Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Le Propriétaire

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Décembre 2024, Volume 40 No 12

PAROLE D'UN CONTRE L'AUTRE

On entend souvent que c'est la parole de l'un contre celle de l'autre. Mais comment déterminer la parole de qui est à retenir : des preuves et un témoignage solide peuvent ils guider le jugement à émettre?

>>Page 6

ACCORDS ÉCRITS

Le propriétaire a envoyé au locataire un avis d'expulsion pour un agrandissement, et le locataire aurait verbalement accepté de partir. Le locataire a admis avoir reçu l'avis et chercher un appartement, mais n'a jamais dit qu'il acceptait de partir.

>>Page 12

LA CLÉ DE LA SERRURE

Pour toutes sortes de raisons, un locataire pourrait désirer changer les serrures de son logement. Cette question peut toutefois engendrer des malentendus entre le locataire et le propriétaire.

>>Page 18

LE PREMIER MOIS DE LOYER, PUIS-JE LE DEMANDER ?

De plus en plus de propriétaires choisissent de demander le premier mois de loyer à la signature du bail. Cela leur permet de s'assurer que le locataire a la capacité financière d'abord de remettre ce premier mois de loyer.

Suite à la page 2

Association des Propriétaires du Québec (APQ) - 10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, QC, H3L 2P7 - www.apq.org info@apq.org 888-382-9670

Poste-Publication - convention 40020616

LE PREMIER MOIS DE LOYER, PUIS-JE LE DEMANDER ?

Me Martin Messier

Can I ask for the first month's rent?

Le propriétaire peut demander le premier mois de loyer à la signature du bail. Il n'est pas permis d'exiger d'autres sommes d'argent à titre de dépôt de garantie.

Cependant l'article 1904 du code civil du Québec permet au propriétaire de demander à la signature du bail le premier mois de loyer.

L'article 1904 du Code civil du Québec.: Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

De plus en plus de propriétaires choisissent de demander le premier mois de loyer à la signature du bail. Cela leur permet de s'assurer que le locataire a la capacité financière d'abord de remettre ce premier mois de loyer.

Attention, il ne faut pas se fier à cette possibilité pour évaluer complètement la capacité de payer du locataire. Il est toujours recommandé de faire une vérification complète, non seulement de la capacité de payer mais de la capacité du locataire à respecter les autres obligations découlant du bail, notamment la capacité de vivre dans un immeuble en respectant la quiétude des autres locataires.

Dans certains cas, si le mode de paiement utilisé est un chèque, ce dernier peut être refusé par l'institution financière, ce qui entraîne d'autres problèmes. Ainsi, nous vous recommandons de procéder soit par une traite bancaire ou un virement Interac pour ce premier paiement.

Si vous avez de nombreux logements à louer, il vous faut évidemment adopter la même politique pour tous les locataires.

Si vous agissez de façon différente et ne demander le dépôt qu'à certaines personnes vous pourriez retrouver dans une situation où vous devez défendre vos actions, particulièrement dans un cas où la personne à qui vous demandez ce dépôt invoque que vous faites preuve de discrimination.

Pour toute question,

Volume 40, No 12
Décembre 2024

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure.
Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.
Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Adrien Ernwein

n'hésitez pas à communiquer avec nous.

The landlord can ask for the first month's rent when the lease is signed. It is not permissible however to demand any other sums of money as a security deposit.

Nevertheless, Section 1904 of the Civil Code of Québec allows the landlord to ask for the first month's rent at the signing of the lease.

Section 1904. "The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of rent in advance for more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent."

More and more landlords are choosing to ask for the first month's rent when the lease is signed. This allows them to ensure that the tenant has the financial capacity to pay this first month's rent.

Be careful however, this possibility should not be relied upon to completely assess the tenant's ability to pay. It is always recommended to do a complete verification, not only of the tenant's ability to pay but also of the tenant's ability to meet the other obligations arising from the lease, in particular the ability to live in a building while respecting the peace of the other tenants.

In some cases, if the payment method used is a cheque, it may be declined by the financial institution, leading to further problems. Therefore, we recommend that you proceed either by a bank draft or an Interac e-Transfer for this first payment.

If you have a lot of units to rent, you obviously need to adopt the same policy for all tenants.

If you act differently and only ask certain people for the deposit, you may find yourself in a situation where you have to defend your actions, especially in a case where the person you are asking for the deposit from claims that you are discriminatory.

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

LIEUX DE BAIGNADE : *2 projets de règlements en consultation jusqu'au 3 janvier 2025*

Deux projets de règlement sont en consultation concernant les lieux de baignade. La date limite pour recevoir les commentaires sur ce projet de règlement est le 3 janvier 2025.

- **Projet de règlement modifiant le chapitre X, Lieux de baignade, du Code de construction**

Ce projet de règlement a pour objet de remplacer le chapitre X, Lieux de baignade, du Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) afin de mettre à jour les exigences et les normes applicables aux travaux de construction des lieux de baignade assujettis. Ce projet prévoit notamment des dispositions visant une meilleure accessibilité aux piscines intérieures pour les personnes handicapées. Il introduit également des exigences de construction pour les piscines à vagues.

Pour en savoir davantage, consultez les documents suivants : https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2024F/84442.pdf

- **Projet de règlement ajoutant le chapitre IX, Lieux de baignade, au Code de sécurité**

Ce projet de règlement établit les exigences à respecter en matière de sécurité dans les lieux de baignade assujettis. Il prévoit notamment des exigences de sécurité pour les piscines intérieures et extérieures des résidences privées pour aînés et il introduit des exigences de sécurité pour les piscines à vagues.

Ce projet de règlement prévoit également la mise en place d'un plan d'organisation de la surveillance et des secours de certains lieux de baignade. De même, il prévoit la production d'un rapport d'audit de surveillance pour les piscines à vagues ainsi que pour les piscines dont la surveillance, en raison des formes irrégulières de ces piscines, représente un enjeu de sécurité. Ce projet de règlement prévoit finalement abaisser à 16 ans l'âge minimal requis pour exercer les fonctions de surveillant-sauveteur.

Pour en savoir davantage, consultez les documents suivants : https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2024F/84441.pdf

Si vous avez des commentaires à formuler sur l'un des projets de règlement que vous trouverez dans cette page, vous pouvez les faire parvenir par courriel à projet.reglement.commentaires@rbq.gouv.qc.ca, ou par courrier à l'adresse suivante :

À l'attention de Madame Caroline Hardy
Secrétaire générale et directrice des affaires institutionnelles
Régie du bâtiment du Québec
800, place D'Youville, 16e étage
Québec (Québec) G1R 5S3

LA REPRISE DE LOGEMENT : *Les propriétaires peuvent toujours reprendre un logement mais le chemin pour y arriver est très compliqué*

Montréal, le 6 décembre 2024 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle aux propriétaires de logement qu'il leur est toujours possible de reprendre un de leurs logements malgré le moratoire de 3 ans qui ne porte pas sur les reprises de logement. Toutefois comme la protection est maintenant élargie pour certains locataires, il ne sera pas toujours possible de vivre dans le logement de son choix.

„La reprise du logement n'est pas automatique, au contraire. L'erreur la plus fréquente pour un propriétaire de logements qui souhaitent s'établir dans un de ses logements est de croire que c'est acquis, comme automatique pratiquement. C'est ainsi que plusieurs propriétaires font des erreurs dans le processus ou dans la preuve requise à l'audience!" selon Martin Messier.

