

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Novembre 2023, Volume 39 No 11

### AU-DELÀ DES MURS

L'acceptation de la société face à la fumée de cigarette a évolué ces dernières années. Les effets néfastes du tabagisme passif sont bien documentés et lorsque cette fumée se déplace d'un logement à un autre, cela peut déranger et susciter des plaintes.

>>Page 14

### PROJET DE LOI 31 EN HABITATION

Même si les échanges se poursuivent, plusieurs amendements pertinents pour un propriétaire de logements locatifs privés ont été abordés. Voici un survol des amendements sur ce qui vous touchera avec l'adoption du projet de loi.

>>Page 18

### DÉSICIONS SUR LA RÉTRACTATION

Lorsque vous recevez une décision du TAL et que vous n'avez pu témoigner devant le Tribunal pour les motifs prévus à l'article 89, vous pouvez demander la rétractation de la décision.

>>Page 22

## DOSSIER REPRISE DE LOGEMENT

*La reprise de possession accordée pour un membre de la famille dont le propriétaire est le principal soutien*

Suite à la page 2

*Pas de chance à prendre avec un message texte*

Suite à la page 6

*Reprise de logement accordée malgré des relations difficiles*

Suite à la page 2



Me Martin Messier

# LA REPRISE DE POSSESSION ACCORDÉE POUR UN MEMBRE DE LA FAMILLE dont le propriétaire est le principal soutien

## MOT DE L'ÉDITEUR

### *Repossession granted to a family- -member of the landlady who is her main support*

**D**ans une décision rendue le 13 avril 2023, le Tribunal administratif de logement (TAL) a accordé la reprise de possession d'un logement alors que le bénéficiaire n'était ni l'enfant ni le parent du propriétaire de l'immeuble.

En effet, dans ce cas, la reprise a été faite pour la belle-sœur de la propriétaire. La juge administrative du Tribunal a appliqué l'article 1957 du Code civil du Qu-

ébec le quel se lit comme suit :

„1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.”

Conformément cet article là, la locatrice reprenait possession du logement pour une personne dont elle est le principal soutien : dans ce cas sa belle-sœur.

Dans ce dossier, la juge administrative a pu évaluer la preuve et conclure que l'appel phare bénéficierait effectivement du logement qu'elle répondait aux critères énoncés par l'article 1957 du Code civil du Québec.

Après analyse, le Tri-

bunal administratif est convaincu que la locatrice entend reprendre le logement du locataire pour y loger sa belle-sœur dont elle est le principal soutien avec son époux.

Il s'agit ici d'une situation qui se présente rarement mais qui fait l'objet d'une disposition du Code civil du Québec.

Il est important de prendre le temps de faire la démonstration que les conditions propres à la

Volume 39 No 11  
Novembre 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

reprise du logement ont été respectées.

La juge administrative mentionne au paragraphe 17 de la décision „qu'il appartient à la locatrice de convaincre le tribunal de son intention première de reprendre le logement visé pour les fins mentionné à l'avis de reprise et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.”

Il est en effet important de respecter l'article 1963 du Code civil du Québec qui prévoit que :

„1963 C.c.Q. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du

tribunal. Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.”

Nous vous invitons à prendre le temps de bien préparer votre dossier afin que votre preuve comporte tous les éléments requis permettant au juge administratif de bien comprendre la situation et d'être en mesure de conclure au sérieux de votre demande, à votre bonne foi, au respect des articles du Code civil du Québec et des conditions que le propriétaire doit

respecter.

Nous vous invitons à communiquer avec nous pour toute question sur le sujet.

**I**n a decision rendered on April 13, 2023, the Administrative Housing Tribunal (TAL) granted the repossession of a dwelling whereas the beneficiary was neither the child nor the parent of the owner of the building.

Indeed, in this case, the repossession was done for the owner's sister-in-law. The Administrative Judge of the Tribunal applied Section 1957 of the Civil Code of Québec, which reads as follows: “1957. The lessor of a dwelling who is the owner of the dwelling may repossess it as a residence for himself or herself or for ascendants or descendants in the first degree or for any other relative or person connected by marriage or a civil union of whom the lessor is the main support.

The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a

separation from bed and board or divorce or the dissolution of a civil union.”

In accordance with this section, the landlady was repossessing the dwelling for a person for whom she is the main support: in this case, her sister-in-law.

In this case, the Administrative Judge was able to evaluate the evidence and conclude that the appellant would indeed benefit from the housing because she met the criteria set out in section 1957 of the Civil Code of Québec.

After analysis, the Administrative Tribunal is satisfied that the landlady intends to repossess the tenant's dwelling to house her sister-in-law, for whom she is the main support with her husband.

This is a rare situation indeed, but nevertheless it is the subject of a provision of the Civil Code of Québec.

It is important to take the time to demonstrate that the conditions specific to the repossession of the dwelling have been respected.

The Administrative Judge stated in paragraph 17 of the decision that “it is up to the landlady to convince the Court of her primary intention to repossess the dwelling in question for the

purposes mentioned in the notice of repossession and that this is not a pretext for achieving other purposes.”

It is important to respect section 1963 of the Civil Code of Québec, which provides that:

“1963 C.c.Q. If the lessee refuses to vacate the dwelling, the lessor may nevertheless repossess it with the authorization of the court. The application for authorization must be made within one month after the refusal by the lessee; the lessor shall show the court that he truly intends to repossess the dwelling for the purpose mentioned in the notice and not as a pretext for other purposes.”

We invite you to take the time to prepare your file well so that your evidence includes all the elements required to allow the Administrative Judge to fully understand the situation and to be able to conclude that your request is serious, that you have acted in good faith, that you comply with the appropriate sections of the Civil Code of Québec and the conditions that the owner must meet.

We invite you to contact us if you have any questions on this subject.

675141 29 20230118 G  
2023 QCTAL 11024



**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**

# FORMATIONS 2023-2024 EN SALLE ET EN LIGNE



12 DÉCEMBRE 2023

## LA JOUISSANCE PAISIBLE : BRUIT, HARCÈLEMENT, TRO- UBLE DE VOISINAGE, QUE FAIRE?

Une des obligations d'un locateur est de fournir la jouissance paisible des lieux. Il peut arriver que celle-ci soit perturbée par les autres occupants de l'immeuble. Une locataire harcelée, un joueur de guitare électronique nocturne, un chien qui jappe toute la journée, autant de raisons qui peuvent venir irriter un de vos locataires.

Il ne faut pas prendre cette situation à la légère car votre locataire pourrait entamer des recours contre vous pour retrouver sa quiétude.

MARDI LE 20 FÉVRIER 2024

## SÉRIE 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.

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

The graphic features the APQ logo in the top left. It includes a line chart with a y-axis from 0 to 120 and an x-axis from 01 to 15. A bar chart below it shows values of 20, 40, 60, 80, 100, and 120. A pie chart is partially visible. Text boxes on the right contain the following information:

**CONFÉRENCES**

**CALCULS**

**CLINIQUE  
FIXATION DE  
LOYER APQ  
2024**

*Samedi le 20 Janvier 2024  
de 9h à 15h*

## CONFÉRENCES APQ

**Disponibles en ligne entre 10h et 15h en continu, vous pouvez visionner en tout temps de 10h à 15h les 4 vidéos de formation sur :**

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

**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 (OUVERTURE DES INSCRIPTIONS LE 1ER DÉCEMBRE À 9H)

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/>



Me Jean-Olivier Reed

# REPRISE DE LOGEMENT

## *Pas de chance à prendre avec un message texte*

## *REPOSSESSION OF A HOUSING No luck with a text message*

**D**ans un dossier particulier, il a été décidé que le message texte transmis par le locataire était valable pour annoncer qu'il avait refusé la reprise du logement.

