 : manque de collaboration à l'extermination des punaises de lit par le locataire

estion nouvelle ou controversée. Il n'y a pas aussi de démonstration *prima facie* de déni de justice.⁶

La décision de résilier le bail et d'expulser le locataire du logement est maintenue. Le locateur a bien démontré au TAL que le locataire a causé un préjudice sérieux en refusant de collaborer adéquatement à l'extermination des punaises de lit et des blattes.

The tenant's lack of cooperation in the extermination of bed bugs may result in his eviction from the dwelling, the request for leave to appeal the decision is dismissed

The tenant is seeking permission to appeal a decision of the Administrative Housing Tribunal rendered on May 12, 2022, which allows the request for termination of the lease and orders his eviction from the dwelling. The tenant alleges the following breaches: (1) his right to be heard was not respected, (2) the TAL allowed witnesses to testify even though they were not sworn in, (3) the TAL rendered a factual ill-founded decision, (4) the deci-

sion was vitiated by a mistake of fact, (5) the lease should not have been terminated given the protection afforded to persons over 70 years of age under section 1959.1 of the Civil Code of Québec. (6) The TAL decision is not sufficiently reasoned.

The Facts

On December 29, 2021, the landlord filed a request with the Housing Tribunal to terminate the lease and evict the tenant, alleging his lack of cooperation in the extermination of bed bugs and cockroaches in his dwelling.

In addition to the landlord's and tenant's representatives, at least three witnesses were heard and a voluminous amount of documentary evidence was filed, namely numerous reports from the extermination companies.

The majority of witnesses heard at the Housing Tribunal are employees of extermination companies. According to the request filed with the Housing Court, the landlord accuses the tenant of not preparing his unit properly for treatment and his lack of cooperation in the extermination of bed bugs and cockroaches.

During the first intervention in December 2019, the landlord hired a pest extermination company to visit the unit. A few weeks after

this visit, the tenant filed a lawsuit for damages against the extermination company. Since that lawsuit, the extermination company has refused to provide services to the landlord in relation to the applicant's dwelling.

In 2021, a second extermination company was hired for treatment in the tenant's dwelling. Four visits were made to the said dwelling and on each occasion, the technicians of this company found that the preparation of the housing was insufficient and did not allow them to treat the dwelling adequately. In March 2022, the tenant also sued this second business in the Small Claims Division of the Court of Québec. Since that time, the landlord has been unable to hire an exterminator to treat the tenant's unit.

The Administrative Housing Tribunal of First Instance concluded that the tenant had been negligent in preparing his housing and that for the past 3 years, he had not cooperated sufficiently to allow the extermination treatments because the dwelling was always cluttered, the cleaning was not done and the personal belongings were not packed in bags as required by the exterminators. The tenant unjustifiably contests the choices of the landlord's exterminator and always finds

a reason to refuse treatment. Finally, the Housing Tribunal declared that the tenant had not complied with the terms of the Regulation respecting the health, maintenance and safety of dwellings.

The Administrative Judge referred to sections 10 and 25 of the said Regulations, which provide that the occupants of a dwelling may not refuse access to the premises to a pest manager, and that they must, if necessary, clean up and prepare the premises for treatment.¹ All of these breaches caused serious prejudice to the landlord.

The tenant acknowledges that he was able to present evidence during the 2 days of the hearing, except for the production of certain documents on the grounds of irrelevance. With respect to item 1, violation of the right to be heard, the Judge of the Court of Québec on appeal disposed of it as follows:

"It is well established

according to the jurisprudence of the Court of Québec that "when the applicant alleges a violation of the rules of natural justice, the burden of proof rests on his shoulders: he must demonstrate, *prima facie*, such a violation. To this end, jurisprudence and doctrine are clear: it is appropriate to produce excerpts from the recording or transcript of the hearing held before the TAL."²

Moreover, according to the landlord's testimony, the Administrative Judge invited both parties to make submissions if they had anything to add to their testimony or that of the witnesses. Neither side added anything. This ground of appeal was thus dismissed.

For item 2, the witnesses were not sworn in, the landlord testified that all the witnesses heard by the TAL were sworn in. The Judge criticized the tenant for not having produced the excerpts from the



recording or transcript of the hearing held before the TAL. This evidence is essential to enable the Tribunal to make a *prima facie* case as to whether or not the witnesses were sworn in.³ This ground of appeal is dismissed.