„Plusieurs propriétaires restent surpris et même désarmés en apprenant qu'ils ne pourront reprendre possession de leur logement ou qu'ils peuvent le reprendre mais qu'ils doivent verser de l'argent au locataire qui doit quitter." d'ajouter l'APQ.

La reprise de logement était déjà un processus compliqué et très encadré. Mais depuis l'adoption de la loi 65 „Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés" mise en vigueur depuis le 6 juin 2024, de nouveaux éléments viennent restreindre le droit à la reprise.

Avant même d'envoyer votre avis de reprise, il fait se poser certaines questions :
Qui peut demander la reprise de logement? Pour qui? Y avez-vous le droit? Est-ce qu'il est possible que le locataire soit protégé par loi qui interdit, sous certaines conditions, la reprise du logement selon la durée d'habitation, l'âge et le revenu. Connaissez-vous les délais pour les aviser? Et s'ils ne répondent pas ou même refusent la reprise, que faire?

Un avis de reprise de logement doit être envoyé au minimum 6 mois avant la fin du bail lorsque le bail est d'une durée de 12 mois ou plus, donc pour tous ceux dont le locataire a un bail au 30 juin 2025, il est temps de voir si vous pouvez reprendre un logement, vous n'avez plus que quelques semaines!

La reprise de logement est parfois vue dans notre société comme un acte répréhensible, comme s'il était honteux de vouloir user de son bien pour s'y loger.
Dans un contexte de reprise de logement, le propriétaire doit respecter des délais pour introduire la demande au Tribunal en cas de refus ou d'absence de réponse du locataire.

La possession d'un immeuble c'est comme faire son potager : il faut agir avec minutie, précaution et respecter plusieurs étapes avant que le résultat ne se fasse connaître.

„Les propriétaires de logements sont souvent découragés devant le niveau élevé de protection conféré aux locataires" de conclure l'APQ.

Pour conclure, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que les propriétaires doivent franchir un parcours long et difficile, parfois décourageant alors qu'ils se sentent souvent comme s'ils ne sont plus réellement propriétaires de leur immeuble.

LA PAROLE D'UN CONTRE CELLE DE L'AUTRE, NON CE SONT LES PREUVES QUI DÉCIDENT DE L'ISSUE

One person's word against the other's? No, it's the evidence that decides the outcome

Dans une salle d'audience, il est rare que les deux parties s'entendent sur ce qui s'est passé. Sinon ils auraient probablement trouvé une solution avant de se présenter devant un juge.

On entend souvent que c'est la parole de l'un contre celle de l'autre. Mais comment déterminer la parole de qui est à retenir : des preuves et un témoignage solide peuvent ils guider le jugement à émettre?

Dans une décision de 2023, les deux parties se présentent à la suite du dépôt d'une demande de diminution de loyer de la part du locataire. Ce dernier soulève deux problématique pour chaque demande de diminution :
- Diminution de 10% des loyers de janvier à juin 2022, en lien avec un problème de baignoire, ainsi que 275 $ en dommages représentant une hausse de ses coûts d'électricité et 300 $ pour troubles et inconvénients.
- Diminution de 30% du loyer du cabanon extérieur pour les mois d'avril à août des années 2020, 2021 et 2022 en raison de la présence récurrente d'une marmotte et/ou d'une moufette sous ledit cabanon.

Le locataire habite un logement au rez-de-chaussée avec l'usage de la cour arrière et d'un cabanon. Le loyer se divise en deux parties car un bail pour logement accessoire est relié au cabanon.

<u>Utiliser le bain au lieu d'une douche</u>
Selon le locataire, la première problématique concerne la baignoire, plus précisément la surface du bain qui se décolle. La baignoire ayant été rénové avec une coquille apposée sur le bain existant.
Suite à cette dénonciation, le locateur vient constater et s'engage à corriger la situation. Mais plusieurs mois plus tard les travaux ne sont pas faits. Il déclare qu'ils prennent des bains au lieu de douche car ils ont peur et que cela leur revient plus cher d'électricité.
Les travaux ont été faits mais en 2 fois à un mois d'intervalle.
La diminution de loyer est demandée pour ne pas avoir pu utiliser pleinement la salle de bain pendant 6 mois.

Les locateurs de leur côté expliquent que les travaux reliés à la baignoire avaient été remis en été et que le locataire était d'accord car il n'y avait aucune urgence.

En référence, les articles 1854, 1858 et 1863 sont cités :
« 1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail. »
« 1858. Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.
Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur. »
« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.
L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

Dans ce cas-ci, les preuves démontre qu'aucune urgence ne nécessitait la réparation immédiate et le bain était utilisable, tout comme la salle de bain. Une hausse de factures d'électricité peut avoir de nombreuses raisons.

Le locataire n'ayant pas fait parvenir de mise en demeure et il a même refusé par texto l'intervention en juin et juillet proposée par les locateurs.
Le juge conclue :
34 Les inconvénients pour la locataire ne sont pas assez significatifs pour justifier une quelconque indemnisation.

<u>Animaux sous le cabanon</u>
Le cabanon extérieur sert à la locataire pour entreposer des biens comme son mobilier de jardin et ses pneus de voiture.
Mais chaque année, une marmotte et/ou une moufette semblent vouloir vivre sous le cabanon d'avril à août.
La locataire a peur de ces animaux donc ne veut plus aller dans le cabanon.

Le juge rejette également la demande de diminution relative au cabanon.
La locataire n'a jamais transmis de mise en demeure à ce sujet aux locateurs avant novembre 2022, disant qu'elle avait appris à accepter cette situation.
40 Il ne suffit d'ailleurs pas de quatre photos d'animaux sauvages dans la cour arrière, prises sur une période de trois ans, pour établir que ceux-ci ont bel et bien établi domicile sous le cabanon et qu'il s'y trouve une véritable tanière.

Comme chaque cas est spécifique, n'hésitez pas à contacter l'équipe juridique.

In a courtroom it is rare for both sides to agree on what happened in a case. Otherwise, they probably would have found a solution before going before a Judge.

We often hear that it is the word of one against that of the other. But how do you determine whose words are to prevail? Can evidence and solid testimony guide the judgement to be made?

In a 2023 decision, both parties came forward following the filing of a request for a rent reduction from the tenant. The latter raises two issues for each request for a reduction:
- A 10% decrease in rents from January to June 2022, in connection with a bathtub problem, as well as $275 in damages representing an increase in his electricity costs and $300 for disturbances and inconveniences.
- A 30% decrease in the rent of the outdoor shed for the months of April to August of the years 2020, 2021 and 2022 due to the recurring presence of a groundhog and/or skunk under the said shed.

The tenant lives in a ground floor dwelling with the use of the backyard and a shed at his disposal. The rent is divided into two parts because a lease for secondary dwelling is connected to the shed.

<u>Using the bath instead of a shower</u>
According to the tenant, the first problem concerns the bathtub, more specifically the surface of the bath

Suite à la page 9

Suite de la page 7 : La parole d'un contre celle de l'autre, non ce sont les preuves qui décident de l'issue

which is peeling off. The bathtub having been renovated with a shell affixed to the existing bath.
Following this denunciation, the landlord comes to see and commits to correct the situation. But several months later, the work was not done. He says that they take baths instead of showers because they are afraid and that it is more expensive for them because of a higher electricity use.
The work was done, but in 2 times a month apart.
The rent reduction is requested for not having been able to fully use the bathroom for 6 months.

The landlords, for their part, explain that the work related to the bathtub had been postponed to the summer and that the tenant agreed because there was no emergency.