Dans ce dossier du mois d'avril 2023, la propriétaire a envoyé un avis de reprise de logement au locataire le 20 décembre 2023 par huissier.

Cette propriétaire prétend dans sa procédure que le locataire n'a pas répondu à l'avis de reprise de logement.

Cependant, lors de l'audience, le locataire a brandi une copie d'un message texte datée du 22 décembre 2023 qui mentionne :

« Bonjour j'aimerais vous aviser que je refuse la reprise du logement, Merci de votre

compréhension. »

Comme la demande a été déposée le 24 janvier 2023, le locataire invoque que la demande a été déposée hors délai.

Dans un premier temps, la propriétaire admet à l'audience la réception du message texte, mais argumente qu'elle pensait qu'il était frauduleux puisque le locataire a déjà eu son compte piraté dans le passé et pensait que c'était encore le cas.

Malheureusement, il n'a jamais communiqué avec le locataire pour confirmer ou l'informer cette crainte. Le propriétaire mentionne de plus qu'il ne fait pas confiance à aucun mode de communication avec le locataire pensant qu'ils sont tous piratés.

Il prétend que le message texte n'est pas un moyen de communication valide.

En fonction des faits ci-haut, le Tribunal considère que le locataire a démontré avoir valablement transmis son refus au propriétaire le 22 décembre par message texte.

La juge administrative ne donne aucune crédibilité au témoignage du propriétaire.

Et plus important encore, elle mentionne au paragraphe 28 que « De plus, le fait que le locataire ait manifesté son refus à la reprise dans un message texte via son téléphone personnel deux jours seulement après avoir été signifiée par huissier de l'avis de reprise suffit en soi pour établir la corrélation que c'est bien elle qui répon-

dait. »

La juge considère donc la réponse par message texte valide.

Elle ajoute au paragraphe 37 que : « En l'instance, le Tribunal est d'avis que le locateur a été négligent dans l'exercice de ses droits et n'a soumis aucune raison valable ni crédible pour expliquer ses motifs de ne pas considérer comme valide la réponse de la locataire refusant la reprise. »

Bien que le locateur ait demandé verbalement à l'audience de prolonger le délai pour déposer sa demande de reprise de logement, le Tribunal a considéré que le motif invoqué n'est pas valable vu la négligence du propriétaire. La juge rejette donc la demande en entier car elle a été déposée hors délai soit

plus d'un mois après le refus du locataire.

Ce qu'il faut retenir :

Si le locataire répond à votre avis de reprise par texto, courriel ou même vous laisse un message sur votre boîte vocale et qu'il refuse, ne prenez pas de chance, conservez la preuve du refus et ouvrez votre dossier de reprise de logement au Tribunal administratif du logement immédiatement.

Notez aussi que le locataire a un mois de la réception de l'avis de reprise de logement pour dire s'il accepte ou refuse votre avis de reprise. S'il ne répond pas, il est présumé REFUSER la reprise.

Notez aussi que vous avez un mois du refus du locataire pour faire une demande de reprise de logement (1963

CCQ). Passé ce délai, vous perdez votre droit à la reprise de logement pour cette année. Ce refus peut être réel ou être présumé si vous ne recevez pas de réponse dans le mois de l'avis.

Malgré cela, de votre côté, vous devez toujours avoir une preuve de réception de l'avis de reprise de logement. Soit par exemple, la signature du courrier recommandé, sa signature en main propre de l'avis ou la confirmation d'un courriel ou du message texte auquel le locataire aura répondu clairement qu'il a reçu le courriel et l'avis de reprise de logement.

Il vous faut envoyer 1 avis distinct pour chaque locataire. Par exemple, si vous avez 2 colocataires sur le bail, vous devez envoyer deux courriers recommandés ainsi que de 2 confirmations de réception séparées.

**I**n one particular case, it was decided that the text message sent by the tenant was valid to announce that he had refused to repossess the property.

*In this April 2023 case, the landlady sent a notice of repossession to the tenant on December 20, 2023 by bailiff.*

*The landlady claims in her proceedings that the tenant did not respond to the notice of repossession of the dwelling.*

*However, at the hearing, the tenant held up a copy of a text message dated December 22, 2023 that states:*

*“Hello, I would like to inform you that I refuse the repossession of the accommodation. Thank you for your understanding.”*

*Since the request was filed on January 24, 2023, the tenant argues that it was filed out of time.*

*Initially, the landlady admitted at the hearing that she had re-*

*ceived the text message, but argued that she thought it was fraudulent since the tenant had already had his account hacked in the past and she thought that this was still the case.*

*Unfortunately, she never contacted the tenant to confirm or inform them of this concern. The landlady further mentions that she does not trust any method of communication with the tenant, thinking that they are all hacked.*

*She argues that the text message is not a valid means of communication.*

*Based on the above facts, the Tribunal considers that the tenant has demonstrated that he validly sent his refusal to the landlady on December 22 by text message.*

*The Administrative Judge does not give any credibility to the rental housing owner's testimony.*

*And more importantly, she mentions at paragraph 28 that “In addition, the fact that the tenant expressed her refusal to repossess in a text message via her personal phone only two days after being served by a bailiff with the notice of repossession is sufficient in itself to establish the correlation that she was indeed the one responding.”*

*The Judge therefore considers the text message response to be valid.*

*She added at paragraph 37 that: “In this case, the Tribunal is of the opinion that the landlady was negligent in exercising her rights and has not provided any valid or credible reason for not considering the tenant's response refusing to repossess as valid.”*

*Although the landlady verbally requested at the hearing to extend the deadline for filing her request to repossess the dwelling, the Tribunal considered that the reason given was not valid given the negligence of the landlady. The Judge therefore dismissed the request in its entirety because it had been filed out of time, more than a month after the tenant's refusal.*

**Key takeaways:**

*If the tenant responds to your repossession notice by text, e-mail or even when he leaves you a message on your voice-mail and refuses, don't take any chances, keep the proof of the refusal and open your repossession file with the Administrative Housing Tribunal immediately.*

*Also note that the tenant has one month from the receipt of the notice of repossession to say whether he or she accepts or refuses your notice of repossession. If they do not respond, they are presumed to REFUSE the repossession*

*Also note that you have one month after the tenant's refusal to apply for repossession of the dwelling (1963 C.c.Q.). After this period, you lose your right to repossess your housing for that year. This refusal may be actual or presumed if you do not receive a response within one month of the notice.*

*Despite this, on your side, you must still have proof of receipt of the notice of repossession of the accommodation. For instance, the signature of the registered mail, their personal signature of the notice or the confirmation of an e-mail or text message to which the tenant has clearly replied that he or she has received the e-mail and the notice of repossession.*

*You must send 1 separate notice for each tenant.*

*For instance, if you have 2 roommates on the lease, you must send two registered letters as well as 2 separate confirmations of receipt.*

*Perreault c. Buteau 675309 25 20230124 G 2023 QCTAL 11401*



*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  
DEVELOPPEMENT DURABLE,  
DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA LUTTE CONTRE LES  
CHANGEMENTS CLIMATIQUES



**SOLUTIONCIMEX.COM**

# REPRISE DE LOGEMENT ACCORDÉE MALGRÉ DES RELATIONS DIFFICILES

## *Repossession of a Housing granted in spite of a non-congenial relationship*

**D**ans un jugement récent, le juge administratif a dû trancher dans une affaire de reprise de logement dans laquelle le propriétaire de l'immeuble et les locataires concernés par l'éviction avaient des griefs sur l'état du logement.

