

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Décembre 2022, Volume 38 No 12

### DEMANDES RCLALQ

Selon le RCLALQ, il est urgent de revoir la protection accordée aux locataires. Pour l'APQ, il n'en est rien..

>>Page 6

### FRAIS EXIGÉS AU TAL

Qui est responsable des frais de justice en cas de fixation d'une demande de loyer ?

>>Page 8

### RETARDS FRÉQUENTS

Afin d'obtenir la résiliation du bail sur la base des retards fréquents des locataires à payer leur loyer, la loi impose aussi au locateur de faire la preuve du préjudice sérieux que ces retards lui occasionnent.

>>Page 14

# NÉGOCIER AVEC SON ASSURANCE PEUT ÊTRE FATAL À UNE AUGMENTATION DE LOYER

*Si vous décidez de négocier afin de réduire votre prime d'assurance, cela peut réduire à néant la hausse de loyer que vous auriez pu avoir autrement.*

Suite à la page 2



Me Martin Messier

# NÉGOCIER AVEC SON ASSURANCE PEUT ÊTRE FATAL À UNE AUGMENTATION DE LOYER

## MOT DE L'ÉDITEUR

*Negotiating with your insurance*

*broker can be fatal to a rent increase*

**P**our l'augmentation de loyer 2023, la grille de calcul risque de générer les hauses de loyers les plus importantes depuis longtemps.

En effet, comme la hausse de loyer est le résultat de la fluctuation des dépenses du propriétaire, qui ont connu une croissance importante, la hausse sera plus importante que celles habituellement autorisées par le tribunal administratif du logement.

Naturellement, pour les propriétaires cette hausse demeure bien insuffisante.

Nous souhaitons aujourd'hui attirer votre attention sur l'impact d'une réduction de la prime d'assurance sur l'augmentation de loyer.

Tel que vous pouvez le constater à même les deux exemples ci-dessous, si vous décidez de négocier afin de réduire votre prime d'assuran-

ce, cela peut réduire à néant la hausse de loyer que vous auriez pu avoir autrement.

Cela ne veut pas nécessairement dire que vous devez décider de ne pas négocier avec votre assurance mais il faut que vous puissiez faire le calcul pour être au courant de l'impact de cette négociation.

Plusieurs propriétaires vont choisir de réduire la couverture ou de changer le montant de la franchise, ce qui en-

traîne une réduction de la prime dans la majorité des cas.

Dans cette situation cependant, si vous planifiez d'avoir une hausse de loyer plus importante qu'à l'habitude c'est probablement une mauvaise idée de faire la réduction de la prime dans l'année en cours.

Pour mieux maîtriser la méthode de fixation des loyers utilisée au Québec et appliquée par le tribunal administratif du logement au-

Volume 38 No 12  
Décembre 2022

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 Annie Lapointe, notaire  
Laurence Gauthier  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme  
Yves Lechasseur

## COMPARATIF : IMPACT DE LA PRIME D'ASSURANCES SUR LES DÉPENSES ET TRAVAUX MAJEURS

Montant de loyer : 675,00\$ (taux 2022 du TAL)

<b>Taxes municipales 2022 :</b> 2004,00\$ <b>Taxes municipales 2021 :</b> 1902,00\$	<b>Taxes scolaires 2022 :</b> 83,00\$ <b>Taxes scolaires 2021 :</b> 79,00\$	<b>Assurance au 31-12-2021 :</b> VARIATION <b>Assurance au 31-12-2020 :</b> 1200,00\$	<b>Électricité : 1600,00\$</b> <b>Gaz : 0,00\$</b> <b>Mazout : 1600,00\$</b> <b>Entretien : 0,00\$</b>
<b>Réparation majeures 2021 : 9870,80\$</b>			

### CAS 1 : AUCUN CHANGEMENT D'ASSURANCES

Résultat selon le Tribunal administratif du logement (anciennement Régie du logement)	
Augmentation des loyers pour tout l'immeuble	7,74%
Augmentation en dollars pour ce logement	52,24\$
Augmentation de loyer pour travaux spécifiques	0,00\$
Augmentation	52,24\$
Nouveau montant du loyer	727,24\$
Montant du loyer arrondi au dollar le plus proche	727,00\$

### CAS 2 : HAUSSE DE 300,00\$ DE LA PRIME D'ASSURANCES

Augmentation des loyers pour tout l'immeuble	11,39%
Augmentation en dollars pour ce logement	76,88\$
Augmentation de loyer pour travaux spécifiques	0,00\$
Augmentation	76,88\$
Nouveau montant du loyer	751,88\$
Montant du loyer arrondi au dollar le plus proche	752,00\$

### CAS 3 : BAISSÉ DE 300,00\$ DE LA PRIME D'ASSURANCES

Augmentation des loyers pour tout l'immeuble	4,09%
Augmentation en dollars pour ce logement	27,61\$
Augmentation de loyer pour travaux spécifiques	0,00\$
Augmentation	27,61\$
Nouveau montant du loyer	702,61\$
Montant du loyer arrondi au dollar le plus proche	703,00\$

paravant la régie du logement, nous vous invitons à participer à notre clinique sur la fixation de loyer APQ qui aura lieu en janvier 2023.

**R** For the 2023 rent increase the calculation grid may generate the largest rent increase for a long time.

Indeed, more than the rent increase itself, the result of the fluctuation of the owner's expenses, which have experienced significant growth, the increase will be greater than those usually authorized by the Administrative Housing Tribunal.

Naturally, for owners this increase remains insufficient. Today we would like to draw

*your attention however to the impact of a reduction in the insurance premium on the rent increase.*

*As you can see in the two examples below, if you decide to negotiate to reduce your insurance premium, this can cancel out the rent increase you could otherwise have obtained. This does not necessarily mean that you should decide not to negotiate with your insurance company, but you must be able to do the math to be aware of the impact of this negotiation.*

*Many owners will choose to reduce coverage or change the amount of the deductible which results in a reduction in the premium in most cases. In this situation however you plan to have a larger dose of rent.*

*Normally, it is probably a bad idea to make the reduction of the premium in the current year. To better control the method of setting rents used in Québec and applied by the Administrative Housing Tribunal - previously the Régie du logement - we invite you to participate in our clinic on the setting of rents which will take place in January 2023.*

## Joyeux Noël et Bonne année 2023!

En cette période de réjouissance, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend le temps de vous souhaiter de passer de belles fêtes de Noël en famille et entre amis.

2022 se termine avec une certaine morosité avec l'inflation qui touche toutes les sphères de notre vie, mais espérons collectivement que 2023 saura apporter son lot de joie, de réussite et de santé!

Pour la période des fêtes, nos heures d'ouverture seront légèrement modifiées selon l'horaire ci-dessous :

Lundi le 26 Décembre 2022 : Fermé

Lundi le 2 Janvier 2023 : Fermé

L'APQ est fière du travail accompli depuis 1984 et poursuivra sa mission de vous assister et de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue en 2023.

Soyez des nôtres lors de nos activités et pour nous soutenir lors de nos revendications!

Au plaisir de vous y voir,



## FORMATIONS 2022-2023 EN SALLE ET EN LIGNE



Mardi le 17 janvier 2023

### **10 CHOSES À NE PAS FAIRE LORS DE LA LOCATION D'UN LOGEMENT**

Plusieurs petites erreurs peuvent engendrer des problèmes importants avec le droit locatif actuel.