In reference, Sections 1854, 1858 and 1863 of the C.c.Q are cited:
"1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease.
He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease." "1858. The lessor is bound to warrant the lessee against legal disturbances to enjoyment of the leased property.Before pursuing his remedies, the lessee shall notify the lessor of the disturbance."
"1863. The nonperformance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the resiliation of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants. The nonperformance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the court grants it, the lessor, upon remedying his default, is nonetheless entitled to the re-establishment of the rent for the future."
In this case, the evidence shows that there was no emergency that required immediate repair and that the bath was usable, as was the bathroom. There are many reasons for raising bills.The tenant did not send a formal notice and even refused by text message the intervention by the landlords in June and July. The Judge concludes:
34 : The inconveniences for the tenant are not significant enough to justify any compensation.

<u>Animals under the garden shed</u>
The tenant's outdoor shed is used to store belongings such as garden furniture and car tires.
But every year, a groundhog and/or a skunk seem to want to live under the shed from April till August.
The tenant is afraid of these animals, so she doesn't want to go into the shed anymore.

The Judge also rejected the request for a reduction in the shed's rent.
The tenant never sent a formal notice to the landlords about this until November 2022, saying that she had learned to accept this situation.
40 Four photos of wild animals in the backyard, taken over a three-year period, are not enough to establish that they have indeed taken up residence under the shed and that there is a real den there.

As each case is specific, do not hesitate to contact the legal team.

FORMATIONS 2025
EN LIGNE UNIQUEMENT

MARDI LE 21 JANVIER 2025
LA RÉTRACTATION
Il arrive dans certains cas que suite au jugement émis, une des parties veuille contester, voire obtenir un jugement autre.
Cette dernière va donc demander la rétractation. Mais pour quels motifs peut-on demander la rétractation? Est ce automatiquement accordée? Y a-t-il un délai pour en faire la demande?
Un expert en droit locatif viendra répondre à ces questions et bien d'autres lors de cette conférence.

MARDI LE 25 FÉVRIER 2025
PRÉPARER UNE AUDIENCE AU TAL
Cette conférence traiter des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant le Tribunal administratif du logement (TAL). Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour mettre toutes les chances d'obtenir gain de cause. Il est important d'envoyer toutes les pièces, d'être calme, de bien se préparer et ses témoins avant de se présenter en audience au Tribunal administratif du logement (TAL).

MARDI LE 25 MARS 2025
LE LOGEMENT ÉTUDIANT - COLOCATION, ENDOSSEUR, RÉSIDENCE ÉTUDIANTES,...
Quelles sont les particularités de la location de logements à des étudiants auxquelles les propriétaires peuvent faire face ?
Voyez quels sont les défis et comment bien s'y préparer.
Ayez un aperçu des nouveautés introduites par le PL-31 concernant la reconnaissance possible pour les propriétaires de certains immeubles afin de louer des logements à des personnes aux études.

MARDI LE 29 AVRIL 2025
OCCUPANTS SANS DROIT
Le locataire ne veut plus partir! Il occupe son logement alors que le bail est terminé. Voyez les démarches à suivre et comment gérer vos locataires qui arrivent avec leurs boites.

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

LOI VISANT À LUTTER CONTRE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ILLÉGAL

Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal — Entrée en vigueur de certaines dispositions en ce mois de décembre

Le Projet de loi 25, Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal, a été adopté il y a déjà plus d'un an, en juin 2023.

Rappelons que cette Loi, adoptée dans un contexte de croissance rapide de l'offre d'hébergement touristique sur les plafeformes en ligne, visait à renforcer le respect de la Loi sur l'hébergement touristique (RLRQ, chapitre H-1.01). Des préoccupations diverses avaient d'ailleurs été soulevées par divers groupes, notamment la concurrence déloyale, les nuisances dans les quartiers résidentiels et l'évasion fiscale. Pour les propriétaires, les locataires qui procédaient à la sous-location à des touristes dans des quartiers stratégiques compromettaient souvent la tranquillité des lieux et la sécurité des autres occupants, tout en contrevenant aux termes du bail, ce qui pouvait entraîner des conflits en raison de l'usage non conforme du logement.

Les modifications apportées par le Projet de loi prévoyaient l'interdiction pour l'exploitant d'une plateforme numérique d'hébergement transactionnelle de diffuser une offre d'hébergement sans qu'il y figure le numéro d'enregistrement de cet hébergement. En effet, un certificat d'enregistrement délivré par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) doit être obtenu afin de pouvoir procéder à la location d'un établissement d'hébergement touristique, pour des séjours de 31 jours et moins. Les exploitants de ces plateformes doivent donc faire les vérifications nécessaires afin de s'assurer de la validité des numéros d'enregistrement présentés, de l'affichage de la date d'expiration du certificat d'enregistrement dans l'annonce et s'assurer que les informations correspondent à l'établissement visé. Il ne faut pas se méprendre, rappelons que la désignation d'établissement d'hébergement touristique renvoie à un établissement dans lequel est offert en location à des touristes contre rémunération, autant un lit dans un logement, une suite à l'hôtel, qu'un chalet, pour une période n'excédant pas 31 jours (1). Et pour être un touriste, il ne s'agit pas de provenir d'outre-mer : une personne qui effectue un déplacement dans le cadre duquel elle séjourne au moins une nuit, à l'extérieur de sa résidence principale, à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré est un touriste au sens de la Loi.

Urgence 24/7
1800-361-0911
GUS eau, feu, vent, huile, vandalisme
https://www.gus.ca/fr/

En cas de manquement à leurs obligations, donc, les exploitants de plateforme numérique peuvent être tenus responsables et encourir des amendes importantes, allant jusqu'à 100 000 $ par infraction. De l'autre côté, procéder à de la location s'apparentant à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique ou donner lieu de croire qu'on exploite un tel établissement sans être enregistré, est passible d'une amende de 2 500 $ à 25 000 $ pour une personne physique et de 5 000 $ à 50 000 $ pour une personne morale.

C'est Revenu Québec qui est responsable des inspections découlant de la Loi sur l'hébergement touristique et de son Règlement. Pour l'année financière 2023-2024, ce sont 2888 inspections qui ont eu lieu dans la province, donnant lieu à 1658 constats d'infraction en vertu de la Loi sur l'hébergement touristique, et près de 5 millions de dollars en amendes (2).

Ce ne sont pas tous les articles du Projet de loi qui étaient en vigueur jusqu'à présent. L'article 4 entrera en effet en vigueur le 16 décembre 2024 suite à une parution à la Gazette officielle du 4 décembre 2024. Cet article prévoit la tenue par le gouvernement, ou par un organisme reconnu pour agir à cette fin, d'un « registre public des établissements d'hébergement touristique où sont inscrits, pour chaque établissement, la catégorie, le numéro d'enregistrement, les dates de délivrance et d'expiration du certificat d'enregistrement, le statut de l'enregistrement, à savoir en vigueur, expiré, suspendu ou annulé, et tout autre renseignement déterminé par règlement du gouvernement''(3).

Nous devrions donc avoir accès à ce nouvel outil dans les prochains jours. Cette pratique aura l'avantage, nous l'espérons, de renforcer la transparence de l'industrie et de faciliter les vérifications effectuées par les plateformes, de même que par le public.