Le locateur est le seul propriétaire du quadruplex dont il n'habite pas depuis son achat, il vit chez sa mère pour des raisons financières. Il veut désormais habiter son immeuble et par conséquent veut reprendre un 4 1/2 au 2e étage.

Le locateur explique qu'il reprend ce logement car c'était le bail le plus récent signé.

Le seul 3 1/2 de l'immeuble est habité par son frère et les 3 autres logements sont de 4 1/2. Comme il va s'y installer pour

fonder une famille, il a choisi un 4 1/2.

Le locateur confirme son intention :

16 Dès que la décision est rendue, il va y habiter et a l'intention d'y demeurer pour toujours.

Depuis l'achat de l'immeuble, les relations sont difficiles entre le locateur et le locataire.

17 Le locataire lui a fait quelques récriminations concernant le logement, notamment des réparations à effectuer (moisissure, trou à fermer, etc.) ainsi que la présence de punaises.

31 La relation entre les parties est difficile. Malgré tout, le locateur prétend que la reprise de ce logement n'a aucun lien avec sa relation avec le locataire.

32 Le locateur mentionnera en contre-

vaux dans le logement qu'il va reprendre hormis le nettoyer et le peindre s'il y a lieu.

Selon le locataire, la reprise est un moyen de l'évincer :

40 Le locataire perçoit l'avis de reprise comme un moyen de se débarrasser de lui.

41 Le locataire mentionne qu'un déménagement serait difficile pour lui, considérant les problèmes de genoux de sa femme et qu'il est présentement en invalidité. Il réclame une indemnité de 7 000 \$ en considération de la durée d'occupation et la santé du locataire.

Dans son analyse, le juge cite les articles 1957 et 1963 du code civil du Québec concernant la reprise de logement :

« 1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal so-



nettoyage haute pression  
**Lessard**  
Unité mobile 514.424.6346  
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com



utien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

« 1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. »

Il base également son analyse sur la prépondérance de preuve qui ne doit laisser aucun doute possible quand aux intentions du locateur.

C'est au locateur de prouver que ce n'est pas un prétexte pour évincer un locataire.

Après analyse de la preuve, le Tribunal est convaincue que le locateur entend reprendre de bonne foi le logement.

Il a clairement établi que les relations sont difficiles depuis l'achat de l'immeuble entre le locataire et le locateur et que la décision de reprendre a peut être été précipitée mais que son intention est réelle, son témoignage étant jugé crédible et sincère.

58 Cela constitue un fait pertinent qui doit être apprécié par le Tribunal. Toutefois, le seul fait qu'il existe des litiges entre les parties ne permet pas de conclure automatiquement que la reprise est exercée sous un prétexte.

68 Le locateur répond à tous les critères pour une reprise de logement et le Tribunal n'a aucun doute sur sa volonté à y habiter.

Le Tribunal convient que déménager est une source importante d'inconvénients et de stress mais que la reprise de logement est un „exercice légitime”.

Selon l'article 1967 du Code civil du Québec, le locataire a droit à des indemnités :

« 1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. »

Le tribunal décide qu'une indemnité de 2500\$ est juste et raisonnable. Celle-ci doit être versée au locataire avant son déménagement. Le Tribunal autorise la reprise de logement au 1<sup>e</sup> septembre 2023.

*brother and the other 3 units are 4 1/2's. Since he is going to move there to start a family, he has chosen a 4 1/2.*

*The landlord confirms his intention:*

*16 As soon as the decision is rendered, he will live there and intends to remain there forever.*

*Since the purchase of the building, the relationship between the landlord and the tenant has been difficult.*

*17 The tenant complained about the unit in particular, including repairs to be made (mould, a hole to be closed, etc.) and the presence of bedbugs.*

*31 The relationship between the parties is difficult. Despite this, the landlord claims that the repossession of this unit has nothing to do with his relationship with the tenant.*

*32 The landlord will state in cross-examination that he does not intend to carry out any work on the unit he is going to take over, other than cleaning and painting it if necessary.*

*According to the tenant, the repossession is a way to evict him:*

*40 The tenant perceives the repossession notice as a way to get rid of him.*

*41 The tenant stated that moving would be difficult for him, given his wife's knee problems, and that he is currently on disability. He sought compensation in the amount of \$7,000 in consideration of the length of time he had occupied the property and the tenant's health.*

*In his analysis, the Judge cited sections 1957 and 1963 of the Civil Code of Québec concern-*

*Suite à la page 13*

**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

**I**n a recent judgement, the Administrative Judge had to rule in a case involving the repossession of a dwelling in which the owner of the building and the tenants affected by the eviction had grievances about the condition of the dwelling.

The landlord is the sole owner of the quadruplex where he has not lived in since its purchase. He lives with his mother for financial reasons. He now wants to live in his building and therefore he wants to repurchase a 4 1/2 on the 2nd floor.

The landlord explains that he is repurchasing this unit because it was the most recent lease signed.

The only 3 1/2 units of the building are inhabited by his

# LES ANIMAUX : LE DÉBAT EST REPRIS

## *Animals in the dwelling, a never-ending issue*

**L**a question des animaux reste un sujet d'actualité peu importe la période de l'année.

En effet, le débat a repris cette fois par l'annonce de la SPCA de Montréal de tenir une nouvelle journée d'adoption sans frais lundi le 9 octobre 2023.

Une des raisons mise de l'avant par la SPCA de Montréal est le manque de logements acceptant des animaux, la hausse vertigineuse du coût de la vie est aussi pointée.

Mais le débat s'est aussi déplacée à l'assemblée nationale du Québec lors de l'étude en Commission de l'aménagement du territoire du Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

En effet, le député de Laurier-Dorion, Monsieur Andrés FONTECILLA, a déposé un amendement pour que les clauses interdisant les animaux soient sans effet. „1900. Sont sans effet les clauses qui tendent à (...) 3 interdire la présence d'un animal de compagnie.”

Cet amendement a été rejeté.

La députée des Mille-Îles, Madame Virginie Dufour, a déposé un amendement qui a été suspendu pour réécriture et discussion future.

Cet amendement permettrait aux propriétaires de logement de demander un dépôt de garantie lorsque le locataire veut avoir un animal dans le logement.

Madame Dufour ne veut pas ouvrir le débat sur un dépôt à tous mais sur la présence des animaux. Cet incitatif per-

mettrait de donner à accès à plus de logements autorisant les animaux.

La Ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, n'est pas contre ce dépôt mais voulait que l'amendement soit réécrit afin de bien encadrer le processus.

Nous suivrons pour vous les discussions et ce qui sera statué sur cet amendements lors de prochains débats.

**T**he issue of animals remains a hot topic regardless of the time of year. Indeed, the debate resumed this time with the announcement of the Montreal SPCA to hold a new adoption day free of charge on Monday, October 9, 2023.

One of the reasons put forward by the Montreal SPCA is the lack of pet-friendly housing, and the skyrocketing cost of living is also highlighted.