For item 3, the TAL failed to apply sec-

tion 1959.1 of the Civil Code of Québec, the Judge concluded that this section applies in cases of repossession of housing or eviction and not when the eviction of a person is requested under section 1863 of the C.c.Q as requested by the landlord for wrongful conduct causing serious harm.

This ground of appeal is also dismissed.

For item 4, the decision was vitiated by an error of fact, the Judge of the Court of Québec ruled as follows:

“To obtain permission to appeal on an allegation of an error in the interpretation of the evidence, it must be shown

prima facie that the impugned decision is vitiated by an error in the assessment of the evidence. Moreover, the error must be obvious in the sense that it must be obvious on the face of the decision. It must also be determinative, in the sense that the existence of an error is not in itself sufficient to justify an appeal, it must also be shown that this error had a decisive effect on the Régie’s decision.”⁴

The two errors raised by the tenant are not determinative errors because they had no effect on the decision rendered by the TAL. This ground of appeal is dismissed.

With respect to item 5, the TAL’s decision is ill-founded in view of the refusal to admit the photos into evidence, even if there was an error of law in refusing the photos, it is not a matter of public interest or a new or controversial issue. The Judge dismissed this ground of appeal.

Finally, with respect to item 6, the TAL’s decision is not sufficiently reasoned, the Judge notes that in order to satisfy the obligation to state reasons, the administrative decision-maker does not have to discuss in his decision every piece of evidence or argument relied on by the parties. As long as we

know what he bases his decision on, as long as it is intelligible. The obligation to state reasons may be considered to have been satisfied.⁵

This last ground of appeal is also rejected by the Appellate Judge.

In conclusion, according to the Court of Québec sitting on appeal from the decision of the Tribunal administratif du logement, none of the issues raised by the tenant is one that should be submitted to the Court of Québec.

The proposed appeal does not raise any questions of principle, new or controversial issues. There is also no *prima facie* case of miscarriage of justice.⁶

The decision to terminate the lease and evict the tenant from the dwelling stands. The landlord clearly demonstrated to the TAL that the tenant caused serious harm by refusing to cooperate adequately in the extermination of bed bugs and cockroaches.

1. Règlement 03-096 de la Ville de Montréal.

2. Trempe c. Logis Urbains inc. 2022 QCCQ 4047; Di zazzo c. 9665439 Canada inc, 2020 QCCQ 8310, par.46.

3. Trempe c. Logis Urbains inc. opus uture parag. 37;

4. Trempe c” Logis Urbains inc. op. cit. parag. 21;

5. Immeubles Zamora ltee c. Agence du revenu du Québec, 2020 QC CA 894;

6. Trempe c. Logis Urbains inc., op. cit. parag. 68.



**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[®] 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.



Me Annie Lapointe

AVIS DE MODIFICATION DES CONDITIONS DU BAIL: *Certaines modifications sont jugées abusives par le tribunal*

*Notice of change to lease
terms: some changes are de-
emed abusive by the court*

Nous arrivons à la période de l'année où il faudra commencer à penser, pour plusieurs baux, aux avis de modification du bail, en y incluant les augmentations.

La loi prévoit que le locateur peut modifier les conditions du bail lors de sa reconduction. Rappelons que le locataire a le droit de refuser telle modification. Il doit toutefois le faire dans le mois de la réception de l'avis de modification, à défaut de quoi, il sera considéré comme ayant accepté le renouvellement aux nouvelles conditions.

Lorsqu'il s'agit du prix du loyer, la fixation du loyer repose sur un calcul en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer. Pour ce qui est des modifications, toutefois, aucun critère n'existe pour établir ce qui est permis dans la loi. En conséquence, chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué selon les circonstances par le juge.

Dans un jugement (1), un locateur propriétaire de plusieurs immeubles a voulu

ajouter au bail de tous ses locataires une clause d'interdiction de vélos dans les logements et à l'intérieur des immeubles. Il souhaitait que tous les locataires soient assujettis aux mêmes règles. La raison invoquée de ce changement est principalement que l'entreposage des vélos dans les immeubles occasionnent des inconvénients, des bris et ainsi des coûts d'entretien supplémentaires, en plus de laisser des traces de pneu. De ce fait, certains locataires feraient l'installation de supports à vélos fixés au mur, lesquels laisseraient des trous et endommageraient les logements.