(1) Loi sur l'hébergement touristique, RLRQ, chapitre H-1.01, article 2;
(2) https://www.revenuquebec.ca/fr/salle-de-presse/statistiques/activites-dinspection-dans-le-secteur-de-lhebergement-touristique/;
(3) Loi sur l'hébergement touristique, RLRQ, chapitre H-1.01, articles 21.1 et 21.2, introduits par Projet de loi 25, Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal, 2023, article 4.

ACCORDS ÉCRITS

Written agreements

Me Melissa Lemieux

Le Tribunal administratif du logement (ci-après appelé le TAL) a récemment traité d'un dossier de demande d'occupation sans droit.

Le propriétaire a envoyé au locataire un avis d'expulsion pour un agrandissement, et le locataire aurait verbalement accepté de partir. Le locataire à l'audience a cependant admis avoir reçu l'avis et avoir commencé à chercher un appartement, mais n'a jamais dit qu'il acceptait de partir.

Le TAL rappelle que les règles en matière d'expulsion pour subdivision, agrandissement ou changement de destination d'un logement ont changé.

Les règles ont changé puisque pour tout avis d'expulsion adressé dans le respect des exceptions applicables, le locataire dispose d'un mois à compter de la date de réception de cet avis pour notifier au locateur s'il entend ou non s'y conformer. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

La TAL rappelle également dans cette décision qu'à compter du 6 juin 2024, pendant une durée de trois ans, les propriétaires ne peuvent expulser un locataire pour subdiviser un logement locatif, l'agrandir ou en changer l'usage. Présentement, cette interdiction temporaire s'applique partout au Québec.

L'interdiction d'expulser un locataire pour agrandir, subdiviser ou changer la destination d'un logement s'applique aux procédures d'expulsion en cours le 6 juin 2024, À MOINS QUE :

• l'avis d'expulsion a été envoyé avant le 22 mai 2024 ;

• l'avis d'expulsion a été envoyé après le 21 mai 2024 et le locataire a avisé le locateur avant le 6 juin 2024 de son intention de s'y conformer ;

• l'avis d'expulsion a été envoyé après le 21 mai 2024 et le locateur a demandé au Tribunal avant le 6 juin 2024 l'autorisation d'expulser le locataire.

Le message majeur que le TAL délivre avec cette décision se trouve au paragraphe 16 :

16 Comme l'écrit notre collègue, la juge administrative Aurélie Lompré : « la tentative de recherche d'un nouveau logement n'équivaut pas à une entente de fin de bail puisque cette tentative découle de l'avis d'éviction du locateur. 1».

Le TAL rappelle que les accords verbaux sont valables, mais qu'il appartient à la partie de prouver que ledit accord verbal était bien cela, et un accord.

L'autre message d'importance se trouve au paragraphe 20 de cette décision :

20 La situation dans le présent dossier illustre la nécessité, lorsque les parties désirent conclure une entente, de mettre par écrit, de façon claire, les éléments constitutifs de l'entente. Certes, une entente verbale est valable. La preuve d'une telle entente peut cependant s'avérer difficile2.

Se baser sur des ententes verbales devant le Tribunal est risqué, car c'est le juge qui décide qui est crédible et ce qu'il croit s'être produit lors du témoignage, comme le fait la preuve selon l'article 2845 du Code civil du Québec.

« 2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal.»

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

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand for occupation without right.

The Landlord sent to the tenant a notice of eviction for an enlargement, and the tenant allegedly verbally agreed to leave. The tenant at the hearing however, admitted to having received the Notice and to have started to look for apartment, but never said that he accepted to leave.

The TAL reminded the public that the rules for evictions for subdivision, enlargement or change of destination of a dwelling have changed. The rules have changed because for all eviction notices sent in compliance with the applicable exceptions, the lessee has one month from the date of receipt of this notice to notify the lessor whether or not he intends to comply with it. If the lessee does not respond, he is deemed to have refused to vacate the dwelling.

The TAL also reminded the public in this decision that as of June 6, 2024, for a period of three years, landlords can't evict a tenant to subdivide rental housing, enlarge it, or change its use. Right now, this temporary ban applies across Quebec.

The prohibition against evicting a lessee to enlarge, subdivide or change the destination of a dwelling applies to the eviction proceedings underway on June 6, 2024, UNLESS:

- *the notice of eviction was sent before May 22, 2024;*
- *the notice of eviction was sent after May 21, 2024 and the lessee notified the lessor before June 6, 2024 of his intention to comply with it;*
- *the notice of eviction was sent after May 21, 2024 and the lessor applied to the Tribunal before June 6, 2024 for authorization to evict the lessee.*

The major message the TAL delivers with this decision is found in paragraph 16 UNOFFICIAL TRANSLATION 16 As our colleague, administrative judge Aurélie Lompré, writes: "the attempt to find new accommodation is not equivalent to an end-of-lease agreement since this attempt arises from the landlord's eviction notice. 1".

The TAL reminded the public that verbal agreements are valid, but it is up to the party to prove that the said verbal agreement was that, and agreement.

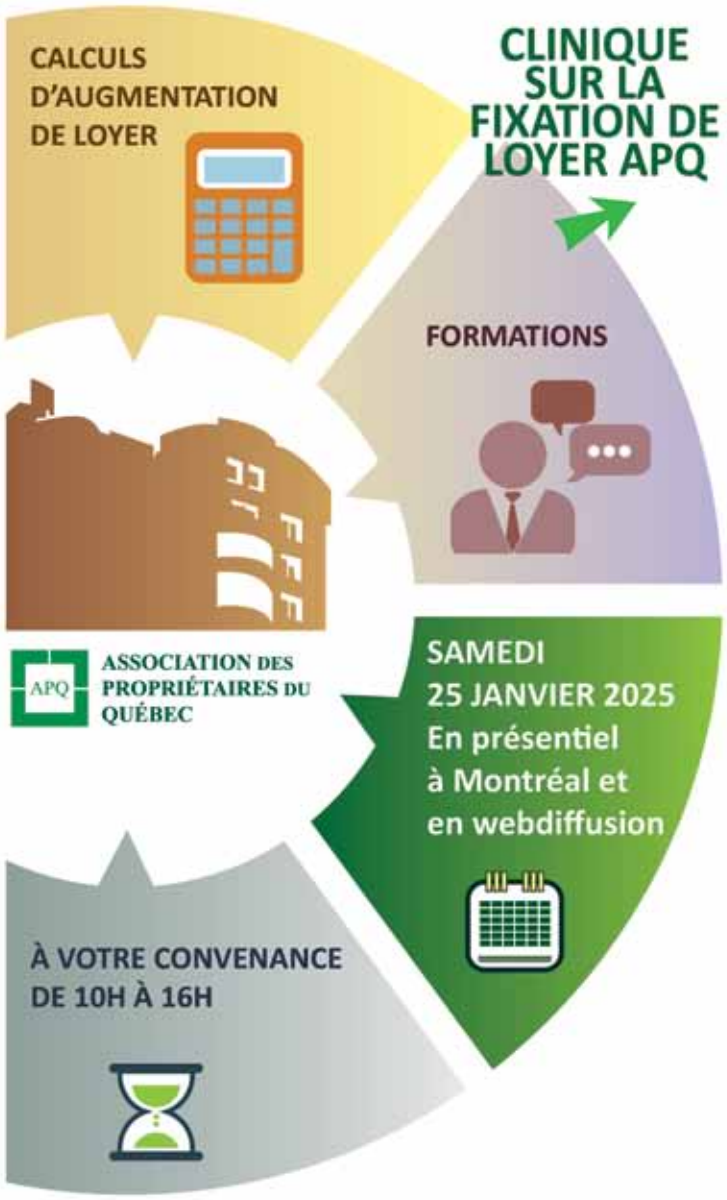
The other major message the TAL delivers with this decision is found in paragraph 20 UNOFFICIAL TRANSLATION 20 The situation in this case illustrates the need, when the parties wish to conclude an agreement, to clearly put in writing the constituent elements of the agreement. Certainly, a verbal agreement is valid. However, proving such an agreement may prove difficult2.