But the debate also moved to the National Assembly of Québec during the study, by the Committee on Planning and the Public Domain, of Bill 31, An Act to amend various legislative provisions as regards housing.

In fact, the member for Laurier-Dorion, Mr. Andrés FONTECILLA, has tabled an amendment to ensure that the clauses prohibiting animals are ineffective. “1900. Clauses that tend to (...) 3 prohibit the presence of a pet.”

This amendment was rejected.

The MNA for Mille-Îles, Mme Virginie

Dufour, tabled an amendment that was suspended for rewriting and future discussion.

This amendment would allow landlords to ask for a security deposit when the tenant wants to have a pet in the unit.

Mrs Dufour does not want to open the debate on a deposit for all, but only on the presence of animals. This incentive would provide access to more pet-friendly housing.

The Minister responsible for Housing, France-Élaine Duranceau, is not against this tabling, but she wanted the amendment to be rewritten in order to properly frame the process.

We will follow the discussions and what will be decided on this amendment in future debates.

# L'APQ ET LE PROJET DE LOI N° 39

## *The APQ and the Bill 39*

**M**adame Andrée Laforest, Ministre des Affaires municipales, a déposé le 2 novembre dernier le Projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives.

Ce Projet de loi touche plusieurs aspects reliés au domaine municipal et plusieurs lois devront être revues, dont celles touchant aux pouvoirs octroyés aux municipalités. Parmi les dispositions du Projet de loi touchant plus particulièrement les propriétaires locatifs, se trouve l'octroi aux municipalités du pouvoir d'imposer une taxe basée sur la valeur foncière à l'égard des immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins

d'habitation, sous réserve de certaines conditions.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend l'intention de la Ministre de mettre à la disposition de la population le maximum de logements que possible. En effet, il y a actuellement un taux d'inoccupation historiquement bas au Québec de 1.7%. Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate avec désolation qu'on tente une fois de plus de dicter aux propriétaires quoi faire avec leur immeuble. Plutôt qu'être un incitatif à rendre le logement disponible sur le marché locatif à long terme, cette mesure dicte plutôt quoi faire au propriétaire avec son bien immobilier, sous peine d'amende déguisée. Il est malheureux de constater l'ajout de ce fardeau financier sur les épaules des propriétaires, à un moment particulier où on a besoin d'investissement immobilier.

logements sous-utilisés du Canada, en taxant principalement les non-résidents canadiens.

Que soit considéré comme n'étant pas vacant ni sous-utilisé, un logement loué à titre d'établissement d'hébergement touristique général du genre «résidence de tourisme» pour un minimum de 180 jours par an.

Vous pouvez lire tous les détails dans la mémoire au lien suivant <https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>

**O**n November 2, 2023, Mme Andrée Laforest, Minister of Municipal Affairs, tabled Bill 39, An Act to amend the Act respecting municipal taxation and other legislative provisions.

*This Bill touches on several aspects related to the municipal domain and several laws will have to be reviewed, including those relating to the powers granted to municipalities. Among the provisions of the Bill that specifically affect landlords is the one about granting municipalities the power to impose a property value-based tax on buildings containing vacant or underused residential units, subject to certain conditions.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) understands the Minister's intention to make as many housing units as possible available to the public. Indeed, there is currently a historically low vacancy rate in Quebec of 1.7%. However, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) notes with dismay that, once again, an attempt is being made to dictate to*

*Suite à la page 21*

**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

## HAUSSE DE TAXES FONCIÈRES : *Cauchemar pour les propriétaires de logements*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance des annonces de la ville de Montréal et de Laval avec des hausses de taxes de plus de 4%. Pour Montréal, il est question de 4.9% en moyenne, et 4.8% pour Laval.

Malheureusement, contrairement à la croyance, les propriétaires de maisons ou d'immeubles ne sont pas les seuls touchés par ces hausses, des plus importantes depuis de nombreuses années. En effet, la méthode de calcul de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement actuel (actuel, mais désuète) transfère cette augmentation directement aux locataires.

Pour les calculs d'augmentation 2024, on se désole du fait que la grille de calcul soumise par le Tribunal administratif du logement (TAL) sera toujours la même. Une méthode de calcul vieille de plus de 40 ans.

Le propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celle de l'année en cours.

Ce qui signifie qu'en 2024, il faut prendre le montant des taxes municipales 2024 - les taxes municipales 2023.

„La méthode de calcul transfère toute augmentation de taxes ou d'assurance à 100% aux locataires. Une responsabilité qui est imposée aux propriétaires qui se font pointer du doigt lorsqu'ils envoient leurs augmentations de loyer.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

À Montréal la hausse serait de 254\$ pour un plex moyen, mais 254\$ répartis sur 2 logements c'est important comme augmentation à envoyer aux locataires et ça ne comprend pas les autres dépenses et dépenses majeures.

„Il est important d'attendre de recevoir votre compte de taxes avant de calculer vos augmentations 2024 car une grande partie de l'augmentation à envoyer sera due à cette hausse de 4.9%.” de conclure l'APQ

Également, l'APQ tiendra encore une fois sa clinique de fixation de loyer APQ le 20 janvier 2024 et aidera les propriétaires à faire leurs calculs d'augmentation.

## *Increase in property taxes: Nightmare for home owners*

*The Association of Property Owners of Quebec (APQ) is aware of the announcements from the city of Montreal and Laval which addresses tax increases of more than 4%. For Montreal, it is an increase of 4.9% on average, and 4.8% for Laval.*

*Unfortunately, contrary to popular belief, home or building owners are not the only ones affected by these increases, which happen to be the largest in many years. Indeed, the current (current, but outdated) Administrative Housing Tribunal's rent-setting calculation method transfers this increase directly to tenants.*

*For the 2024 increase calculations, we are sorry to hear that the calculation grid submitted by the Administrative Housing Tribunal (TAL) will be the same as previous years. A calculation method more than 40 years old.*

*The owner must do the actual calculation with the help of the RN Form and this calculation includes the difference between the amount of taxes from the previous year and that of the current year. Which means that in 2024, we must take the amount of the 2024 municipal taxes minus the 2023 municipal taxes to obtain the difference.*

*“The calculation method transfers any tax or insurance increase 100% to tenants. A responsibility that is imposed on landlords who are singled out when they send their rent increases.” according to Martin Messier, president of the APQ.*

*In Montreal the increase would be \$254 for an average plex, but \$254 spread over 2 units is a significant increase to send to tenants and it does not include other major costs and expenses.*

*“It is important to wait to receive your tax bill before calculating your 2024 increases because a large part of the increase to be sent will be due to this 4.9% increase.” according to Martin Messier, president of the APQ.*

*Also, the APQ will once again hold its APQ rent-fixing clinic on January 20, 2024 and will help landlords make their increase calculations.*

*Suite de la page 9 : Repossession of a Housing granted in spite of a non-congenial relationship*

*ning the repossession of a housing:*

*“1957. The lessor of a dwelling who is the owner of the dwelling may repossess it as a residence for himself or herself or for ascendants or descendants in the first degree or for any other relative or person connected by marriage or a civil union of whom the lessor is the main support.*

*The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a separation from bed and board or divorce or the dissolution of*

*a civil union.”*

*“1963. If the lessee refuses to vacate the dwelling, the lessor may nevertheless repossess it with the authorization of the court.*

*The application for authorization must be made within one month after the refusal by the lessee; the lessor shall show the court that he truly intends to repossess the dwelling for the purpose mentioned in the notice and not as a pretext for other purposes.”*