Par exemple, louer à un membre de sa famille et pour l'aider lui faire payer un loyer de faveur. Vous nous direz „Il ne fait qu'aider sa famille” mais savez-vous ce qu'est un loyer de faveur? Combien va payer le nouveau locataire?

L'expert abordera les 10 erreurs les plus courantes faites, toujours de façon inconsciente mais avec un potentiel au combien explosif!

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

# CLINIQUE FIXATION DE LOYER APQ 2023

## À vos côtés pour la période des augmentations de loyer

**Notre clinique sur la fixation de loyer se déroulera Samedi le 28 janvier 2023 de 9h à 15h dans une formule hybride :**

- en webdiffusion
- en présentiel au 10716 boul. Saint-Laurent, Montréal (Multiplexeur APQ)

Attention, la tenue de cet événement sera soumise aux consignes sanitaires en vigueur le 28 janvier 2023.

CONFÉRENCES EN CONTINU

AIDE AUX CALCULS 2023

PROFESSIONNELS À VOTRE SERVICE



**SAMEDI LE 28 JANVIER 2023 – DE 9H À 15H**  
**Clinique sur la fixation de loyer APQ 2023**

### Conférences APQ

Disponibles en salle ET en webdiffusion, vous aurez accès à 4 conférences en direct uniquement :

10h Peut-on refuser un potentiel locataire?

11h Mon locataire a refusé l'augmentation de loyer

13h La clause G, déclarer le dernier montant de loyer payé

14h Comment calculer les augmentations de loyer selon les critères du Tribunal administratif du Logement (TAL)

Réservation requise - Places Limitées - Inscrivez-vous directement au lien suivant :

Inscription en salle - CONFÉRENCES [https://boutique.apq.org/fr/conf%C3%A9rence-en-salle-clinique-fixation-de-loyer-2023-28-janvier-2023?pk\\_vid=abe455be9717f63716697586462485db](https://boutique.apq.org/fr/conf%C3%A9rence-en-salle-clinique-fixation-de-loyer-2023-28-janvier-2023?pk_vid=abe455be9717f63716697586462485db)

Inscription en ligne - CONFÉRENCES [https://boutique.apq.org/fr/conf%C3%A9rence-en-ligne-clinique-fixation-de-loyer-2023-28-janvier-2023?pk\\_vid=abe455be9717f63716697586582485db](https://boutique.apq.org/fr/conf%C3%A9rence-en-ligne-clinique-fixation-de-loyer-2023-28-janvier-2023?pk_vid=abe455be9717f63716697586582485db)

**2) Aide aux calculs (COMPLET - PLACES DISPONIBLES DANS LA SEMAINE DU 30 JANVIER AU COÛT DE 49.95\$ POUR LES MEMBRES ET 300.00\$ POUR LES NON-MEMBRES)**

## MERCI À NOS COMMANDITAIRES

**IG GESTION DE PATRIMOINE**

Planificateur financier  
 Représentant en épargne collective  
 Conseiller en sécurité financière  
 Conseiller en assurance et rentes collectives

**Maxime Hémond**  
 438-826-1161  
 maxime.hemond@ig.ca

**N'ATTENDEZ PAS UNE URGENCE !**

**ADHÉREZ AU PROGRAMME D'ENTRETIEN PRÉVENTIF**

**EN SAVOIR PLUS**

**SANIVAC**

**BÉTONEL**<sup>MD</sup>

Le vrai magasin de peinture

**Dulux**

**Prix spéciaux jusqu'à 40% Membres APQ**

**CODE RABAIS : 30758755**

# DEMANDES DU RCLALQ RÉFUTÉES

## RCLALQ's demands refuted

**H**ier, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) dévoilait les résultats de sa compilation annuelle sur les reprises de logement et les évictions.

L'APQ a une vision différente de ce qui se passe sur le marché locatif résidentiel.

Selon le RCLALQ, il est urgent de revoir la protection accordée aux locataires. Pour l'APQ, il n'en est rien.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il faut apporter plusieurs nuances à leurs affirmations en grande pompe pour essayer de faire passer leurs proposi-

tions comme urgentes et nécessaires.

„En effet, le nombre de demandes d'éviction traitées annuellement par le Tribunal administratif du logement a explosé à partir de 2020 au Québec. Entre 2010 et 2019, le Tribunal a généralement émis plus ou moins cinquante jugement par année pour des cas d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation menant à une éviction. De 99 en 2020, ce nombre explose à 217 en 2021 et à 185 pour 2022 qui n'est pas encore terminé.”

CONNAISSEZ VOUS LA PROCÉDURE POUR ÉVICTION POUR CES CAS?

**Le locataire peut refuser. Et : Le locataire peut contester le bien-fondé de cette évic-**

**tion auprès du Tribunal administratif du logement.**

S'il y a contestation par le locataire au Tribunal administratif du logement, le locateur doit démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.

**Et pour les reprises de logement, le locataire peut toujours et encore refuser**

Et dans les cas de reprise de logement, le propriétaire doit s'adresser au TAL pour avoir gain de cause et être autorisé à reprendre le logement après leur verser des indemnités.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rejette en bloc les propositions du

**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 anti-rouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.



**Nous protégeons et embellissons le monde**

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX\_838215

RCLALQ qui démontrent que la réalité sur le terrain des propriétaires de logements n'est pas prise en compte et qui négligent l'impact sur les locataires que pourrait créer l'application de telles mesures.

- „Obliger tous les projets de reprise, d'éviction et de travaux majeurs à obtenir une autorisation du tribunal et à faire l'objet d'un suivi obligatoire dans l'année qui suit”

Cette proposition ne tient pas compte des coûts pour cette mesure et présume de la mauvaise foi du propriétaire. Il est pourtant facile pour le locataire de faire cette vérification.

- „Interdiction des projets de reprise et ceux menant à l'éviction des ménages locataires, lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est sous le seuil d'équilibre du marché de 3 %”

Donc on retire au propriétaire une composante essentielle du droit de

propriété? Quel serait l'impact sur les valeurs et sur l'intérêt pour un investisseur avec l'application de telles méthodes?

**Y**esterday, the Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) unveiled the results of its annual compilation on housing repossession and evictions.

The APQ has a different vision of what is happening in the residential rental market.

According to the RCLALQ, there is an urgent need to review the protection granted to tenants. For the APQ, this is not the case.

According to the Association des Propriétaires du Québec (APQ), it is necessary to bring several nuances to their assertions delivered with great pomp to try to pass off their proposals as urgent and necessary.

• “Indeed, the number of eviction requests processed annually by the Administrative Housing Tribunal has exploded since 2020 in Québec. Between 2010 and 2019, the Tribunal generally issued more or less fifty judgments per year for cases of expansion, subdivision or change of assignment leading to eviction. From 99 in 2020 however, this number has exploded to 217 in 2021 and 185 for 2022 which is not yet finished.”

DO YOU KNOW THE EVICTION PROCEDURE FOR THESE CASES?