Relying on verbal agreements in Court is risky, as it is the Judge that decides who is credible and what they believe have occurred when it is testimony, as is evidence by article 2845 of the Civil Code of Quebec.

2845. The probative force of testimony is left to the appraisal of the court.

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.

Réf : 7592230 Canada inc. c. Silva Márquez 2024 QCTAL 36931.
1 Beauchesne c. Bastidas Zapata, 2024 QCTAL 26651 (CanLII).
2 Comme l'écrit notre ancien collègue juge administratif Me Claude Fournier dans Bosmans c. Bouche Tchouomgou, 2023 QCTAL 29749.



Clinique fixation de loyer APQ 2025
11e édition de la Clinique de fixation de loyer!

Tout a commencé le 3 février 2015 dans le but d'offrir une meilleur soutien pour les propriétaires de logements.
Plusieurs ne savaient pas comment utiliser le formulaire de calcul du TAL ou comment déterminer si une facture est de l'entretien ou des travaux majeurs.

Et malgré la pandémie, nous avons offert cette clinique chaque année depuis, parce que notre volonté d'être là pour les propriétaires est notre motivation!

Cette année, nous allons revenir à nos débuts et offrir une version „vintage" de la populaire Clinique de fixation de loyer APQ : Pas d'inscription pour les calculs, premier arrivé, premier servi!

Nouveau cette année, LIGNES OUVERTES pour répondre à vos questions.

LIGNES OUVERTES

Uniquement de 10h à 16h samedi le 25 janvier 2025, pour tous les propriétaires et gestionnaires du Québec, membre ou non, appelez le 514-382-9670 de 10h à 16h et obtenir les réponses à vos interrogations auprès d'experts en droit locatif.

CONFÉRENCES DÈS 10H30

Assistez à la conférence de Me Martin Messier, Président de l'APQ et avocat, qui vous invite à faire vos calculs en même temps que lui lors de cette conférence interactive.
Attention apportez votre Ordinateur, Ipad ou tablette pour faire vos calculs, et vos factures.
Heure : 10h30 en direct, ne soyez pas en retard! (Sur place et en webdiffusion)

13h30 : Refoulement d'égouts, inondations,... Comment s'y retrouver pour le calcul d'augmentation (en ligne de 10h à 16h en continu)
14h30 : Rédiger un avis de modification au bail conforme (en ligne de 10h à 16h en continu

Réservation requise - Places Limitées

AIDE AUX CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER

SUR PLACE Disponible de 10h à 16h en continu, premier arrivé, premier servi. (Dernière inscription à 15h30)

EN LIGNE Aide aux calculs d'augmentation de loyer par Zoom, de 10h à 16h en continu, premier arrivé, premier servi. (Dernière inscription à 15h30)
Vous devez téléphoner au 514-382-9670 afin de vous inscrire pour la journée.
Une heure vous sera donnée et vous recevrez le lien de connexion Zoom pour l'heure de votre calcul, facile et rapide.

INSCRIPTION : 514-382-9670 OU info@apq.org

LES VENTES EXPLOSENT À MONTRÉAL EN NOVEMBRE : *Les plex en haut de la liste*

Sales explode in Montreal in November: Plexes at the top of the list

Statistiques détaillées par catégorie de propriétés

	Novembre			Cumul annuel		
Unifamiliale	**2024**	**2023**	**Variation**	**2024**	**2023**	**Variation**
Ventes	1 966	1 321	⬆ 49 %	20 815	17 724	⬆ 17 %
Inscriptions en vigueur	7 208	7 315	⬇ -1 %	7 415	6 625	⬆ 12 %
Prix médian	600 000 $	539 700 $	⬆ 11 %	577 000 $	542 500 $	⬆ 6 %
Délai de vente moyen (jours)	52	47	⬆ 5	54	49	⬆ 5
Copropriété	**2024**	**2023**	**Variation**	**2024**	**2023**	**Variation**
Ventes	1 473	1 046	⬆ 41 %	15 808	13 327	⬆ 19 %
Inscriptions en vigueur	7 753	7 141	⬆ 9 %	7 697	6 587	⬆ 17 %
Prix médian	425 000 $	395 000 $	⬆ 8 %	407 000 $	390 000 $	⬆ 4 %
Délai de vente moyen (jours)	60	59	⬆ 1	60	57	⬆ 3
Plex (2-5 logements)	**2024**	**2023**	**Variation**	**2024**	**2023**	**Variation**
Ventes	455	282	⬆ 61 %	3 903	3 169	⬆ 23 %
Inscriptions en vigueur	2 281	2 547	⬇ -10 %	2 423	2 282	⬆ 6 %
Prix médian	770 000 $	731 250 $	⬆ 5 %	766 500 $	725 000 $	⬆ 6 %
Délai de vente moyen (jours)	71	64	⬆ 7	76	72	⬆ 4

Selon le dernier communiqué de l'APCIQ[1], les ventes en novembre 2024 ont connu un bond important de +47% par rapport à novembre 2023. Les trois mois de novembre précédents, des baisses avaient été constatées.

Mais de ce rapport, il est encore plus intéressant de constater que : „Cette intensification de l'activité transactionnelle a été propulsée par les plex (+61 %) et les unifamiliales (+49 %), lesquels ont enregistré, pour un mois de novembre, leur plus forte progression en 25 ans. Les copropriétés ont également bien performé en affichant une croissance de 41 %, la deuxième en importance depuis 2000."

En ce qui concerne les plex (2-5 logements), le nombre de ventes et le prix sont en hausse.
61% plus de ventes de plex! Une hausse impressionnante alors que le nombre d'inscriptions en vigueur est en baisse de 10%.

Le prix moyen est en hausse de 5% pour s'établir à 770 000$. ce +5% est faible comparé aux unifamiliales dont le prix a augmenté de 11% et les copropriétés de 8%.

Ces prix en hausse signifient aussi que les acheteurs de plex doivent débourser plus pour acquérir un multi-logement.
Cette hausse entraine plusieurs impacts dont un paiement hypothécaire mensuel à la limite de ses capacités pour plusieurs, car au prix d'achat il faut ajouter des taux d'intérêts très élevés.

La hausse des prix de vente aura aussi un impact financier sur les taxes foncières, car si la valeur du marché locatif augmente, les taxes foncières qui sont basées sur la valeur des immeubles vont augmenter aussi.

Or, la méthode de fixation de loyer, encore utilisée en 2024-2025, transfère la totalité de la hausse du compte de taxes aux locataires.

Suite à la page 21

ANNUAIRE *Région Grand Montréal et Province*

CATÉGORIES

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

1. Annonces de location

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

2. Assurances

La Personnelle Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344
- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

DAMA Assurances
Tél.: 888-270-5756
- Cabinet d'assurance spécialisé auprès des propriétaires immobiliers.
- L'assurance protection locateur ce produit unique saura combler vos pertes locatives en vous dédommageant pour les loyers impayés.

3. Avocats

Immoloi Inc
Tél.: (514) 866-5569
Spécialisés dans les domaines de droit suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Régie du logement.