*He also bases his analysis on the preponderance of evidence, which must leave no possible doubt as to the landlord’s intentions.*

*It’s up to the landlord to prove that it’s not an excuse to evict a tenant.*

*After analyzing the evidence, the Tribunal is satisfied that the landlord intends to repossess the unit in good faith.*

*It made it clear that the relationship between the tenant and the landlord has been difficult since the purchase of the building and that the decision to repossess may have been hasty but that his intention is genuine, and his testimony is considered credible and sincere.*

*58 That is a relevant fact which must be assessed by the Court. However, the mere fact that there are disputes between the parties does not automatically lead to the conclusion that the repossession is being carried out under a pretext.*

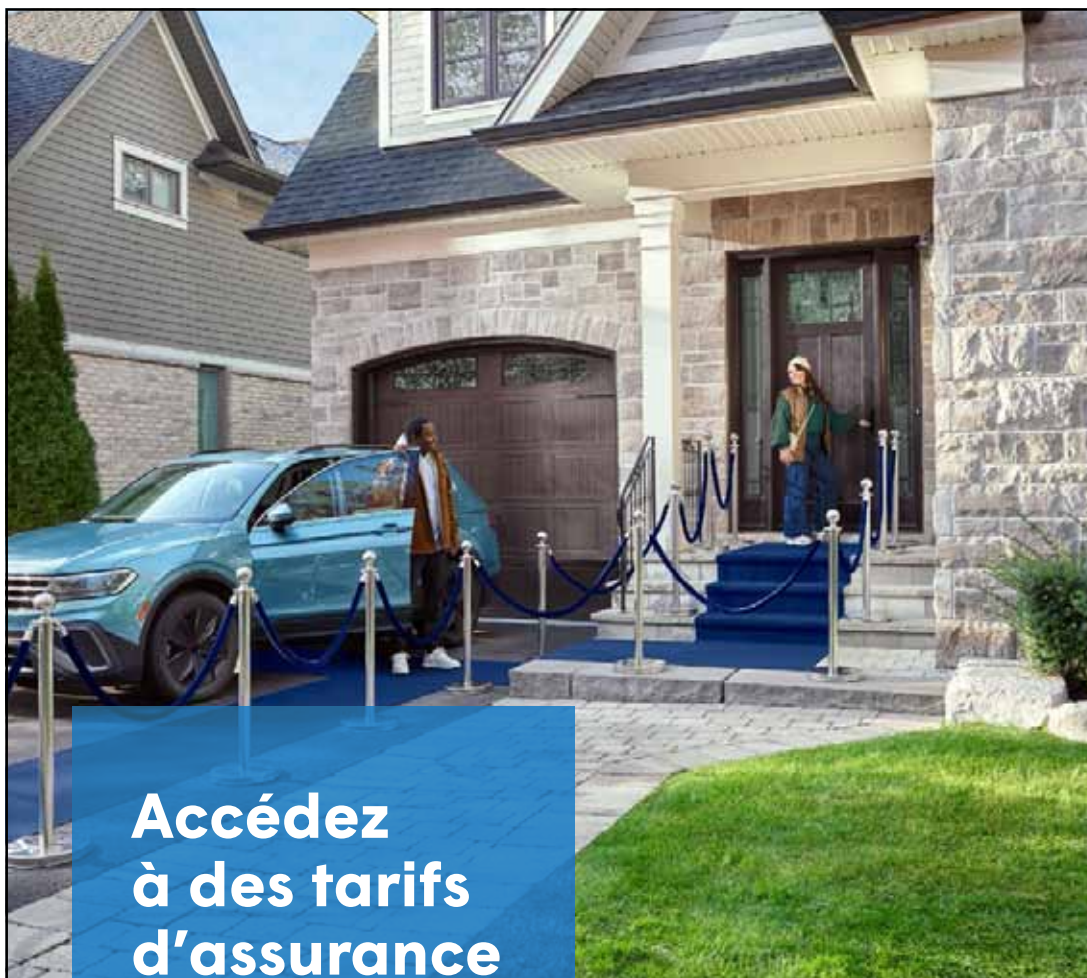
*68 The landlord meets all the criteria for a repossession of the dwelling and the Tribunal has no doubt that he or she wants to live in the dwelling.*

*The Tribunal agrees that moving is a significant source of inconvenience and stress, but that repossession is a “legitimate exercise”.*

*According to section 1967 of the Civil Code of Québec, the tenant is entitled to indemnities: “1967. Where the court authorizes repossession or eviction, it may impose such conditions as it considers just and reasonable, including, in the case of repossession, payment to the lessee of an indemnity equivalent to his moving expenses.”*

*The Court decided that compensation of \$2,500 was fair and reasonable. This must be paid to the tenant before moving out. The Court authorises the repossession of the dwelling on 1 September 2023.*

*Matout c. Baha 675235 31 20230118 G 2023 QCTAL 20580 <https://t.soquij.ca/c7CMr>*



**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 année<sup>1</sup>.

[lapersonnelle.com/apq](http://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<sup>®</sup> ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d’assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s’appliquer.

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



Me Annie Lapointe

# AU-DELÀ DES MURS, IL Y A PARFOIS DE LA FUMÉE

*Beyond the walls, there  
is sometimes smoke*

L'acceptation de la société face à la fumée de cigarette a bien évolué au courant des dernières années. Les effets néfastes du tabagisme passif sont bien documentés et lorsque cette fumée se déplace d'un logement à un autre, cela peut déranger et susciter des plaintes. C'est d'autant plus vrai depuis la décriminalisation du cannabis en 2018, car de nouvelles odeurs peuvent se propager en toute légalité, sauf le bail prévoit des interdictions relatives à cet aspect.

La Loi concernant la lutte contre le tabagisme prévoit l'interdiction de fumer dans les aires communes fermées des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus, mais ne couvre pas l'intérieur des logements en soi. Il revient donc au locateur d'accepter ou de refuser qu'on fume à l'intérieur des logements, par le biais d'une clause au bail ou au règlement de l'immeuble.

Il est en effet clair maintenant qu'une clause d'un bail interdisant de fumer à l'intérieur d'un logement est valide. La cigarette, de par ses odeurs et sa fumée, peut constituer un préjudice pour

les autres occupants d'un immeuble en plus de présenter des risques pour la santé, tel que précisé par le juge Amyot de la Cour du Québec, en appel d'une décision du Tribunal administratif du logement (Régie du logement à l'époque) :

« Aucune loi n'interdit formellement à une personne de fumer dans son logement. Cependant, le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement.

Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée » <sup>(1)</sup>.

En cas de non-respect d'une clause d'interdiction de fumer dûment inscrite au bail, le locataire pourrait voir son bail résilié. C'est ce qui est arrivé dans un jugement de 2022, alors que la locataire permettait à son conjoint de fumer à l'extérieur du logement, sur son balcon. Dans ce cas-ci, la juge s'est demandé si le balcon faisait partie du logement alors que celui-ci n'est pas spécifiquement mentionné dans la clause d'interdiction. Elle en vient à la conclusion

que le balcon privé fait partie intégrante du logement, de sorte que la clause concernée s'applique tout autant à cet espace extérieur. Suite à des plaintes d'autres locataires, le locateur a réussi à prouver le préjudice sérieux et la juge rend une ordonnance détaillée à la locataire de s'assurer que toute personne à qui elle laisse accès « ne fume pas dans le logement, sur le balcon extérieur ou dans les lieux communs de l'immeuble, et ce, pour toute la durée du bail en cours et pour sa période de reconduction subséquente, le cas échéant » <sup>(2)</sup>.