**The tenant can always refuse. And: The tenant may contest the merits of this eviction before the Administrative Housing Tribunal.**

If there is a dispute by the tenant at the Administrative Housing Tribunal, the landlord must show that he really intends to subdivide the dwelling, enlarge it or change its use, and that the law allows it.

**And for repossession of a housing, the tenant can always and again refuse.**

**Indeed, in cases of repossession, the landlord must apply to the TAL to win the case and be allowed to repossess the dwelling after paying compensation to the tenant. The Association des Propriétaires du Québec (APQ) rejects the RCLALQ's proposals that demonstrate that the reality on the ground, of rental-housing owners, is not taken into account and neglects the impact on the tenants that could be created by the application of such measures.**

• “Require that all repossessions, eviction and major works projects obtain court authorization and be subject to mandatory monitoring within one

year.”

This proposal does not take into account the costs for this measure and assumes bad faith on the part of the rental-housing owner. However, it is easy for the tenant to do this verification.

• “Prohibition of repossession projects and those leading to the eviction of tenant households, when the rental vacancy rate is below the market equilibrium threshold of 3%.”

So then, do we take away from the owner an essential component of the right of ownership? What would be the impact on values and interest for an investor with the use of such methods?





**DAMA ASSURANCES**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**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



Me Melissa Lemieux

# QUI EST RESPONSABLE DES FRAIS DE JUSTICE EN CAS DE FIXATION D'UNE DEMANDE DE LOYER ?

*Who is responsible for the Court costs in a fixing of rent demand ?*

**L**e Tribunal Administratif du Logement a rendu une décision récemment, le 5 novembre 2022, dans l'affaire DK Capital inc. c. Goyette 2022 QCTAL 30954 par la greffière spéciale Me Nathalie Bousquet abordant ce même sujet. Le jugement rendu est un bon rappel aux propriétaires de ce qui peut être exigé d'eux, lorsqu'ils choisissent de déposer une demande de fixation de loyer conformément aux dispositions de l'article 1947 du Code civil du Québec.

La greffière spéciale Me Nathalie Bousquet a fourni un bref résumé de la législation applicable qui face à une demande de fixation de loyer, à savoir :

3 L'article 1942 du Code civil du Québec prévoit le droit du locateur de suggérer des modifications aux conditions du bail lors de son renouvellement.

4 L'article 1945 du Code civil du Québec prévoit le droit du locataire de refuser les modifica-

tions suggérées et l'article 1947 du Code civil du Québec permet au locateur de présenter une demande afin que le Tribunal statue sur les modifications suggérées pour le renouvellement du bail.

5 L'article 1953 du Code civil du Québec prévoit alors que le Tribunal, saisie d'une demande pour ajuster le loyer, applique les critères prévus au Règlement sur les critères de fixation du loyer.

Le point culminant de la décision de la Greffière spéciale Me Nathalie Bousquet, se situe cependant dans les paragraphes suivants:

"14 Afin d'aider le Tribunal dans son appréciation des circonstances pour déterminer qui doit assumer les frais et, dans une certaine mesure, informer les justiciables des critères d'évaluation généralement utilisés par le Tribunal, la jurisprudence est à l'effet que le locateur assume ses

frais **sauf lorsqu'il a suggéré un ajustement de loyer justifié selon les critères prévus au**

**Règlement et qu'il a permis au locataire de constater le bien-fondé de sa demande, soit en**

**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

**ayant envoyé la grille de calcul et offert la possibilité au locataire de consulter ses factures et ce, avant d'avoir produit sa demande au Tribunal, le locataire n'ayant pas à faire acte de foi envers les chiffres rapportés par un locateur dans sa grille de calcul et pourrait, dans une mesure qui soit raisonnable, demander à vérifier certaines factures.** *Soulignement ajouté*

15 Ainsi, contrairement à certaines décisions qui semblent limiter l'octroi de frais à ces seuls critères, le Tribunal, qui applique ces critères, estime toutefois qu'il peut y avoir d'autres aspects pris en compte, tel que reconnu dans l'affaire Capital Augusta Inc.

16 Dans Capital Augusta Inc., le Tribunal<sup>4</sup>, siégeant en révision d'une décision de première instance, a validé le Tribunal de première instance qui avait refusé d'imposer le remboursement des frais de la demande à la locataire et ce, même si le montant de l'ajustement du loyer était validé par le Tribunal, que la locatrice avait fourni à la locataire la grille de calcul et offert à la locataire la possibilité de consulter

toutes les factures en raison de la complexité des assurances concernées et de l'importance du montant de l'ajustement du loyer en résultant.

17 Le Tribunal, selon les circonstances, peut donc avoir à considérer par exemple, **la récurrence des refus par un locataire alors que le locateur a obtenu par le Tribunal dans le passé confirmation du montant de loyer qu'il demandait, la complexité des documents et des factures qui pourraient justifier l'ajustement demandé, l'attitude des parties lors des renouvellements du bail ainsi que l'importance du montant de l'ajustement de loyer demandé. Il peut aussi y avoir d'autres modifications demandées par la locatrice dans son avis de renouvellement du bail.** *Soulignement ajouté*

20 Ceci dit, **il pourrait être pertinent pour la locatrice de remettre la grille de calcul et les factures principales qui justifient le plus important dans l'ajustement du loyer calculé aux locataires en même temps que l'avis de modification du bail.** *Soulignement ajouté*

Il est donc conseillé aux propriétaires, lorsqu'ils envoient leur avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail de joindre à la grille de calculs de l'année applicable ainsi que les factures les plus importantes ayant servi à justifier l'augmentation de loyer. De cette façon, les chances que le propriétaire reçoive les frais de justice sont plus grandes que sans les avoir envoyés.

Il est également conseillé d'avoir toutes les factures prêtes à être présentées au locataire.

Cela étant dit, il n'est pas garanti que le propriétaire recevra les frais de justice même si ces documents sont envoyés.

Il sera toujours recommandé au propriétaire d'essayer de négocier avec le locataire pour éviter d'avoir à ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement.

Comme chaque cas est unique, n'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions.

**T**he Administrative Housing Tribunal rendered a decision recently, on November 5th, 2022 in the case of DK Capital inc. c. Goyette 2022 QCTAL 30954 by the Special Clerk Me Nathalie Bousquet addressing this very issue. The judgment rendered is a good reminder to lan-

*dlords of what may be required of them, when they choose to file a demand for fixing of rent in accordance with the provisions of article 1947 of the Civil Code of Quebec.*

*Special Clerk Me Nathalie Bousquet provided a brief summary of the applicable legislation that when facing a demand for the fixing of rent, namely (UNOFFICIAL TRANSLATION):*

*3 Article 1942 of the Civil Code of Québec provides the landlord with the right to suggest modifications to the conditions of the lease when renewing it.*

*4 Article 1945 of the Civil Code of Québec provides for the tenant's right to refuse the suggested modifications and article 1947 of the Civil Code of Québec allows the landlord to submit a request for the Court to rule on the modifications suggested for the lease renewal.*

*5 Article 1953 of the Civil Code of Québec then provides that the Court, when seized of an application to adjust the rent, applies the criteria provided for in the Regulation respecting the criteria for fixing the rent.*

*The highlight of the decision of Special Clerk Me Nathalie Bousquet however, is located in the following paragraphs (UNOFFICIAL TRANSLATION):*