4. Balcon (rampes et escaliers)

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ 57016982
- NEQ 1166579657

5. Béton

Groupe Fondabec
Tél.: (514) 838-5379
info@fondabec.ca
www.fondabec.ca
Pieux : redressement et stabilisation. De l'excavation à l'installation de pieux, Groupe Fondabec détient toute l'expérience et tout le personnel nécessaire à l'exécution de ces travaux.
RBQ 5592-5911-01

6. Construction Rénovation

Les Rénovations Angers Inc.
Tél. : (514) 351-9760
info@renovationangers.com
Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981
- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bail, sous-sol
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

7. Courtier immobilier

BonsLocataires.com
514-622-3314
info@bonslocataires.com
https://www.bonslocataires.com/agence-location-logement/
• Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
• Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main
• Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnées de partout dans le monde
• Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook
• Visites virtuelles 360º guidées de nos beaux appartements

8. Couvreurs

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon, St-Léonard
Tél.: (514) 327-1100
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

9. Dépistage

Sécurité Investigations Quali-T
Tél.: (450) 445-4969
1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com
- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accés
10% rabais aux membres APQ

10. Drainage

Drainage Québécois
Robert Béland
TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
www.drainagequebecois.com
Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée

Groupe Sanyvan
514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.groupesanyvan.com
Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h , estimation gratuite

11. Électricien

Akoum Électrique Inc
514-571-5838 (cell)
https://www.akoumelectrique.ca/
Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique
Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévitons, ev-duty, flow...)
Transformation de système de chauffage de l'huile a l'électricité
Modification et installations des entrées électriques
Réparation des pannes
Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises
Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance
Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...
Programme de subvention d'Hydro-Quebec pour le changement des lumières commerciales
RBQ :5700-7395-00

12. Exterminateur

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;

13. Gestion Immobilière

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647
Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net
- Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

14. Huissiers de justice

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
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

15. Impôts fiscalité

Centre financier Carrefour Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

ANNUAIRE Région Grand Montréal et Province

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

16. 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

17. 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.

18. 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

19. 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.

20. Téléphonie

Rogers
Tél.: 514-904-0955 option 2
https://norcom.biz/APQ#productMenu
En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils.
Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

ANNUAIRE

1. Annonces de location

SeecliQ
www.SeecliQ.com
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

Verrier & Associés (Synex Assurance)
Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363
- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

3. Avocats

Immoloi Inc
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. Centre de rénovation

RONA et RONA +
Partout au Québec
Vous trouverez des milliers de produits couvrant tous les domaines, provenant des plus grandes marques que vous connaissez et auxquelles vous faites confiance. De 5 à 15% d'escomptes

5. Chauffage

Filgo Energie (ThermoShell)
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
*** Escomptes membres RPHL**
-Huile à chauffage, mazout
-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. Extermination

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;

7. Peinture

Bétonel
Bétonel Dulux*
Code RABAIS 30758755
***Escompte membres RPHL**
-44 William-Ives, Sherbrooke
Tél : 819-564-7889
-2678 King O. Sherbrooke
Tél : 819-566-6366
-425 Principale, Granby
Tél : 450-372-5055

Me Annie Lapointe

PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE, QUI DÉTIENT LA CLÉ DE LA SERRURE?

Owner or tenant, who holds the key to the entrance lock?

Pour toutes sortes de raisons, un locataire pourrait désirer changer les serrures de son logement. Il peut vouloir se sentir plus en sécurité, notamment sachant que d'autres personnes ont pu occuper les lieux avant lui.

Cette question peut toutefois engendrer des malentendus entre le locataire et le propriétaire. Bien que le locataire puisse avoir le sentiment que le logement constitue son espace privé et qu'il souhaite protéger son intimité, il est important de rappeler que l'immeuble demeure la propriété du propriétaire. Au-delà du droit de propriété, le propriétaire doit surtout être en mesure de voir à la conservation de son bien ainsi qu'à la sécurité et la jouissance paisible des lieux pour ses locataires.

L'adage la liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres trouve une application pertinente dans ce contexte. Le Tribunal des droits de la personne a d'ailleurs souligné cet équilibre dans une décision, en affirmant que l'inviolabilité de la demeure d'un locataire, voire le respect de sa vie privée pourront se voir restreints par les droits d'accès et de visite, à certaines conditions, du propriétaire des lieux loués, lequel a également droit „à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens"[1].

Le locateur doit donc pouvoir avoir accès au logement, mais pas n'importe quand, ni n'importe comment. Il a le droit de vérifier l'état du logement, y effectuer des travaux et le faire visiter à un locataire ou un acquéreur éventuel, moyennant dans tous les cas, sauf pour la visite d'un potentiel locataire, un avis minimum de 24 heures. Une seule exception permet au locateur d'entrer hors la présence du locataire : c'est lorsqu'il y a une situation d'urgence. C'est d'ailleurs surtout pour cette raison qu'il doit pouvoir accéder au logement et avoir les clés des serrures.

En ce qui concerne les serrures, le propriétaire est généralement celui qui doit s'as-

surer de leur bon fonctionnement et de la sécurité des lieux. La loi encadre le changement de serrures en prévoyant qu'aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire [2]. Autrement dit, aucune des deux parties ne peut procéder unilatéralement au changement de serrure ou à l'ajout d'un mécanisme restreignant l'entrée au logement./

Le locataire pourrait dans certains cas procéder au changement de serrure, mais pour cela, il devrait en informer le propriétaire au préalable et obtenir son consentement, lui fournir une copie de clé et à son départ, remettre la serrure initiale ou une serrure d'équivalente qualité, sauf entente contraire avec e locateur. Advenant le cas où un changement de serrure est fait sans le consentement du locateur et qu'aucune copie de clé ne lui est remise, le tribunal pourrait rendre une ordonnance afin de lui permettre l'accès au logement, ordonner la remise d'une copie de clé ou la réinstallation de la serrure initiale et ultimement, dans les cas causant un préjudice sérieux, prononcer la résiliation du bail.

Dans un cas récent, une locatrice demande la résiliation du bail de sa locataire, en partie en raison du changement de serrure par la locataire et du refus d'accès à son logement. Selon la décision [3], la dernière fois que la locatrice était entrée dans le logement, elle y aurait constaté trois chats malgré leur interdiction au bail. Suite à une demande de s'en départir, la locataire lui refusera l'accès pour le futur. Le juge mentionne d'ailleurs qu'il y a lieu de penser que l'usage fait du logement est la cause de ce refus d'accès. En effet, la locatrice qui habite l'immeuble voisin fut à même de constater des changements fréquents d'occupants et expose l'impossibilité d'entrer en contact avec la locataire qui n'habite plus les lieux en plus de n'avoir aucun accès au logement. L'ensemble de la situation a donc fait en sorte que le juge prononce la résiliation du bail, le refus d'accès et le changement de serrure n'étant dans ce cas qu'une des composantes ayant mené à cette conclusion.

Pour terminer, mentionnons qu'il a été décidé récemment que l'installation d'une serrure à code numérique par le locataire n'équivaut pas à un refus d'accès si le code numérique a été divulgué : La crainte de la locatrice à l'effet que la locataire pourrait éventuellement changer le code numérique sans lui remettre ou lui refuser l'accès, constitue une simple hypothèse[4].

Comme chaque cas est unique, nous vous invitons à contacter notre équipe pour toute question en lien avec votre situation spécifique, afin d'obtenir des conseils adaptés à vos besoins.

the owner must above all else be able to see to the conservation of his property as well as the security and peaceful enjoyment of the premises for his tenants.