Une locataire s'est objectée à cette modification. Selon le jugement, celle-ci possède un vélo qu'elle entrepose dans son logement, puisqu'elle s'est fait voler son vélo précédant alors qu'il était attaché devant l'immeuble. De plus, le vélo constitue son principal moyen de transport. Elle montre également des

photos du support utilisé dans son logement, qui consiste en une pôle à ressort s'appuyant par pression au plafond et au plancher et assez éloigné du mur pour éviter que le vélo ne le touche.

Mentionnons que lorsque questionné concernant une alternative possible pour l'entreposage des vélos, le locateur n'en avait pas.

Le tribunal est d'avis que le droit au maintien dans les lieux de la locataire dans ce dossier ne serait pas compromis par cette nouvelle interdiction. La locataire n'aura-



it pas à déménager en raison de cette nouvelle condition. Selon le juge, encore faut-il vérifier la validité de la clause demandée et déterminer si la preuve présentée par le locateur est suffisante pour justifier une modification du bail.

Un autre jugement avait déjà été rendu quant à une modification semblable et la clause d'interdiction de vélo a été jugée abusive. Voici un extrait intéressant :

, 'Le tribunal ne veut pas ainsi banaliser les craintes des locateurs à

l'égard de dommages; mais ils doivent accepter qu'en louant leur logement, ils doivent accepter ce risque normal. Ainsi, puisque le remisage dans la cour arrière s'avère impossible; le tribunal doit autoriser le locataire à remettre sa bicyclette dans son logement le tout avec soin et diligence à chaque fois. Par ailleurs, en cas de bris, les locateurs disposent de leur recours en dommages comme la loi le prévoit." (2)

Le juge a décidé lui

aussi que dans les circonstances, une telle interdiction était déraisonnable et abusive et la modification ne peut donc pas être acceptée.

Bien que le comportement de la locataire dans ce cas-ci n'était pas à l'origine de la modification souhaitée, mais que c'était surtout le comportement d'autres locataires, le juge en profite pour rappeler qu'une demande de modification de bail n'est pas le recours approprié afin de sanctionner un locataire de ses

manquements.

Pour terminer, nous tenons à vous rappeler que pour être considéré comme un « avis de modification des conditions du bail », l'avis doit proposer une modification ou une augmentation de loyer. Ainsi, un simple avis demandant au locataire s'il a l'intention de demeurer dans le logement ou de quitter, en lui donnant un mois pour répondre, risque de ne pas être valide comme modification. On ne pourrait donc pas considérer que le locataire renouvelle son bail, par l'absence de réponse dans le délai d'un mois. Le locataire aurait alors les délais légaux pour aviser d'un non-renouvellement de son bail, soit 3-6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus, ou 1-2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois, à titre d'exemples.

right to refuse such a modification. However, they must do so within one month of receiving the notice of change, failing which they will be deemed to have accepted the renewal under the new conditions.

When it comes to the price of rent, the setting of the rent is based on a calculation under the Rent Setting Criteria Regulation. With respect to amendments, however, there is no criterion for determining what is permitted in the legislation. Consequently, each case is a case in question that must be assessed according to the circumstances by the Judge.

In one particular judgement (1), a landlord who owns several buildings wanted to add a clause prohibiting bicycles in the dwellings and inside the buildings to the leases of all his tenants. He wanted all tenants to be subject to the same rules. The reason given for this change is mainly that storing bicycles in buildings causes inconvenience, damage and thus additional maintenance costs, in addition to leaving tire marks. As a result, some tenants would install wall-mounted bike racks, which would leave holes and damage the units even more.

One tenant objected to this change. According to the judgement, she

Suite à la page 17

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

We are coming to the time of the year when we will have to start thinking again about notices of change to the lease, including rent increases, for many leases.

The law provides that the landlord may change the terms of the lease when it is renewed. It should be remembered that the tenant has the

RCLALQ – ÉVICTIONS FORCÉES DE LO-
CATAIRES: *Une compilation personnelle,
non la réalité*

RCLALQ - *Forced Evictions of Tenants:
A Personal Compilation, Not Reality*

Comme chaque année, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) publie son rapport annuel „Évictions forcées: 2023 année record”.