Dans un autre jugement rendu en 2018, il a été statué qu'une clause interdisant la fumée n'est pas essentielle pour résilier le bail si ce comportement nuit à la jouissance paisible des lieux. La juge expliquait qu'on pouvait être exposé à la fumée de tabac des voisins « en raison de l'infiltration de celle-ci par les portes et les fenêtres ouvertes, les interstices dans les plafonds et les planchers, les prises électriques, les systèmes de ventilation et les fissures » <sup>(3)</sup>. Dans la décision, il s'agissait alors d'un locataire d'une unité de copropriété divisée qui n'était pas lié par une clause interdisant

de fumer dans son logement, mais certains copropriétaires voisins se plaignaient de la fumée. Le juge en était venu tout de même à la conclusion, avec la preuve qui lui fût présentée, que le locataire nuisait à la jouissance paisible des lieux des autres occupants, troublait la gestion du copropriétaire locateur, l'exposant à des recours judiciaires et mettant en péril l'état du logement en raison de la fumée, ce qui fût suffisant afin de

résilier son bail.

Plus récemment, un juge expliquait que le locataire fumeur devait s'adapter si son comportement dérangeait ses voisins, de la façon suivante: « Il n'est pas interdit de fumer par contre, chacun doit contrôler ses activités pour ne pas nuire aux voisins. Si les tentatives fréquentes du locataire de consommer du tabac dérangent les voisins, il doit fumer moins ou de cesser complètement de fu-

mer »<sup>(4)</sup>.

Bien que ces décisions démontrent que même une personne qui a le droit de fumer doit le faire dans les limites du respect de la jouissance paisible des autres occupants d'un immeuble, il n'en demeure pas moins que la meilleure façon de se prémunir des inconvénients liés à la fumée de cigarette ou de cannabis, pour les nouveaux baux, reste l'inscription d'une clause claire d'interdiction

de fumer dans le logement, l'immeuble, les balcons et le terrain de l'immeuble, selon la configuration des lieux.

**S**ociety's acceptance of cigarette smoke has changed significantly in recent years. The harmful effects of second-hand smoke are well documented and when this smoke travels from one dwelling to another, it can be disturbing and cause complaints. This is especially true since the decriminalization of cannabis in 2018, as new odours can now be spread legally, except that the lease provides for prohibitions on this aspect.

The Tobacco Control Act prohibits smoking in enclosed common areas of residential buildings with two or more units, but it does not cover the interior of the dwellings per se. It is therefore up to the landlord to accept or refuse smoking inside the units, through a clause in the lease or in the building's regulations.

It is now clear that a clause in a lease prohibiting smoking inside a dwelling is valid. Because of their odours and smoke, cigarettes can be harmful to other

occupants of a building in addition to posing health risks, as stated by Judge Amyot of the Court of Québec, on appeal from a decision of the Tribunal administratif du logement (Régie du logement at the time):

“There is no law formally prohibiting a person from smoking in his or her dwelling. However, a smoker's right to privacy is limited by the right of other occupants of a building to enjoy their housings peacefully.

This peaceful enjoyment includes the right not to suffer the negative effects of smoke”<sup>(1)</sup>.

In the event of non-compliance with a no-smoking clause duly included in the lease, the tenant may have his lease terminated. This is what happened in a 2022 judgement, when the tenant allowed her spouse to smoke outside the apartment, on her balcony. In this case, the Judge questioned whether the balcony was part of the dwelling when it is not specifically mentioned in the prohibition clause. She concludes that the private balcony is an integral part of the dwelling, with the result that the clause concerned applies equally to that outdoor space. Following complaints from other tenants, the landlord was able to

Suite à la page 17



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 SAINTE DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!**



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

# TRAVAUX MAJEURS : ENCORE 21 ANS AVANT AMORTISSEMENT EN 2024?

## *Major work: 21 years left before amortization in 2024?*

**A**u 31 octobre 2023, le taux estimés selon les premiers mois de l'année 2023 pour les travaux majeurs comme prescrits par le Tribunal administratif du logement (TAL) seraient de 4.7% sur la base d'un estimé des 10 premiers mois.

Le pourcentage réel et final sera connu une fois que le 12 mois de 2023 auront été compilés, soit en janvier 2024.

Si avec cet estimé (sur 10 mois), on calcule, avec la méthode actuelle on aurait 3.92\$ pour chaque 1000.00\$ de travaux effectués, 21 ans pour un retour sur investissement.

Pour l'année 2023, le taux pour les travaux majeurs était à 3.8% : 3.17\$ pour chaque 1000.00\$ de travaux effectués, 26 ans pour un retour sur investissement.

La façon positive de voir cette situation est de dire qu'on s'éloigne d'un retour sur investissement de 50 ans comme en 2022. Mais on est encore au double du temps d'amortissement que nous préconisons.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) nous revendiquons pour que les travaux majeurs puissent avoir un retour sur investissement de 10 à 12 ans.

Puisque ce changement se semble pas faire partie du projet de loi 31, ni des amendements proposés et qu'aucun règlement n'a été déposé à cet effet, il serait fort étonnant que les calculs d'augmentation de loyer soient différents en 2024, les mêmes taux établis selon une

méthode vieille de 40 ans.

**A**s of October 31, 2023, the estimated rate for the first months of 2023 for major work as prescribed by the Administrative Housing Tribunal (TAL) would be 4.7% based on an estimate of the first 10 months.

The actual and final percentage will be known once the 12 months of 2023 have been compiled, i.e. in January 2024.

If with this estimate (over 10 months), we calculate, with the current method we would have \$3.92 for every \$1000.00 of work done, 21 years for a return on investment.

For the year 2023, the rate for major work

was 3.8%: \$3.17 for every \$1000.00 of work done, 26 years for a return on investment.

The positive way to look at this situation is to say that we are moving away from a 50-year return on investment like in 2022. But we are still at double the payback time that we recommend.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is calling for major work to have a return on investment of 10 to 12 years.

Since this change does not appear to be part of Bill 31, nor of the proposed amendments, and that no regulations have been tabled to this effect, it would be very surprising if the rent increase calculations were different in 2024, the same rates established according to a 40-year-old method.





*Suite de la page 15 : Beyond the walls, there is sometimes smoke*

prove the serious prejudice and the Judge issued a detailed order to the tenant to ensure that any person to whom she gave access “does not smoke in the unit, on the outdoor balcony or in the common areas of the building, for the entire duration of the current lease and for its subsequent renewal period, where appropriate”<sup>(2)</sup>.

In another 2018 judgement, it was held that a no-smoke clause is not essential to terminate the lease if such conduct interferes with the peaceful enjoyment of the premises. The Judge explained that one could be exposed to tobacco smoke from

neighbours “because of its infiltration through open doors and windows, gaps in ceilings and floors, electrical outlets, ventilation systems and cracks”<sup>(3)</sup>. In the decision, it was a tenant of a divided co-ownership unit who was not bound by a clause prohibiting smoking in his unit, but some neighbouring co-owners complained about the smoke. The Judge nevertheless concluded, with the evidence before her, that the tenant was interfering with the peaceful enjoyment of the premises of the other occupants, disturbing the management of the co-owner landlord, exposing him to legal recourse and jeopardizing the condition of the dwelling because of the smoke, which was sufficient to terminate his lease.