The adage that the freedom of some ends where that of others begins finds a relevant application in this context. The Human Rights Tribunal has also underlined this balance in a decision, stating that the inviolability of a tenant's housing, or even the respect for his or her privacy, may be restricted by the rights of access and visitation, under certain conditions, of the owner of the leased premises, who is also entitled "to the peaceful enjoyment and free disposal of his property" (1).

The landlord must therefore be able to enter the dwelling, but not at any time or in any way. He has the right to check the condition of the accommodation, carry out work on it and show it to a tenant or a potential buyer, subject in all cases, except for the visit of a potential tenant, to a minimum notice of 24 hours. The only exception is for the landlord to enter without the tenant present, and that is when there is an emergency. It is mainly for this reason that he must be able to access the housing and have the keys to the locks.

As far as locks are concerned, the owner is generally the one who must ensure that they are working properly and that the premises are safe. The law provides a framework for changing locks by providing that no lock or other mechanism restricting access to a dwelling may be installed or changed without the consent of the landlord and the tenant (2). In other words, neither party can unilaterally change the lock or add a mechanism restricting entry to the dwelling.

For a variety of reasons, a tenant may want to change the locks on his dwelling. He may want to feel safer, especially knowing that other people may have occupied the premises before him.

However, this matter can lead to misunderstandings between the tenant and the landlord. Although the tenant may feel that the housing is his private space and that he wants to protect his privacy, it is important to remember that the building remains the property of the owner. Beyond the right of ownership,

The tenant could in some cases change the lock, but to do so, he would have to inform the landlord in advance and obtain his consent, provide him with a copy of the key and, upon his departure, return the original lock or a lock of equivalent quality, unless otherwise agreed with the landlord. In the event that a lock change is made without the landlord's consent and no copy of the key is given to the landlord, the Co-

Suite à la page 20

Suite de la page 20 : Owner or tenant, who holds the key to the entrance lock?

urt could make an order to allow the landlord access to the unit, order the return of a copy of the key or the reinstallation of the original lock and ultimately, in cases causing serious harm, pronounce the termination of the lease.

In a recent case, a landlady asked for the termination of her tenant's lease, in part because the tenant changed the lock and refused access to her dwelling. According to the decision (3), the last time the landlady entered the apartment, she noticed three cats despite their prohibition in the lease. Following a request to get rid of them, the tenant refused her access for the future. The Judge also mentioned that there was reason to believe that the use made of the dwelling was the cause of this refusal of access. Indeed, the landlady who lives in the neighbouring building was able to observe frequent changes of occupants and exposes the impossibility of contacting the tenant who no longer lives in the premises in addition to having no access to the dwelling. The whole situation therefore led the judge to pronounce the termination of the lease, the refusal of access and the change of lock being in this case only one of the components that led to this conclusion.

Finally, it should be noted that it has recently been decided that the installation of a numeric code lock by the tenant does not amount to a refusal of access if the numerical code has been disclosed: The landlady's fear that the tenant could eventually change the numerical code without giving or refusing access to the tenant is a mere hypothesis (4).

As each case is unique, we invite you to contact our legal team for any questions related to your specific situation, in order to obtain advice tailored to your needs.

(1) Commission des droits de la personne (M.R.) c. S. (G.), 1993 CanLII 8 (QC TDP);
(2) Code civil du Québec, art.1934;
(3) Casselman c. Joly, 2024 QCTAL 17070;
(4) Waffo Nono c. El Hiraki, 2024 QCTAL 29711.

MONTRÉAL, RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF – AUTOMNE 2024

Le marché locatif s'est légèrement détendu dans la grande région de Montréal

En 2024, le taux d'inoccupation est demeuré stable sur l'île de Montréal et sur la Rive-Sud. Cependant, il a augmenté au Nord de Montréal (Laval et Rive-Nord). Dans l'ensemble, la proportion de logements vacants demeure plutôt faible dans la plupart des secteurs de la région métropolitaine de Montréal. Les loyers ont donc continué de croître rapidement.

Les unités vacantes se font toujours rares dans les gammes de loyers les plus abordables partout dans la région. Ainsi, la situation reste tendue sur le marché locatif, surtout pour les locataires à faible revenu.

La croissance de la demande locative a légèrement ralenti tout comme l'offre

Avec la baisse des mises en chantier en 2022 et 2023, les achèvements de nouveaux logements locatifs ont été un peu moins nombreux en 2024 dans la grande région de Montréal. Si les taux d'inoccupation ont été stables ou en légère hausse, c'est donc que la demande locative a aussi connu une croissance un peu moins soutenue.

Selon les dernières données disponibles, le nombre de résidents non permanents avec un permis d'études était en légère baisse au Québec en 2024. Ce facteur peut avoir limité l'augmentation de la demande de logements dans les secteurs centraux. De même, l'immigration permanente semble avoir commencé à ralentir dans la région métropolitaine.

C'est au centre-ville de Montréal que la proportion de logements vacants est la plus élevée dans la région. En plus du ralentissement de la croissance démographique, les loyers y sont parmi les plus chers, ce qui limite la demande dans ce secteur.

Le taux d'inoccupation est plus élevé dans les immeubles récents qui ont connu une croissance importante des loyers

Selon nos renseignements sur le marché, le rythme auquel les logements neufs trouvent preneur a ralenti récemment. Cette situation s'explique en partie par l'augmentation des coûts de construction qui se reflètent sur les loyers. En effet, le loyer moyen des appartements récents a connu une croissance marquée au cours des dernières années, ce qui les rend moins accessibles.

L'écoulement moins rapide des logements neufs a probablement contribué à la hausse du taux d'inoccupation global au Nord de Montréal (Laval et Rive-Nord). Dans ce secteur, les logements récents (construits au cours des 3 dernières années) représentent une partie importante du parc locatif, soit environ 1 unité sur 7.

Même si ces nouvelles unités sont hors de portée pour plusieurs locataires, elles contribuent à plus long terme à répondre à l'augmentation de la demande de logements dans la région (voir Recherche en action, juin 2024). La situation illustre bien le défi d'offrir à court terme une diversité de logements pour différents budgets, surtout les faibles revenus, alors que le coût des logements neufs a fortement augmenté.

Il reste difficile de trouver un logement vacant dans les gammes de loyers les plus abordables

À Montréal comme en banlieue, les logements disponibles se font rares dans les fourchettes de loyers inférieures. Par exemple, le taux d'inoccupation est de moins de 1 % pour les logements offerts sous les 1 150 $, lesquels représentent près de 60 % du parc locatif.

Cependant, le taux d'inoccupation est de plus de 5 % pour les logements dont le loyer est d'au moins 1 675 $, ce qui inclut probablement une proportion élevée d'appartements locatifs récemment construits.

L'abordabilité du marché locatif a continué de s'éroder

Après une croissance record en 2023, l'augmentation du loyer moyen des appartements a légèrement ralenti en 2024 dans la plupart des grands secteurs de la région (tableau 1.1.5). Elle demeu-

re toujours plus forte que la croissance moyenne des salaires. L'abordabilité du marché locatif à Montréal a donc continué de s'éroder au cours de la dernière année.

La hausse moyenne des loyers a d'ailleurs été beaucoup plus élevée pour les appartements qui ont changé de locataires (18,7 %) que pour ceux où un bail a été renouvelé (4,7 %) (Canada, tableau 6.0). Le loyer moyen des unités vacantes était aussi grandement supérieur à celui des unités déjà occupées.