Un rapport qui fait grand vent dans les médias mais qui ne reflète pas la réalité puisque ces chiffres ne sont que des données personnelles du RCLALQ, pas des chiffres officielles comme le rapport annuel du Tribunal administratif du logement (TAL).

Leur compilation obtient une hausse de +132% comparativement à 2022, pour atteindre le nombre record de 3 531 cas, un „déluge” selon leur propre terme.

Leurs chiffres sont ceux qui se sont plaints mais il n’y a aucune preuve qu’il y a de la mauvaise foie.

Au TAL, en 2022-2023, il y a eu 78 749 cas. De vrais dossiers déposés dont la moitié sont pour des non-paiement de loyer (38 866 cas).

Reprise de logement : Le locataire peut refuser et c’est au propriétaire de faire toutes les démarches

Les locataires ont le gros bout du bâton: Ils peuvent décider de rester même si le propriétaire lui justifie la raison de la reprise, et demander des indemnité de relocation.

Les locataires sont informés de tous leurs droits par les associations de locataires et des villes qui multiplient les messages les incitant à refuser toute demande de leur propriétaire.

Éviction pour travaux, agrandissement : Le locataire peut refuser et ce sera au Tribunal administratif du logement (TAL) de juger.

La loi est déjà très sévère pour les propriétaires de logements. De plus le projet de loi 31 ajoutera possiblement de nouvelle protections pour les locataires.

Il ne faut pas oublier que le droit de propriété doit aussi être pris en compte.

As every year, the Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) publishes its annual report “Forced Evictions: 2023 Record Year.”

A report that is widely reported in the media but does not reflect reality since these figures are only personal data of the RCLALQ, not official figures such as the annual report of the Administrative Housing Tribunal (TAL).

Their compilation gets an increase of

+132% compared to 2022, to reach the record number of 3,531 cases, a “deluge” in their own words.

Their numbers are the ones who complained but there is no evidence that there is bad faith.

In 2022-2023, there were 78,749 cases at TAL. Half of these real cases were filed for non-payment of rent (38,866 cases).

Year

Repossession of the property: The tenant can refuse and it is up to the landlord to take all the steps.

Tenants have the big end of the stick: They can decide to stay even if the landlord justifies the reason for the repossession, and ask for relocation compensation. Tenants are informed of all their rights by tenants’ associations and cities, which are multiplying messages encouraging them to refuse any request from their landlord.

Eviction for renovations, expansion: The tenant can refuse and it will be up to the Administrative Housing Tribunal (TAL) to decide.

The law is already very strict for landlords. In addition, Bill 31 may add new protections for tenants.

It should not be forgotten that the right to property must also be taken into account.

Année	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Reprise du logement	1 061 1	484	1970	2540	2693

Rapport annuel TAL 2022-2023

Suite de la page 15: Notice of change to lease terms: some changes are abusive

owns a bicycle that she stores in her apartment, since her previous bicycle was stolen while it was tied up in front of the building. Moreover, the bicycle is her main means of transport. She also shows photos of the rack used in her housing, which consists of a spring-loaded pole that presses against the ceiling and floor and is far enough away from the wall to prevent the bike from touching it.

It should be noted that when asked about a possible alternative for storing bicycles, the landlord did not have one.

The Court is of the opinion that the tenant's right to remain in the premises in this case would not be compromised by

this new prohibition. The tenant would not have to move out because of this new condition. According to the Judge, it was still necessary to verify the validity of the clause sought and to determine whether the evidence presented by the landlord was sufficient to justify an amendment to the lease.

Another judgement had already been rendered on a similar amendment and the no-bike clause was found to be abusive. Here is an interesting excerpt:

"The Court does not want to trivialize landlords' fears of damages; but they must accept that in renting their units, they must accept this normal risk.

Thus, since storage in the backyard is not possible, the Court must allow the tenant to store his bicycle in his dwelling with care and diligence each time.

Moreover, in the event of damage, landlords have their recourse for damages as provided for by law." (2)

The Judge also held that in the circumstances, such a prohibition was unreasonable and abusive and therefore the amendment could not be accepted.

Although the tenant's behaviour in this case was not the cause of the desired modification, but it was mainly the behaviour of other tenants, the Judge took the opportunity to recall that a request for a lease amendment is not the appropriate recourse to sanction a tenant for his or her breaches.