More recently, a Judge explained that tenants who smoke must adapt if their behaviour disturbs their neighbours, as follows: “It is not forbidden to smoke, but everyone must control their activities so as not to harm their neighbours. If the tenant’s frequent temptations to use tobacco disturb the neighbours, he should smoke less or quit smoking altogether”<sup>(4)</sup>.

While these decisions demonstrate that even a person who has the right to smoke must do so within the limits of respecting the peaceful enjoyment of other occupants of a building, the fact remains that the best way to protect oneself from the inconveniences associated with cigarette

or cannabis smoke, for new leases, all that remains is the inclusion of a clear clause prohibiting smoking in the dwelling, the building, the balconies and the grounds of the building, depending on the configuration of the premises.

<sup>(1)</sup> *Koretski c. Fowler*, 2008 QCCQ 2534, aux para. 90-91.

<sup>(2)</sup> *Bentenuto c. Boies*, 2022 QCTAL 9010.

<sup>(3)</sup> *Sidorov c. Thérien*, 2018 QCRDL 3482, au para.39.

<sup>(4)</sup> *Gamache c. Lauzon*, 2023 QCTAL 9557, au para.31.

**CODE RABAIS : 30758755**

**BÉTONEL** <sup>MD</sup> Le vrai magasin de peinture **Dulux**

Rabais jusqu'à  
**40%** Membres  
**APQ**

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

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



**Nous protégeons et embellissons le monde**

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX\_BS8215

# PROJET DE LOI 31 EN HABITATION

## *Des amendements discutés en commission*

## *Housing Bill 31: amendments discussed in Committee*

**L**e Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation est actuellement en étude détaillée en Commission de l'aménagement du territoire. Même si les échanges se poursuivent, plusieurs amendements pertinents pour un propriétaire de logements locatifs privés ont été abordés.

Voici un survol des amendements discutés en date du 21 novembre 2023, sur ce qui vous touchera avec l'adoption du projet de loi. Rappelons que le gouvernement souhaite qu'il soit adopté avant Noël.

- **ÉVICTION** : „Le locateur doit payer au locataire évincé des frais raisonnables de déménagement ainsi qu'une indemnité équivalente à un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie une indemnité plus élevée, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant”
- **REPRISE DE LOGEMENT ET ÉVICTION** : L'adoption du nouvel article 34 indiquera que toutes les demandes de reprise ou d'éviction envoyée avant la mise en vigueur de la loi ne seront pas soumis aux nouvelles règles concernant les indemnités ci-haut citées.

- **SOUS-LOCATION DE PLUS DE 12 MOIS** : „1944.1 Dans le mois de la réception de l'avis visé à l'article 1944, le locataire d'un logement sous-loué pendant plus de 12 mois est tenu d'aviser le locateur de son refus de mettre fin au bail ou de l'aviser qu'il quitte les lieux; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.”

Le Projet de loi rajoute aussi à l'article 1947 la notion qu'en cas de sous-location de plus de 12 mois, le locateur peut demander au Tribunal administratif du logement (TAL) de mettre fin au bail si le locataire a refusé de quitter les lieux ou omis de répondre.

- **LOGEMENT INSALUBRE ET INDEMNITÉS** : „Il peut également, à la demande du locataire, attribuer des dommages-intérêts punitifs lorsque le logement est devenu impropre à l'habitation en raison de la négligence du locateur.”
- **COMPÉTENCE MONÉTAIRE** : Il sera désormais possible pour le Tribunal administratif du logement (TAL) d'entendre toute demande relative à une ordonnance ou une autorisation visée aux articles 1863, 1867, 1917 et 1918 du CcQ dont la valeur dépasse le plafond de la compétence monétaire de la Cour du Québec, laquelle est établie actuellement à 100 000\$. D'autre part, si plusieurs demandeurs se joignent, le TAL sera compétent pour entendre la cause s'il est compétent pour entendre chacu-

ne de façon individuelle.

### **ASPECTS QUI TOUCHENT LA COPROPRIÉTÉ**

- L'article 1070.2 concernant l'établissement d'un carnet d'entretien, sera modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante : „les normes prévues au règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.”
- La fréquence des études de fonds de prévoyance ne seront pas obligatoires aux 5 ans pour toutes les copropriétés. Ces normes peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble. Ces normes seront établis dans un règlement émis par le Gouvernement.

Il faudra surveiller lors des prochaines consultations les amendements sur la cession de bail et ceux suspendus comme le dépôt de garantie pour les animaux.

**B**ill 31, An Act to amend various legislative provisions as regards housing, is currently being studied in detail by the Committee on Planning and the Public Domain. While discussions are ongoing, several amendments relevant to a private rental housing landlord were discussed.

Here is an overview of the amendments discussed as of November 21, 2023, on what will affect you with the passage of the bill. The Government wants it to be passed before Christmas.

- **EVICITION:** “The landlord must pay the evicted tenant reasonable moving expenses and compensation equivalent to one month’s rent for each year of uninterrupted tenancy of the dwelling by the tenant, which may not

exceed an amount representing 24 months’ rent and not less than an amount representing 3 months’ rent. If the tenant considers that the damage he suffers justifies a higher compensation, he can apply to the Court to have the amount determined.”

- **REPOSSESSION AND EVICTION:** The adoption of the new Article 34 will indicate that all requests for repos-

session or eviction sent before the coming into force of the law will not be subject to the new rules concerning compensation mentioned above.

- **SUBLETTING FOR MORE THAN 12 MONTHS:** “1944.1 Within one month of receipt of the notice under section 1944, the tenant of a dwelling unit sublet for more than 12 months shall notify the landlord of his refusal to terminate

the lease or notify the landlord that he is vacating the premises; if he fails to do so, he shall be deemed to have refused to leave the accommodation.”

The Bill also adds to section 1947 the notion that in the event of a sublease of more than 12 months, the landlord may apply to the Administrative Housing Tribunal (TAL) to terminate the lease if the tenant has refused to vacate the premises or failed to respond.

- **SUBSTANDARD HOUSING AND COMPENSATION:** “He may also, at the tenant’s request, award punitive damages where the dwelling has become unfit for habitation due to the negligence of the landlord.”
- **MONETARY JURISDICTION:** It will now be possible for the Tribunal administratif du logement (TAL) to hear any request relating to an order or authorization referred to in sections 1863, 1867, 1917 and 1918 of the C.c.Q whose value exceeds the ceiling of the monetary jurisdiction of the Court of Québec, which is currently set at \$100,000. On the other hand, if more

than one applicant joins, the TAL will have jurisdiction to hear the case if it has jurisdiction to hear each one individually.

**ASPECTS THAT AFFECT CO-OWNERSHIP**

- Section 1070.2, concerning the establishment of a maintenance logbook, will be amended by adding, at the end of the second paragraph, the following sentence: “The standards provided for in the regulations may vary according to the characteristics of a building.”
- The frequency of contingency fund studies will not be mandatory every 5 years for all condominiums. These standards may vary depending on the characteristics of a building. These standards will be set out in a regulation issued by the Government.

During the next consultations, we will have to keep an eye on the amendments on the assignment of leases and those that have been suspended, such as the security deposit for animals.