*14 In order to help the Court in its assessment of the circumstances to de-*

*termine who should bear the costs and, to a certain extent, to inform litigants of the evaluation criteria generally used by the Court, the case law is at the effect that the lessor assumes his costs except when he has suggested a rent adjustment justified according to the criteria provided for in the Regulation and when he has allowed the lessee to ascertain the merits of his request, either by having sent the calculation and offered the possibility to the tenant to consult his invoices and this, before having filed his request with the Court, the tenant not having to make act of faith towards the figures reported by a landlord in his calculation grid and could, to a reasonable extent, ask to verify certain invoices. Emphasis added*

*15 Thus, contrary to certain decisions which seem to limit the awarding of costs to these criteria alone, the Tribunal, which applies these criteria, nevertheless considers that there may be other aspects taken into account, as recognized in Capital Augusta Inc.*

*16 In Capital Augusta Inc., the Court<sup>4</sup>, sitting in review of a decision of first instance, validated the Court of first instance which had refused to impose the reimbursement of the costs of the application to the tenant and this, even if the amount of the rent adjustment was validated by the Court, that*

*Suite à la page 11*



# RAPPORT ANNUEL DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT: *des tendances inquiétantes*

## ANNUAL REPORT OF THE ADMINISTRATIVE HOUSING TRIBUNAL: *some worrisome trends*

### Non-paiement : Une trop grande proportion des dossiers déposés

Une part trop importante pour les non-paiements de loyer : 32 322 dossiers sur 63 981 sont pour un non-paiement de loyer, soit 50,52%.

Forte proportion à la hausse pour les dossiers de non-paiement de loyer depuis le début de la pandémie : 46,56% (2020-2021), 33,91% (2019-2020).

Cette proportion en constante hausse est inquiétante car ce ne sont pas seulement les locataires qui sont affectés par le non-paiement de loyer, le propriétaire l'est aussi.

Si le loyer n'est pas payé, le propriétaire devra trouver une autre solution financière pour payer son hypothèque. Et un propriétaire qui ne paie pas, verra la

banque lui réclamer le paiement de son hypothèque et pourra perdre son immeuble.

Selon les associations de locataires, le non-paiement sera de plus en plus fréquent avec la hausse des coûts et de l'inflation.

L'APQ réclame plus d'aides au logement pour les locataires, une hausse des seuils d'admissibilité pour en donner à un plus grand nombre de locataires.

Il faut aussi mettre en place un nouveau système pour les non-paiements de loyer afin de libérer ces temps d'audience. Le dépôt de garantie, ainsi qu'une procédure pour le non-paiement qui permettrait de rendre une décision sur la vue du dossier en l'absence de contestation du locataire, restent, selon l'APQ, les meilleurs moyens d'y arriver.

### Non-payment of rent: Too large a proportion of the files submitted!

Too large a share for non-payment of the rent: 32,322 files out of 63,981 are for non-payment of rent, i.e., 50.52%. A strong proportion on the rise for non-payment of rent files since the beginning of the pandemic: 46.56% (2020-2021), 33.91% (2019-2020).

This constantly rising proportion is worrisome because it is not only tenants who are affected by a tenant's non-payment of rent, the landlord is also affected. If the rent is not paid, the landlord will have to find another financial solution to pay his mortgage. And a landlord who does not pay, will see the bank claim payment of his mortgage even

at the risk of the landlord losing his building.

According to the tenant associations, non-payment will become more frequent as costs and inflation rise.

The APQ is therefore calling for more housing assistance for tenants, an increase in eligibility thresholds to give assistance to more tenants.

A new system for non-payment of rent is also needed to free up these long hearing delays. The security deposit remains, according to the APQ, the best way to achieve this with a procedure for non-payment that would make it possible to render a decision on the view of the file in the absence of contestation by the tenant.

<b>Catégorie/Category</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2021-2022</b>
<b>Fixation et révision/ Rent-setting and revision</b>	6 451	7 250	7 201
<b>Non-paiement du loyer/ Non-payment of rent</b>	39 284	24 094	32 322
<b>Causes civiles/ Civil cases</b>	23 475	20 404	24 458
<b>TOTAL</b>	<b>69 210</b>	<b>51 748</b>	<b>63 981</b>

Disproportion entre les causes introduites : 63% sont introduites par des locateurs!

Disproportion between cases initiated : 63% are brought by landlords!

<b>Causes civiles/Civil cases</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2021-2022</b>
<b>Causes introduites par les locateurs/Landlords' cases</b>	13 497	12 424	15 419
<b>Causes introduites par les locataires/Tenants' cases</b>	9 419	7 487	8 480
<b>TOTAL CAUSES CIVILES/ TOTAL CIVIL CASES</b>	<b>23 475</b>	<b>20 404</b>	<b>24 458</b>

**Rétractation d'une décision : Un phénomène qui inquiète**

Parmi les causes introduites par les locataires, 21,21% concernent la rétractation d'une décision alors que c'est seulement 3,46% pour les causes des propriétaires.

***Retraction of a decision: Also a worrisome phenomenon!***

*Among the causes brought by tenants, 21.21% concern the retraction of a decision while it is only 3.46% for the causes of rental housing owners.*

<b>Causes introduites par les locataires/Tenants' cases</b>	9 419	7 487	8 480
<b>Rétractations d'une décision/ Retraction of a decision</b>	2 250	1 482	1 799
<b>Causes introduites par les locateurs/Landlord cases</b>	13 497	12 424	15 419
<b>Rétractations d'une décision/ Retraction of a decision</b>	479	454	534

**Dossiers fermés pour faute de preuve de notification*****Files closed for lack of proof of notification***

<b>Type de conclusion/Type of conclusion</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2021-2022</b>
<b>Demandes fermées faute de preuve de notification/ Requests closed due to lack of proof of notification</b>	-	2 106	4 542
<b>TOTAL - Demandes traitées avant audience/ TOTAL Pre-Hearing requests completed</b>	13 411	15 002	17 922
<b>Pourcentages/Percentages</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>	<b>25%</b>

Avec les nouvelles procédures mises en place où les preuves doivent être notifiées dans les 45 jours, 25% des dossiers sont fermés par la non-production de ces documents, une proportion de 25% est trop importante, une procédure de rappel serait importante.

*With the new procedures put in place where evidence must be notified within 45 days, 25% of the files are closed by non-production of these documents, a proportion of 25% which is too important: A recall procedure would be better.*

**Suite de la page 9 : Who is responsible for the Court costs in a fixing of rent demand ?**

the landlord had provided the tenant with the calculation grid and offered the tenant the possi-

bility of consulting all the invoices due to the complexity of the insurance concerned and the significance of the amount of the resulting rent adjustment.

17 The Court, depending on the circumstances, may therefore have to consider, for example, the recurrence of refusals by a tenant when the landlord obtained confirmation from the Court in the past of the amount of rent he was requesting, the complexity of the documents and invoices that could justify the

adjustment requested, the attitude of the parties when renewing the lease and the importance of the amount of the rent adjustment requested. There may also be other changes requested by the landlord in her lease renewal notice. *Emphasis added*

20 That said, it could be relevant for the landlord to submit the calculation chart and the main invoices that justify the most important in the adjustment of the calculated rent to the tenants at the same time as the notice of modification of the lease. *Emphasis added*

It is therefore advisable for Landlords, when they do send the Renewal of Lease with any applicable rental increase and/or modifications to the lease to annex to the Notice the applicable years' RN form from the Admini-

strative Housing Tribunal, as well as the most important invoices that were used to justify the rental increase. This way the chances of the Landlord receiving the Court Costs are greater than without having sent them.