Finally, we would like to remind you that in order to be considered a "notice of change to the terms of the lease", the notice

must propose a change or increase in rent. For instance, a simple notice asking the tenant whether he or she intends to stay in the unit or leave, giving the tenant one month to respond, may not be valid as an amendment. The tenant could therefore not be considered to be renewing his lease if there was no response within one month. The tenant would then have the legal deadlines to notify of a non-renewal of his lease, i.e. 3-6 months before the end of the lease for a lease of 12 months or more, or 1-2 months before the end of the lease for a lease of less than 12 months, for instance.

(1) Lavoie c. Juarez, 2020 QC-TAL 10326.

(2) R.L., 31-070907-094A, le 23 janvier 2008, r. C. Bissonnette.

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL

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

ABUS DE PROCÉDURE

Abuse of Procedure



Me Melissa Lemieux

Lorsqu'une partie abuse des procédures, il existe un article devant le Tribunal administratif du logement qui peut être invoqué afin de mettre fin à l'abus.

La Loi sur le Tribunal administratif du logement prévoit que :

„63.2. Le Tribunal peut, sur demande ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, il peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant lui à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.

Le Tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire d'un recours, condamner une partie à payer, outre les frais visés à l'article

79.1, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les autres frais que celle-ci a engagés, ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le Tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine.”

Le Tribunal administratif du logement applique également les articles du Code de procédure civile qui précise que :

DIVISION II
POUVOIR D'IMPOSER DES SANCTIONS POUR ABUS DE PROCÉDURE

„51. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.

L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement

vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.”

„52. Si une partie établit sommairement que la demande en justice ou l'acte de procédure peut constituer un abus, il revient à la partie qui l'introduit de démontrer que son geste n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable et se justifie en droit.

La demande faite avant l'instruction doit être notifiée aux autres parties et déposée au greffe au moins 10 jours avant la date de sa présentation et est contestée oralement. Le tribunal peut toutefois, sur le vu du dossier, la refuser en raison de l'absence de chance raisonnable de succès ou de son caractère abusif.

La demande faite pendant l'instruction est présentée et contestée oralement.

Lorsque la demande est contestée oralement, le tribunal

en décide sur le vu des actes de procédure et des pièces au dossier et, le cas échéant, de la transcription des interrogatoires préalables à l'instruction. Aucune autre preuve n'est présentée, à moins que le tribunal ne l'estime nécessaire.

La demande faite au tribunal de se prononcer sur le caractère abusif d'un acte de procédure qui a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte d'un débat public est, en première instance, traitée en priorité.”

53. Le tribunal peut, dans un cas d'abus, rejeter la demande en justice ou un autre acte de procédure, supprimer une conclusion ou en exiger la modification, refuser un interrogatoire ou y mettre fin ou encore annuler une citation à comparaître.

Dans un tel cas ou lorsqu'il paraît y avoir un abus, le tribunal peut, s'il l'estime approprié :

1° assujettir la poursuite de la demande en justice ou l'acte de procédure à certaines conditions;

2° requérir des engagements de la partie concernée quant à la bonne marche de l'instance;

3° suspendre l'instance pour la période qu'il fixe;

4° recommander au juge en chef d'ordonner une gestion particulière de l'instance;

5° ordonner à la partie qui a introduit la demande en justice ou présenté l'acte de procédure de verser à l'autre partie, sous peine de rejet de la demande ou de l'acte, une provision pour les frais de l'instance, si les circonstances le justifient et s'il constate que sans cette aide cette partie risque de se retrouver dans une situation économique telle qu'elle ne pourrait faire valoir son point de vue valablement.

„54. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.

Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine ou, s'agissant de la Cour d'appel, celle-ci peut alors renvoyer l'affaire au tribunal de première instance qui en était saisi pour qu'il en décide.”

„55. Lorsque l'abus résulte de la querelle d'une partie, le tribunal peut, outre les autres mesures, interdire à la partie d'introduire une demande en justice ou de présenter un acte de procédure dans une instance déjà introduite sans l'autorisation préalable du juge en chef et selon les conditions que celui-ci détermine.”

„56. Lorsque l'abus est le fait d'une personne morale ou d'une personne qui agit en qualité d'administrateur du bien d'autrui, les administrateurs et les dirigeants de la personne morale qui ont participé à la décision ou l'administrateur du bien d'autrui peuvent être condamnés personnellement au paiement des dommages-intérêts.”