**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	• Cautionnement
• Industrie manufacturière	• Assurance crédit	• Industrie du transport	• Ferme

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**  
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**  
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**DAMA Assurances**  
Tél.: 888-270-5756

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

## 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**  
Tél.: (514) 866-5569

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

## 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**  
Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 6. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**  
**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

**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](http://www.insonorisationsmg.com)

[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto:insonorisationsmg@hotmail.com)

- Insonorisation sur mesure  
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

## 18. PEINTURE

### Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

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

**CODE RABAIS 30758755**

### BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

[info@bmc.ca](mailto:info@bmc.ca)

[www.bmc.ca](http://www.bmc.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](http://www.seecliq.com)

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

## 2. ASSURANCES

### 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 11 : The APQ submits its recommendations concerning Bill 39*

*owners what to do with their building. Rather than being an incentive to make housing available on the long-term rental housing market, this measure dictates what the landlord should do with their property, under penalty of a disguised fine. It is unfortunate to see this financial burden being placed on the shoulders of rental housing owners at a particular time when real-estate investment is needed.*

*After explanations in the brief submitted, the*

*Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommended that this Bill be amended as follows:*

*• That the sections of the bill dealing with the taxation of so-called vacant or underused housing be removed in order to maintain the current status quo.*

*• If the above paragraphs cannot be removed, take a cue from Canada's Underused Housing Tax Act, which primarily taxes non-residents of Canada.*

*• A dwelling that is rented as a general tourist accommodation of the "tourist residence" type for a minimum of 180 days per year shall be considered not to be vacant or underutilized.*



Me Melissa Lemieux

# REVUE DE DÉCISIONS CONCERNANT LA RÉTRACTATION

*A review of a case  
regarding retraction*

**L**orsque vous recevez une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) et que vous n'avez pu témoigner devant le Tribunal pour les motifs prévus à l'article 89 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, vous pouvez demander la rétractation de la décision.

L'article 89 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement se lit comme suit :

« 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.

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. »

Dans la récente décision(1), le Tribunal administratif du logement a rejeté la demande de rétractation parce qu'il estimait que le demandeur avait reçu la décision avant la date à laquelle il prétend avoir pris connaissance de la décision.

Cependant, la décision va plus

loin en rappelant que la rétractation d'une décision ne peut pas être utilisée comme un appel déguisé. Le jugement explique que le requérant a admis ne pas avoir informé le juge des obstacles à la présentation des preuves ni demandé le report de l'audience pour recueillir les preuves. Une audience en rétractation de la décision n'a pas pour but de permettre au demandeur de déposer de meilleures preuves.

Le Tribunal Administratif du Logement a également cité plusieurs rappels à l'intention de tous les intervenants devant la Cour trouvés

dans l'arrêt Christian Lefebvre c. Caroline Chartier(2), qui sont notamment :

27 À cela, le tribunal ajoute que les parties convoquées à une audience devant le tribunal de la Régie du logement

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**

doivent s'y préparer adéquatement. Elles doivent réviser leur dossier, les procédures, les éléments de preuve qu'elles entendent invoquer et les règles applicables au déroulement de l'audience.

28 Elles doivent être prêtes à présenter tous leurs moyens au tribunal. Si elles constatent une lacune dans la preuve ou la procédure, elles doivent y remédier en temps utile. Elles doivent aviser le tribunal de tout élément de surprise qui justifierait une preuve additionnelle.

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

**W**hen you receive a decision from the Tribunal Administrative du Logement and you were prevented from providing evidence to the Court for the reasons provided in article 89 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal you can apply for a revocation of the decision.

Article 89 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal reads as follows:

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 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. Emphasis Added In the recent decision of Sotirakos c. Ismael 2023 QCTAL 29226 the Tribunal Administrative du Logement rejected the application for revocation because it believed the applicant had received the decision prior to the date they claim to have taken cognizance of the decision.*

*However, the decision goes further to remind us that the revocation of a decision can't be used as a disguised appeal. The Tribunal Administrative du Logement noted that the applicant admitted that he did not inform the judge of the impediments of the proof to be submitted nor did he request that the hearing be postponed to gather the evidence. A hearing for revocation of the decision is not meant to allow the applicant to deposit better proof.*

*The Tribunal Administratif du Logement equally quoted good reminders for all participants before the Court found in the*

*decision Christian Lefebvre c. Caroline Chartier, 2012 QCRDL 39343, which are namely:*

*27 To this, the court adds that the parties summoned to a hearing before the Régie du logement court must prepare adequately. They must review their file, the procedures, the evidence they intend to invoke and the rules applicable to the conduct of the hearing.*

*28 They must be ready to present all their arguments to the court. If they notice a deficiency in the evidence or procedure, they must remedy it in a timely manner. They must notify the court of any element of surprise that would justify additional proof. UNOFFICIAL TRANSLATION*

*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) Sotirakos c. Ismael 557618 31 20210218 T et 557796 31 20210219 T 2023 QCTAL 29226*

*(2) Lefebvre c. Chartier 31 110815 060 T 120821 et 31 111011 090 T 120821 2012 QCDRL 39343,*



# L'HIVER, LE DÉNEIGEMENT, les responsabilités du propriétaire

**A**vec le changement de saison et les dommages de plus en plus récurrents aux bâtisses, il est important de se rappeler que nous avons des obligations à titre de propriétaire.

Les obligations vont varier selon les circonstances propres à votre immeuble et particulièrement en fonction des conditions prévues au bail quant à l'enlèvement de la neige

Il est important de bien remplir cette section en vous assurant de bien indiquer qui est responsable de l'enlèvement de la neige, idéalement votre locataire.

Cependant, pour plusieurs immeubles cela ne sera pas possible et le propriétaire devra prendre en charge le retrait de la neige.

Un propriétaire ne peut pas se décharger de l'obligation en mettant tout simplement une pelle et un bac rempli de sable ou de sel et en demandant à leur locataire d'effectuer eux-mêmes cette tâche.

Cette façon de faire comporte des risques et nous vous recommandons plutôt de voir à ce que ces tâches soient effectuées par une entreprise de déneigement disposant des équipements et des compétences requises pour s'acquitter de la tâche adéquatement. Il est prudent d'obtenir une confirmation que cette compagnie est assurée adéquatement.

Il est également recommandé de vous assurer que dans vos contrats est inclus l'enlèvement de la neige de préciser les plages horaires durant lesquelles la neige sera retirée, à quel endroit

elle sera placée, de prendre entente sur les dispositions pour le retrait des véhicules afin de permettre l'enlèvement de la neige.

Il est également important de vous assurer que votre contrat comporte une disposition prévoyant l'ajout automatique de sel fon-

dant dès que les conditions météorologiques et les conditions au sol le requièrent de façon à éviter les accidents et les chutes.

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






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



RPHL  
Regroupement des propriétaires  
d'habitations locatives  
partenaire de l'APQ

PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>♦♦</sup>

Peinture et accessoires	<b>15%</b>	Cuisine Ventilation, chauffage et climatisation Chauffe-eau	<b>5%</b>
Décoration Quincaillerie Électricité* Plomberie* Outillage manuel	<b>10%</b>		
Outillage électrique portable et stationnaire Portes intérieures	<b>8%</b>		

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](mailto:Stephany.robinson@rona.ca)

Pour obtenir vos escomptes privilèges du Regroupement de propriétaires d'habitations locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à [entente.nationale@rona.ca](mailto: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](mailto:entente.nationale@rona.ca) pour obtenir vos escomptes RPHL.





\*Rona 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.