It is also advisable to have all the invoices ready to be presented to the Tenant.

That being said, it is not a guarantee that the Landlord will receive the Court Costs even if these documents are sent.

It will always be recommended that Landlord try to negotiate with the Tenant to avoid having to open a case at the Administrative Housing Tribunal.

As each case is unique, do not hesitate to contact us if you have any questions.



*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

 RPHL  
Regroupement des propriétaires  
d'habitations locatives

 APO  
ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

FOURNISSEUR  
MEMBRE

 FIER MEMBRE  
l'Association Québécoise  
de la Gestion Parasitaire

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

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER 2023 : Attendez les taux du TAL avant d'envoyer vos avis

## 2023 RENT INCREASE CALCULATIONS: Wait for the TAL rates before sending your notices

**A**ttention d'utiliser les bons chiffres avant d'envoyer vos calculs d'augmentation de loyer 2023. En effet, l'APQ vous rappelle que les pourcentages applicables aux critères de fixation de loyer pour 2023 ne seront disponibles que fin janvier 2023.

Comme ces taux sont basés sur les indices des prix à la consommation (IPC), il faut attendre la sortie de ces IPC en janvier 2023 pour connaître le pourcentage à appliquer dans la grille de calcul émise par le Tribunal administratif du logement (TAL).

L'APQ vous conseille donc de rassembler toutes vos factures et documents nécessaires pour remplir l'outil de calcul du TAL ou beaucoup mieux l'application APQ qui vous permettra d'avoir les bons chiffres.

Mais pour vous donner un estimé de ces taux avec les IPC émis de janvier 2022 à octobre 2022, voici les pourcentages estimés à ce jour (Attention, ces pourcentages ne sont pas définitifs, juste des estimés maximum sur 10 mois)

L'Application APQ sera

mise à jour avec les pourcentages 2023 dès leur sortie par le Tribunal administratif du logement (TAL). Suivez l'APQ nous vous informerons en temps réel!

**B**e careful to use the right numbers before sending your 2023 increase calculations. Indeed, the APQ reminds you that the percentages applicable to the criteria for setting the rent for 2023 will not be available before the end of January 2023.

As these rates are based on consumer price indices (CPI), it is necessary to wait for the release of these CPIs in January 2023 to know the percentage to be applied in the calculation grid issued by the Administrative Housing Tribunal (TAL).

The APQ therefore advises you to gather all your invoices and documents necessary to fill out the TAL calculation tool, or much better the APQ Application that will allow you to have the right figures at your disposal.

But to give you an estimate of these rates, with CPIs

issued from January 2022 to October 2022, here are the estimated percentages to date (Caution! These percentages are not final, just maximum estimates over 10 months).

The APQ Application will be updated with the 2023 percentages as soon as they are released by the Administrative Housing Tribunal (TAL).

Follow the APQ. We will inform you in real time!

<b>Composantes du loyer/ Rent components</b>	<b>2023 (estimé 10 mois)</b>	<b>2022</b>
<b>Électricité/ Electricity</b>	<b>2.1 %</b>	<b>0,9 %</b>
<b>Gaz/Gas</b>	<b>25.1 %</b>	<b>7,6 %</b>
<b>Mazout et autres sources d'énergie/ Fuel oil and other energy sources</b>	<b>38.1 %</b>	<b>17,5 %</b>
<b>Frais d'entretien/ Maintenance costs</b>	<b>5.1 %</b>	<b>1,6 %</b>
<b>Frais de service/ Service fees</b>	<b>4.2 %</b>	<b>3,1 %</b>
<b>Frais de gestion/ Management fees</b>	<b>3.0 %</b>	<b>2,7 %</b>
<b>Revenu net/ Net income</b>	<b>1.5 %</b>	<b>1,4 %</b>
<b>Dépenses d'immobilisation/ Capital expenditures</b>	<b>3.7 %</b>	<b>2,0 %</b>



Présents sur la photo de gauche à droite :  
 Catherine Bohémier, La Personnelle  
 Caroline Perron, La Personnelle  
 Olivier Khoury, La Personnelle  
 Martin Messier, Président de l'APQ  
 Kévin Blais-Bélanger, La Personnelle



Profitez de  
 la force de  
 votre groupe



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

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service<sup>1</sup>.

[lapersonnelle.com/apq](https://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>MD</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.  
 1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.

## L'APQ ET LA PERSONNELLE: UN PARTENARIAT QUI DURE DEPUIS 25 ANS!

Cette année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) et La Personnelle ont célébré leur 25 ans de partenariat.

De cette entente, les membres de l'APQ bénéficient de rabais importants sur leurs primes d'assurance grâce aux Tarifs de groupe exclusif.

L'APQ est fière d'offrir à ses membres des avantages exclusifs comme celles avec La Personnelle afin de soutenir sous tous les angles les membres de l'APQ.

Retrouvez tous les avantages sur la page de La Personnelle : <https://www.apq.org/services-apq/rabais-et-economies/bottin-apq/fournisseurs/assurance-la-personnelle/>



Me Robert Soucy

# RÉSILIATION D'UN BAIL POUR RETARDS FRÉQUENTS : QUELS SONT LES CRITÈRES D'APPRÉCIATION?

*Termination of a lease for frequent delays: What are the assessment criteria?*

**A**fin d'obtenir la résiliation du bail sur la base des retards fréquents des locataires à payer leur loyer, la loi impose aussi au locateur de faire la preuve du préjudice sérieux que ces retards lui occasionnent.<sup>1</sup> Il faut faire la preuve que les retards causent un préjudice sérieux. Il n'existe aucune présomption que le retard entraîne un préjudice sérieux et il ne peut s'agir de simples inconvénients résultant de la gestion normale d'un immeuble locatif.

Récemment, le Tribunal administratif du logement a énuméré des critères d'appréciation sur la question du préjudice sérieux. Le premier jugement cité est un jugement de la Cour du Québec, l'affaire Office municipal d'habitation de Montréal c. Nantel<sup>2</sup>. Le juge Renaud mentionne que des démarches constantes et multipliées pour se faire payer, comme des demandes répétées au Tribunal afin d'obtenir le paiement du loyer, peuvent constituer un motif suffisamment sérieux causé au locateur.