Le Tribunal administratif du logement a utilisé cette disposition de la loi pour empêcher les parties de présenter d'autres réclamations dans le dossier¹.

- Lorsqu'une partie a formulé une deuxième demande de rétractation²
- Lorsqu'une partie n'a pas inclus de défense à la rétractation et n'a toujours pas payé le loyer dû³
- Lorsqu'un parti n'a pas présenté la vérité dans sa demande⁴

Dans le dossier Structures métropolitaines (SMI) inc. c. Cour du Québec du district judiciaire de Montréal, le juge Yves Poirier de la Cour supérieure a même expliqué le recours à l'article 63.2 de la Loi :

20 La limitation procédurale prévue à l'article 63.2 de la Loi sur la régie du lo-

gement⁵ (« LRL ») a comme objectif d'empêcher une partie d'utiliser un subterfuge visant à retarder indument l'exécution d'une décision rendue par l'un des juges administratifs de la Régie.

24 Cette limitation procédurale n'est donc pas fatale. Son imposition force la partie visée à requérir une autorisation particulière afin d'exercer ce recours. Le juge administratif devrait donc conclure à une limitation procédurale et non à une forclusion. La terminologie retenue est déficiente.

25 L'abus peut être constaté d'office par le juge administratif ou requis par la partie adverse.

Il s'agit d'un outil utile pour le Tribunal administratif du logement, car il évite l'utilisation de ressources judiciaires dans des affaires que le Président estime avoir de faibles chances de succès devant un juge administratif.

Comme toujours, chaque cas est spécifique, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous accompagner dans votre problématique.

When a party is abusing procedure there is an article before the Administrative Housing Tribunal that can be invoked in order to stop the abuse.

The Act respecting the Administrative Housing Tribunal states that:

63.2. The Tribunal may, on request or on its own initiative after allowing the interested parties to be heard, dismiss a proceeding it considers abusive or dilatory or make it subject to certain conditions.

If the Tribunal finds that a party is making abusive use of a proceeding to prevent the execution of a board decision, it may also prohibit that party from presenting an application before the board except with the authorization of and subject to the conditions determined by the chairman or any other person designated by the chairman.

On ruling on whether a proceeding is

Suite à la page 22

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
C O U R T I E R S D' A S S U R A N C E S
Depuis 1939

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

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
Numéro 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, 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-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 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

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. 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

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



Suite de la page 19 : Abuse of Procedure

abusive or dilatory, the Tribunal may order a party to pay, in addition to the costs referred to in section 79.1, damages for any injury suffered by another party, including to cover the professional fees and other costs incurred by the other party, or award punitive damages if warranted by the circumstances. If the amount of the damages is not admitted or cannot be easily calculated at the time the proceeding is declared abusive, the Tribunal may summarily determine the amount within the time and on the conditions it specifies.

The Administrative Housing Tribunal code also apply the articles of the Civil Code of Procedure which states that:

DIVISION II
POWER TO IMPOSE SANCTIONS FOR ABUSE OF PROCEDURE

51. The courts may, at any time, on an application and even on their own initiative, declare that a judicial application or a pleading is abusive.

Regardless of intent, the abuse of procedure may consist in a judicial application or pleading that is clearly unfounded, frivolous or intended to delay or in conduct that is vexatious or quarrelsome. It may also consist in a use of procedure that is excessive or unreasonable or that causes prejudice to another person, or attempts to defeat the ends of justice, particularly if it operates to restrict another person's freedom of expression in public debate.

52. If a party summarily establishes that a judicial application or pleading may constitute an abuse of procedure, the onus is on the initiator of the application or pleading to show that it is not excessive or unreasonable and is justified in law.

An application before the trial must be notified to the other parties and filed with the court office at least 10 days before the date of presentation and is defended orally. However, the court may, on the face of the record, deny the application based on the grounds that it has no reasonable chance of success or is abusive.

An application during the trial is presented and defended orally.

If the application is defended orally, it is decided by the court on the face of the pleadings and exhibits in the record and the transcripts of any pre-trial examinations. No other evidence is presented, unless the court considers it necessary. An application for a court ruling on the abusive nature of a pleading that operates to restrict another person's freedom of expression in public debate must, in first instance, be dealt with as a matter of priority.