La rareté des logements combinée aux loyers élevés des appartements disponibles restent un frein à la mobilité des locataires qui souhaitent déménager. Ces ménages risquent donc d'avoir de la difficulté à trouver un logement qui répond à leurs besoins et leur budget.

Suite de la page 15 : L es ventes explosent à Montréal en novembre - Les plex en haut de la liste

Il faudra suivre en janvier 2025, le cumul 2024 pour avoir un meilleur portrait du marché sur 12 mois.

According to the latest APCIQ - QPAREB press release (1), sales in November 2024 saw a significant jump of +47% compared to November 2023. In the previous three months of November '23, '22, '21, decreases had been noted.

But from this report, it is even more interesting to note that:
"This increase in transactional activity was propelled by plexes (+61%) and single-family homes (+49 per cent), which recorded their strongest increase in 25 years for the month of November. Condominiums also performed well, posting 41 per cent growth, the second highest since the year 2000."

As for plexes (2-5 dwellings), the number of sales and prices are up.
61% more plex sales! An impressive increase while the number of active listings is down 10%.

The average price is up 5 per cent to $770,000. This +5 per cent is low compared to single-family homes, whose price increased by 11 per cent, and condominiums by 8 per cent.

These rising prices also mean that plex buyers have to pay more to acquire a multi-unit dwelling.
This increase has several impacts, including a monthly mortgage payment at the limit of one's capacity for many, because very high interest rates must be added to the purchase price.

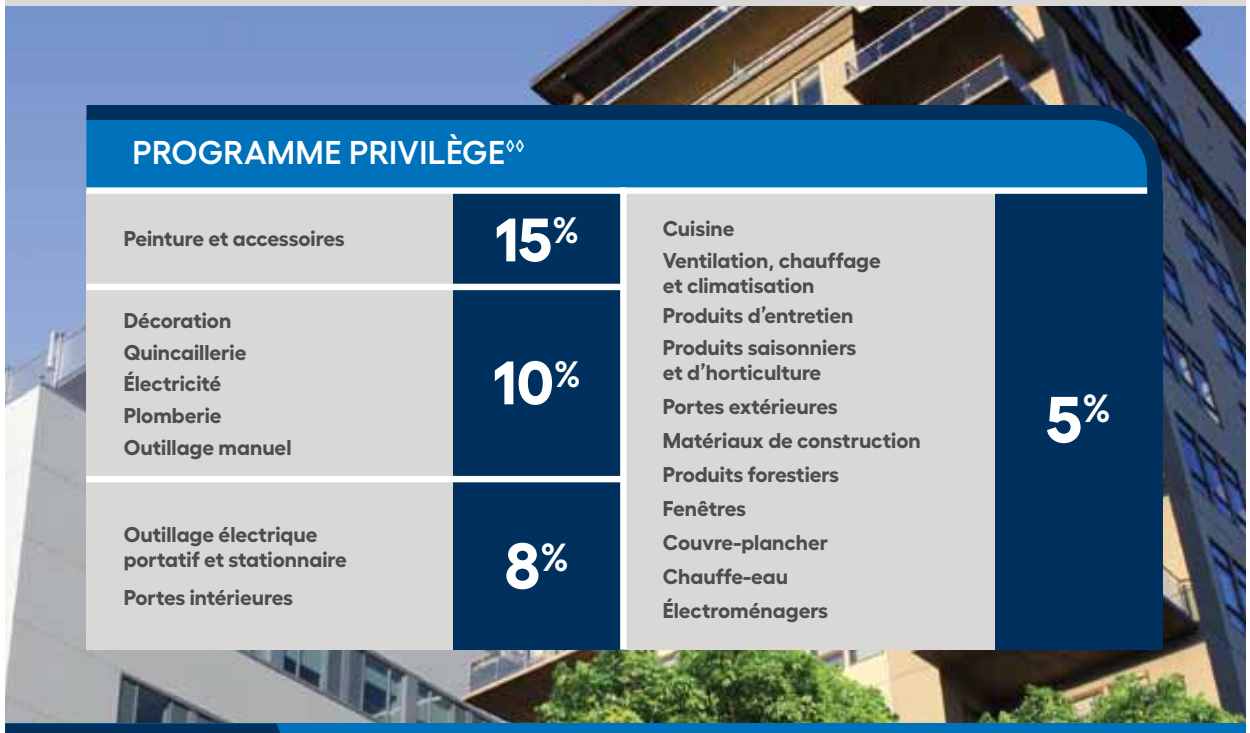
The increase in sale prices will also have a financial impact on property taxes, because if the value of the rental market increases, property taxes that are based on the value of buildings will also increase.

However, the rent-setting method, still used in 2024-2025, transfers the entire increase in the tax bill to tenants.

We will have to follow up, in January 2025, on the 2024 total to have a better picture of the market over 12 months' time.

(1) https://apciq.ca/statistiques-immobilieres-residentielles-novembre-2024-montreal/

RONA RONA+
CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC ET LES MEMBRES DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES
APQ RPHL Regroupement des propriétaires d'habitation locatives partenaire de l'APQ



PROGRAMME PRIVILÈGE◊◊

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

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

Pour obtenir vos escomptes privilèges de L'Association des Propriétaires du Québec ou du Regroupement de propriétaires d'Habitations locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).
*À noter que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et RONA+.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS
Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

◊◊Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF, AUTOMNE 2024 – SCHL FAITS SAILLANTS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) vient de rendre disponible le Rapport sur le marché locatif, automne 2024.

En ce concentrant sur la région de Montréal, on constate que le taux d'inoccupation est en hausse, ce qui tend de plus en plus vers un équilibre.

MONTRÉAL :
Taux inoccupation 2.1%
- Le taux d'inoccupation est de moins de 1 % pour les logements offerts sous les 1 150 $ (représente 60% du parc locatif);
- Le taux d'inoccupation est de plus de 5 % pour les logements dont le loyer est d'au moins 1 675 $;

Le loyer moyen est à 1176$ (+6.3%).
Pour les appartements qui ont changé de locataires, la hausse est de +18,7 % et pour ceux où un bail a été renouvelé +4,7 %.

MONTRÉAL (COPROPRIÉTÉ) :
- Taux inoccupation 1.4%
- Loyer moyen 1724$

La croissance de la demande locative a légèrement ralenti tout comme l'offre. Deux possibles explications sont :
- Le nombre de résidents non permanents avec un permis d'études était en légère baisse au Québec en 2024;
- L'immigration permanente semble avoir commencé à ralentir dans la région métropolitaine;

Fait intéressant : Les logements construits au cours des 3 dernières années représentent une partie importante du parc locatif, soit environ 1 unité sur 7.

QUÉBEC (RÉGION) :
- Taux inoccupation 0.9%
- Loyer moyen 1159$ (+5.2%)

Si on compare avec d'autres grandes villes au Canada :

Région	Inoccupation	Loyer moyen
Ottawa	2.6 %	1880$ (+5 %)
Grand Toronto	2.5 %	1963$ (+2.7 %)
Vancouver	1.6 %	2314$ (+5.5 %)
Calgary	4.8 %	1882$ (+8.9 %)
Canada	2.2 %	1447$ (+5.4 %)

Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise

L'**Association des propriétaires du Québec** fait équipe avec **La Personnelle** pour vous offrir **un service exceptionnel** et **des tarifs exclusifs.**

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise
Tarifs de groupe. Service unique.

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