L'affaire Nantel cite une autre affaire, Farhadjou c. Entreprises Madikap Ltée:

« Le Tribunal est cependant d'opinion qu'il ne faut pas confondre le simple retard de trois semaines (auquel on peut remédier) et le fait de retarder fréquemment le paiement du loyer „causant un préjudice sérieux.” Il s'agit dans ce dernier cas d'omission, que le législateur semble considérer beaucoup plus grave, puisqu'il l'assimile à d'autres sortes d'inexécutions, présumément comme des bruits fréquents et intolérables, dégradation des lieux, etc...»<sup>3</sup>

Un autre jugement cité dans l'affaire Nantel, l'affaire Cohen c. F.D.L. Compagnie Limitée<sup>4</sup> jugée à la Cour du Québec, le juge Grammond ajoute :

« Le témoignage de la représentante de l'intimée a convaincu la Cour que ces retards ont causé un préjudice sérieux à l'intimée. En effet, cette dernière a dû envoyer de nombreux avis à l'appelant pour lui rappeler ses retards, a dû référer le dossier à ses avocats pour récupérer le loyer dû et ainsi encourir des frais. Finalement, l'intimée a dû se présenter à la Cour lors des auditions »

Aussi, dans une autre décision du Tribunal administratif du logement :

« ... Selon la locatrice, cette situation de retards fréquents est source de préjudice sérieux, considérant que la locatrice a ses propres obligations financières à rencontrer et qu'elle doit multiplier les démarches afin d'obtenir paiement et qu'elle doit au surplus absorber les frais bancaires des nombreux chèques retournés.»<sup>5</sup>

Le juge Renaud dans Nantel cite un autre jugement de la Cour du Québec:

« Il découle clairement de la preuve que ces retards pèsent lourdement sur les épaules du locateur dans la gestion de l'immeuble. On n'a qu'à regarder les nombreux avis de loyer impayé (pièce I-5) et la comptabilité engendrée pour cette locataire seulement, pour se rendre compte du préjudice causé au locateur. De plus, il a été mis en preuve que les employés du locateur ont investi beaucoup de temps et d'énergie à tenter de percevoir le loyer dû de la locataire, et ce, de façon constante et depuis le mois de février 1995 comme l'écrit le régisseur Bernard. »<sup>6</sup>

Dans l'affaire Hess c. Dechman, le Tribunal administratif du logement conclut:

« De plus, il serait présomptueux de conclure

que la locatrice est financièrement si à l'aise de par sa possession de plusieurs immeubles à revenus qu'elle ne subit pas un préjudice sérieux en raison des retards fréquents de son locataire. Chacun de ses immeubles constitue une entreprise en soi et il est probable que celui dans lequel habite le locataire soit affecté de charges, notamment une marge de crédit, reliés à son entretien et sa réparation que tous les revenus soient nécessaires au début du mois. »<sup>7</sup>

#### Conclusion

Dans la décision récente sous étude, la preuve que le loyer a été fréquemment payé en retard a été convaincante pour le Tribunal. Pour le préjudice sérieux, la locatrice a

démonstré qu'elle avait des frais fixes à payer et que les démarches pour collecter le loyer à chaque mois alourdissaient l'administration de l'immeuble.

Dans ces circonstances, le Tribunal a jugé que la preuve ne rencontrait pas le fardeau nécessaire pour obtenir la résiliation du bail:

« Considérant les critères énoncés par la jurisprudence, le Tribunal est d'avis que la partie locatrice n'a pas démontré de manière prépondérante qu'elle subit un préjudice sérieux en raison des retards fréquents de la partie locataire.

En effet, la preuve est vague et peu convaincante. »<sup>8</sup>

#### Ordonnance de la dernière chance

Le locateur peut réussir à démontrer des retards fréquents et aussi un préjudice sérieux, mais sans obtenir la résiliation du bail et l'éviction du locataire immédiatement. Le Tribunal peut se déclarer satisfait de la preuve offerte, mais reporter l'exécution de la décision et de l'éviction en ordonnant au locataire de payer son loyer le premier jour de chaque mois. À la première offense du locataire à l'ordonnance rendue, le Tribunal prononcera la résiliation du bail et l'éviction du locataire:

« Bien que le bail pourrait donc être résilié pour ce motif particulier de retards fréquents dans le paiement du loyer, le Tribunal estime qu'il y a lieu de donner à la locataire une dernière chance de corriger sa façon de payer.

Aussi, compte tenu de la discrétion que lui accorde l'article 1973 du Code civil du Québec, le Tribunal émettra-t-il une ordonnance intimant à la locataire de payer dorénavant son loyer le premier jour de chaque mois.

...

À défaut pour la locataire de pouvoir respecter cette ordonnance, le Tribunal pourra résilier le bail en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec, sur demande déposée par la compagnie locatrice devant le Tribunal administratif du logement. »<sup>9</sup>

**I**n order to have the lease terminated on the basis of frequent delays by tenants in paying their rent, the law also requires the landlord to prove the serious harm that these delays cause him.<sup>1</sup> It must be shown that the delays cause serious harm. There is no presumption that the delay causes serious harm and it cannot be mere inconvenience resulting from the normal management of a rental-housing property.

Recently, the Administrative Housing Tribunal listed criteria for assessing the issue of serious harm. The first judgement cited is one of the Court of Québec, i.e. Office municipal d'habitation de Montréal v. Nantel.<sup>2</sup>

Suite à la page 16



Venez nous rencontrer!

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

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études

- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

**Patrice Marien BAHO VODJA**  
Chargé de clientèle

**Ariane AUGUSTE**  
Chargée de clientèle

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

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




*Suite de la page 15 : Termination of a lease for frequent delays: What are the assessment criteria?*

Judge Renaud mentioned that constant and repeated steps to get paid, such as repeated requests to the Tribunal to obtain payment of rent, may constitute a sufficiently serious reason for the landlord.

The Nantel case refers to another case, i.e. Farhadijou v. Entreprises Madikap Ltée which states that:

“The Tribunal is of the opinion, however, that the mere three-week delay (which can be remedied) should not be confused with the frequent delay in payment of rent ‘causing serious prejudice.’ In the latter case, it is a question of omission, which the legislature seems to consider much more serious, since it assimilates it to other kinds of non-performance, presumed as frequent and intolerable noises, degradation of the premises, etc.”<sup>3</sup>

To another judgement, cited in Nantel, i.e. Cohen v. F.D.L. Compagnie Limitée<sup>4</sup>, and decided in the Court of Québec, Judge Grammond added:

“The testimony of the respondent’s representative satisfied the Court that these delays caused serious prejudice to the respondent. Indeed, the latter had to send numerous notices to the appellant to remind him of his delays, she had to refer the file to her lawyers to recover the rent due and thus she incurred costs. Finally, the respondent had to appear before the Court during the hearings.”<sup>4</sup>

Also, in another decision of the Administrative Housing Tribunal the following was said:

„... According to the landlady, this situation of frequent delays is a source of serious prejudice, considering that the landlady has her own financial obligations to meet and that she must multiply the steps to obtain payment and that she must also absorb the bank charges of the many cheques returned.”<sup>5</sup>

In Nantel, Judge Renaud cites another judgement of the Court of Québec:

“It is clear from the evidence that these delays weigh heavily on the landlord’s shoulders in the management of the building. One only has to look at the numerous notices of unpaid rent (exhibit I-5) and the accounting generated for this tenant only, to realize the

harm caused to the landlord. Moreover, it has been shown that the landlord’s employees have invested a great deal of time and energy in trying to collect the rent owed from the tenant, consistently and since February 1995, as Director of the Régie Bernard writes.<sup>6</sup>

In Hess v. Dechman, the Administrative Housing Tribunal concluded:

“Moreover, it would be presumptuous to conclude that the landlady is so financially comfortable with her possession of several income properties that she does not suffer serious prejudice because of her tenant’s frequent delays. Each of her buildings constitutes a business in itself and it is likely that the one in which the tenant lives will be affected by expenses, including a line of credit, related to its maintenance and repair that all income is needed at the beginning of the month.”<sup>7</sup>

Conclusion

In the recent decision under review, the evidence that rent was frequently paid late was convincing to the Tribunal. As for the serious prejudice, the landlady showed that she had fixed costs to pay and that the steps to collect rent each month made the administration of the building more cumbersome. In these circumstances, the Tribunal held that the evidence did not meet the burden necessary to obtain the termination of the lease:

“Considering the criteria set out in the jurisprudence, the Tribunal is of the opinion that the landlady has not demonstrated in a convincing manner that he suffers serious prejudice because of the frequent delays of the tenant party. Indeed, the evidence is vague and unconvincing.”<sup>8</sup>

Last chance order

The landlord may be able to demonstrate frequent delays and also serious harm, but without obtaining the termination of the lease and the eviction of the tenant immediately. The Tribunal may declare itself satisfied with the evidence provided, but postpone the execution of the decision and eviction by ordering the tenant to pay rent on the first day of each month. At the tenant’s first offence against the order made, the Tribunal

will declare the lease terminated and the tenant evicted:

“Although the lease could therefore be terminated for this particular reason of frequent delays in the payment of rent, the Tribunal considers that the tenant should be given a last chance to correct her way of paying.

Also, given the discretion granted to her by Section 1973 of the Civil Code of Québec, the Tribunal will issue an order requiring the tenant to pay her rent henceforth on the first day of each month.

...

If the tenant fails to comply with the order, the Tribunal may terminate the lease under Section 1973 of the Civil Code of Québec, on a request filed by the leasing company before the Administrative Housing Tribunal.<sup>9</sup>

Note de bas de page:

1. Corporation Headway ltée c. Rodrigue, 2022 QCTAL 16538, par. 11
2. Office municipal d’habitation de Montréal c. Nantel, 2006 QCCQ 4923, 1er juin 2006, André Renaud J.C.Q.
3. Op. cit. note 2, par. 16
4. Op. cit. note 2, par. 17
5. Op. cit. note 2, par. 18
6. Op. cit. note 2, par. 19
7. Hess c. Dechman, 2019 QCRDL 28169, 3 octobre 2019, par. 51
8. Op. cit. note 1, par. 12 et 13
9. Propriétés Bella Vita inc. c. Cortese, 2022 QCTAL 28389, par. 13,14 et 16

# RCLALQ – ÉVICTIONS FORCÉES DE LOCATAIRES:

## *Des données qui ne reflètent pas la réalité*

Montréal, le 13 décembre 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'insurge une fois de plus contre le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) qui publie des rapports qui créent encore plus de tensions dans le marché locatif québécois.

Le RCLALQ utilise un petit nombre de locataires qui sont venus demander des informations afin de généraliser une situation qui n'existe que peu au Québec car la majorité des propriétaires de logements sont des petits propriétaires honnêtes qui prennent à cœur leur rôle de fournir un toit à plus de 1 300 000 locataires.

Il serait bon de rappeler que la reprise de logement ou l'éviction sont très limitées et selon la raison c'est aux locataires que revient la décision, ce qui nous semble constituer les droits les plus protectionnistes en Amérique du Nord.

La Reprise de logement : Qui doit aller au TAL pour obtenir gain de cause?

Chaque année, les associations de locataires parlent de reprise de logement comme un acte répréhensible, comme s'il était honteux de vouloir user de son bien pour s'y loger.

Or, dans un contexte de reprise de logement, les locataires ont le gros bout du bâton car ils peuvent décider de rester même si le propriétaire lui justifie la raison de la reprise. Les locataires décident de rester et c'est au propriétaire de se battre devant le Tribunal administratif du logement pour faire valoir leurs droits et dans la majorité des cas, leur verser une indemnité de relocation.

Et les chiffres parus la semaine dernière confirment que les propriétaires subissent de plus en plus de contestation et de refus lorsqu'ils veulent reprendre leur bien, alors que c'est un de leurs droits fondamentaux.

<b>Année/Year</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2021-2022</b>
<b>Reprise du logement/ Repossession of housing</b>	<b>1 061</b>	<b>1 484</b>	<b>1970</b>	<b>2540</b>

Chaque année, plus de propriétaires doivent démontrer leur bonne foi au TAL pour reprise de logement!

Stress, délai, justifications... Voilà dans quelle procédure complexe un propriétaire doit s'engager pour pouvoir reprendre son logement, une composante essentielle du droit de propriété.

La possession d'un immeuble c'est comme faire son potager : On le prépare, on sème, on l'entretient et on désherbe... Mais contrairement à votre potager, au moment de vouloir récolter votre dur labeur, un mur se dresse : vous devez demander l'autorisation pour cueillir et manger vos légumes! Avec la possibilité d'un refus qui vous empêche de manger vos légumes ou même une taxe à payer pour y avoir accès!

„Oui le monde locatif ne fait pas pousser des légumes, mais qui accepterait de faire un potager dans ces conditions? Alors pourquoi les propriétaires de logements ont-ils de telles conditions à respecter?” de conclure l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient que les locataires ont des protections trop élevées, notamment relativement aux demandes de reprises de logement : la loi empiète sur la propriété de l'immeuble.

Pour conclure, les locataires sont informés de tous leurs droits par les associations de locataires et des villes qui multiplient les messages les incitant à refuser toute demande de leur propriétaire. Les locataires n'ont qu'à refuser une reprise s'ils pensent que la demande est trompeuse.

Mais pour tous ces bons propriétaires qui ne veulent que vivre dans leur bien, l'APQ demande aux locataires de ne pas refuser sans raison, et de discuter d'abord et avant tout pour tenter de régler la situation sans avoir recours au Tribunal administratif du logement.

La transparence et la bonne foi doivent être réciproques et inspirer les relations entre locateurs et locataires.

# CARBONEUTRALITÉ DES BÂTIMENTS : *Petits ou grands, la transition énergétique des bâtiments ne peut être fait seul*

*Carbon neutrality of buildings: Small or large, the energy transition of buildings cannot be done alone*

**E**n ce mois de la COP15 à Montréal, on parle de toutes les initiatives qui pourront aider le climat : Limiter la hausse des températures, entre autres, est un élément qui peut y contribuer.

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain a rappelé à l'Administration Plante lors d'un communiqué „ son avis intitulé Bâtiments zéro émission : avancer résolument, avec un échéancier clair et prévisible.”<sup>(1)</sup>

La Chambre encourage „la Ville à modifier son approche fiscale et à mettre en place des incitatifs pour favoriser ces projets, en mobilisant la contribution financière des gouvernements fédéral et provincial lorsque c'est nécessaire. Nous devons encourager, plutôt que pénaliser, ceux qui agissent pour la transition verte.” « La Ville doit veiller à maintenir un environnement d'affaires prévisible et concurrentiel, une condition essentielle pour continuer d'attirer des investisse-

ments immobiliers sur son territoire. Les nouvelles exigences de carboneutralité des bâtiments devront être clairement énoncées, avec un échéancier réaliste. Nous pensons qu'idéalement, ces exigences devraient s'inscrire dans une perspective métropolitaine, voire provinciale. L'ambition de la Ville doit inspirer le reste du Québec », a poursuivi Michel Leblanc.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie cette initiative : En tant que représentant de propriétaires locatifs résidentiels, les propriétaires privés peuvent aussi faire partie de la solution. Et c'est l'ensemble du Québec qui y est soumis. Naturellement, on doit permettre au propriétaire de répartir les charges encourues de façon équitable en modifiant la méthode de calcul utilisée par le Tribunal administratif du logement.