53. If there has been an abuse of procedure, the court may dismiss the judicial application or reject a pleading, strike out a conclusion or require that it be amended, terminate or refuse to allow an examination, or cancel a subpoena.

If there has been or if there appears to have been an abuse of procedure, the court, if it considers it appropriate, may do one or more of the following:

- (1) impose conditions on any further steps in the judicial application or on the pleading;
- (2) require undertakings from the party concerned with respect to the orderly conduct of the proceeding;
- (3) stay the proceeding for the period it determines;
- (4) recommend that the chief justice or chief judge order special case management; or
- (5) order the party that initiated the judicial application or presented the pleading to pay the other party, under pain of dismissal of the application or rejection of the pleading, a provision for costs, if the circumstances so warrant and if the court notes that, without such assistance, that other party's financial situation would likely prevent it from effectively conducting its case.

54. On ruling on whether a judicial application or pleading, including one presented under this division, is abusive, the court may order a provision for costs to be reimbursed, order a party to pay, in addition to legal costs, damages for any injury suffered by another party, including to cover the professional fees and disbursements incurred by that other party, or award punitive damages if warranted by the circumstances.

If the amount of the damages is not admitted or cannot be easily calculated

at the time the application or pleading is declared abusive, the court may summarily determine the amount within the time and subject to the conditions it specifies or, in the case of the Court of Appeal, refer the matter back to the court of first instance for a decision.

55. If an abuse of procedure results from a party's quarrelsomeness, the court may, in addition to other measures, prohibit the party from instituting a judicial application or presenting a pleading in an ongoing proceeding except with the authorization of and subject to the conditions determined by the chief justice or the chief judge.

56. If a legal person is responsible for an abuse of procedure, those of its directors and officers who participated in the decision may be ordered personally to pay damages. The same holds for an administrator of the property of others who is responsible for such an abuse.

The Administrative Housing Tribunal has used this provision of the law to Prevent parties from making other claims in the file1

- When a party has made a second retraction demand2
- When a party didn't include a defense to the retraction and still had not paid the



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



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

 Distributeur Shell

rent due³

• When a party didn't present the truth in the demand⁴

In the case *Structures métropolitaines (SMI) inc. c. Cour du Québec du district judiciaire de Montréal*, Justice Yves Poirier of the Superior Court even explained the use of article 63.2 of the Act:

"20 The procedural limitation provided for in section 63.2 of the Act respecting the Régie du logement aims to prevent a party from using subterfuge aimed at unduly delaying the execution of a decision rendered by one administrative judges of the Régie.

...

24 This procedural limitation is therefore not fatal. Its imposition forces the party concerned to request specific authorization in order to exercise this remedy. (...)

25 The abuse may be noted ex officio by the administrative judge or requested by the opposing party. UNOFFICIAL TRANSLATION"

It is a useful tool for The Administrative Housing Tribunal, as it prevents the use of judicial resources being used on cases that the President deems to have a low chance of success from being heard before an administrative Judge.

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. Mohamed c. Manikis 2023 QCTAL 36111,
2. Picard c. St-Amant 2023 QCTAL 32287, Aqariden c. Oxford Le Mille Neuf Holdings Inc. 2023 QCTAL 21068, Benafghoul c. Khandaker 2023 QCTAL 16770
3. Luccin c. Forum Reality Inc. 2023 QCTAL 26228
4. Lefebvre c. Mondou 2023 QCTAL 21257

UNE NOUVELLE TAXE POUR LES STATIONNEMENTS?

La Ville de Sherbrooke se penche sur une nouvelle taxation, oui une de plus, qui serait sur les stationnements cette fois-ci.

Peu de chose ont été expliqué car des études sont toujours en cours mais on peut penser que les stationnements d'un immeuble, à terme, pourraient être sur cette liste taxable.

C'est la Ville de Laval qui en mai 2023 a décidé de mettre un projet pilote avec une taxe sur les stationnements au centre ville, 129 immeubles à vocation commerciale ou industrielle qui ont un espace de stationnement dans le centre-ville. La Ville veut encourager le verdissement plutôt que les îlots de chaleur.

Le stationnement dans un immeuble est un sujet important car plusieurs villes n'offrent pas assez de solutions alternatives pour le transport et la nécessité d'avoir au moins une voiture par logement est indispensable.

Au début de l'année, la proposition du Conseil régional de l'environnement de Montréal avait suscité des nombreuses réactions et inquiétudes si la Ville de Montréal souhaitait abonder dans le même sens. Ce dernier avait mis de l'avant la proposition de rendre toutes les places de stationnements payantes d'ici 2035.

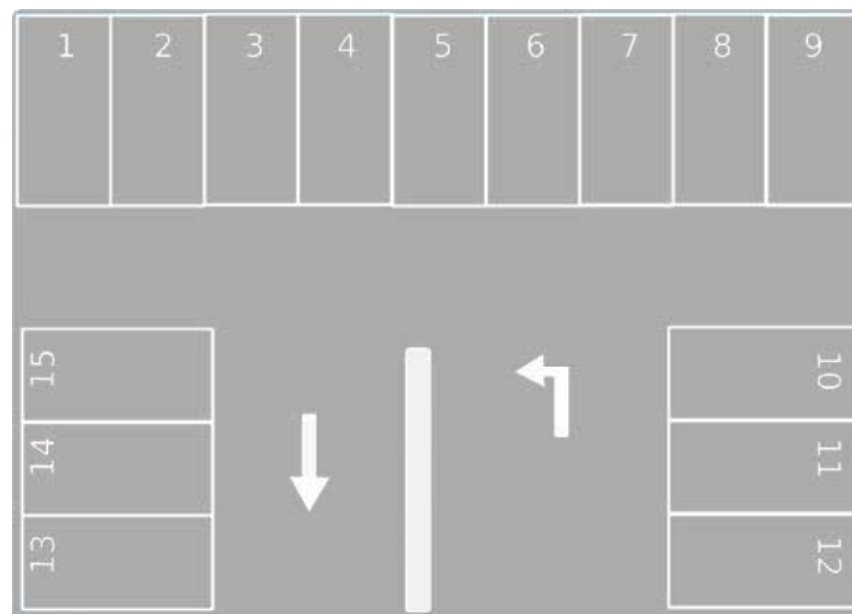
Que ce soit pour rendre les stationnements payant, réduire leurs nombres, on peut facilement voir qu'une exode aura lieu pour avoir un stationnement relié au logement ou juste le fait de se stationner dans la rue gratuitement.

Et pour les propriétaires double tracas : une taxe

additionnelle à payer en plus de gérer moins de stationnements que de logements offerts.

Si des nouvelles informations circulent, nous vous en informerons.

<https://www.fm1077.ca/nouvelles/592920/les-taxes-sur-surfaces-impermeables-rapportent-a-laval>



UN CATALOGUE POUR FAIRE CONSTRUIRE SON IMMEUBLE

Le Gouvernement fédéral a annoncé vouloir remettre un projet vieux de plusieurs décennies au goût du jour afin d'accélérer la construction de logements multiples.

tre le signal au gouvernement provincial que des changements législatifs sont requis. Un projet de loi à l'inverse du projet de loi 31 et qui s'adapte à la réalité du marché locatif.

Source : <https://ici.radio-canada.ca/nouvel-2034526/gouvernement-federal-maisons-veterans>

Au retour de la Guerre, une série de catalogues de conception de maisons avait vu le jour afin d'accélérer leur construction entre les années 1950 et 1970.

Avec un modèle préapprouvé, le délai pour conception, permis et matériaux est réduit.

Là où cela peut être intéressant pour les futurs investisseurs multilocatifs c'est que la „Version 2.0 du catalogue de modèles préapprouvés se concentrera plutôt sur les immeubles de faible hauteur – tels que les petits multiplex, les logements étudiants et les résidences pour personnes âgées – puis explorera un catalogue potentiel pour la construction à plus forte densité, indique le gouvernement fédéral”.

L'objectif : Permettre l'obtention de l'approbation de la SCHL et d'autres organismes soit accélérée, tout en favorisant la production de logements à plus grande échelle grâce à la construction en usine.

Une consultation sera faite en janvier sur cette possibilité.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tout projet qui respecte les normes, réduit le coût total et les délais est un projet qui doit être mis de l'avant et étudié.

Toutefois, l'augmentation de propriétaires de logements doit aussi émet-

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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	Portes extérieures	8%	
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 de L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, 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 APQ.

*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, 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, Royal 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 sans application. 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 DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. 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.