Les bâtiments<sup>(2)</sup>, y compris les maisons, sont responsables de 18 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) au Canada.

Le Québec, dont la Ville de Montréal, doit aussi appor-

ter des modifications réglementaires pour réduire les émissions de GES et améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier.

La Ville de Montréal indique dans son „Plan climat 2020-2030”<sup>(3)</sup> certaines orientations mais pas de mise en œuvre en ce décembre 2022 :

La Ville s'engage également à solliciter activement la collaboration des acteurs gouvernementaux, dont les programmes et investissements sont nécessaires pour soutenir l'amélioration des immeubles résidentiels. Dans le cadre d'ententes avec ces instances, la Ville déploiera les actions suivantes :

- Amélioration du programme AccèsLogis.
- La Ville révisera le programme AccèsLogis, qui finance les projets de logements sociaux et communautaires de l'île de Montréal, afin d'améliorer l'efficacité énergétique et la résilience aux changements climatiques de ce type de logements.
- Création de nouveaux programmes pour les propriétaires de bâtiments résidentiels locatifs.

La Ville travaille à mettre en œuvre des programmes de subvention à la rénovation offerts aux propriétaires de bâtiments résidentiels locatifs. Ces pro-

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

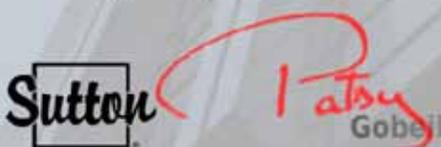
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

**PATSY GOBEIL**

**(514) 929-3306**

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



grammes ainsi améliorés incitent les propriétaires à incorporer les meilleures pratiques environnementales et à améliorer les conditions de vie des locataires dans leurs projets de rénovation.

Un programme offrira des subventions aux propriétaires de 2 à 5 logements. Le remplacement d'un système de chauffage au mazout sera exigé par ce programme, lorsqu'applicable. Ce programme sera un complément au programme Réno logement abordable qui offre des subventions aux propriétaires de bâtiments de 6 logements et plus dont le tiers des logements sont abordables. La subvention équivaut à 30 % à 45 % de la facture de l'entrepreneur pour les travaux admissibles.

- Au-delà du volet économique, un accompagnement technique des propriétaires montréalais est nécessaire afin de les encourager à améliorer le bilan énergétique de leur bâtiment en réduisant l'incertitude et le manque d'in-

formation perçus par ceux-ci.

En attendant des programmes concrets, on peut regarder le peu d'initiatives en vigueur.

Afin d'encourager les rénovations, les propriétaires de maisons privées au Canada peuvent tenter d'obtenir une des subventions pouvant aller jusqu'à 5000.00\$ offertes par Le Canada<sup>(4)</sup>.

Mais ces aides ne touchent pas les immeubles locatifs. On peut lire dès le début du processus :

„Si l'un des critères suivants s'applique, vous êtes automatiquement non admissible à la subvention:

Je suis propriétaire d'un immeuble locatif et je loue ma propriété”

Au Québec, trois programmes existent mais ne répondent pas aux besoins de tous :

Rénoclimat : Rénoclimat vous guide dans vos travaux de rénovation résidentielle pour améliorer la performance énergétique de votre habitation.

Chauffez vert : Tout ce qui est relié au chauffage au mazout

Éconologis : Le programme Éconologis est offert d'octobre à mars seulement et pour les ménages à faibles revenus

L'APQ soutient que les propriétaires ne pourront pas parvenir à respecter ces normes ou même à faire exécuter ces travaux sans aide financière.

Les coûts des matériaux ont connu une hausse fulgurante.

L'indicateur Indice des Prix à la consommation (IPC) „Entretien et réparations par le propriétaire” était à 150.10 en janvier 2021 et en novembre 2022 s'établissait à 166.90, une hausse de 11.19%.

Sans compter que rénover de façon verte coûte la majorité du temps plus cher que de remettre des matériaux standards sans avantages énergétiques.

**C**arbon neutrality of buildings: Small or large, the energy trans-

ition of buildings cannot be done alone

*In this month of COP15 in Montreal, we talk about all the initiatives that can help the climate: Limiting the rise in temperatures, among other things, is an element that can contribute to this.*

*The Board of Trade of Metropolitan Montreal reminded the Plante Administration in a press release of “its opinion entitled Zero-emission buildings: moving resolutely forward, with a clear and predictable timeline.”*

*The Board of Trade encourages “the City to change its fiscal approach and to put in place incentives to encourage these projects, by mobilizing the financial contribution of the federal and provincial governments when necessary. We need to encourage, rather than penalize, those who act for the green transition.”*

*“The City must ensure that it maintains a predictable and competitive business environment, which is an essential condition for continuing to attract real-estate investment to its territory. The new net-zero requirements for buildings will need to be clearly stated, with a realistic timeline. We believe that, ideally, these requirements should be from a metropolitan or even provincial perspective. The City’s ambition must inspire the*

*rest of Québec,” continued Michel Leblanc.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) supports this initiative: As a representative of residential rental landlords, private landlords can also be part of the solution. And it is the whole of Québec that is subject to it. Naturally, the landlord must be allowed to distribute the expenses incurred equitably by changing the method of calculation used by the Administrative Housing Tribunal.*

*Buildings(2), including houses, are responsible for 18% of greenhouse gas (GHG) emissions in Canada.*

*Québec, including the City of Montréal, must also make regulatory changes to reduce GHG emissions and improve the energy efficiency of the building stock.*

*The City of Montreal indicates in its “2020–2030 Climate Plan”(3) certain orientations but no implementation in December 2022:*

*The City is also committed to actively soliciting the collaboration of government actors, whose programs and investments are necessary to support the improvement of residential buildings. As part of agreements with these authorities, the City will deploy the following actions:*

*\*Improvement of the AccèsLogis program. The City will revise the*

*Suite à la page 24*

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

[www.groupeverrier.com](http://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. Inspection Bâtiments
19. Peinture

#### 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

#### 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

#### 3. ASSURANCES

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

Sans frais: 1-800-363-6344

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

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

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

#### 4. AVOCATS

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

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

#### 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

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

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

#### 6. BÉTON

**Groupe Fondabec**  
Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca  
www.fondabec.ca

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

#### 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

#### 8. COURTIER IMMOBILIERS

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

#### 9. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, 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;

**SOS THERMIQUE**

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate  
Sécuritaire  
Sans pesticide

#### 13. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

#### 14. GESTION IMMOBILIÈRE

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.**

**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

**Immo triangle**

Tél.: (514) 376-6886

js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle  
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :

Service de location seulement.

#### 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. INSPECTION BÂTIMENT

#### Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

[maitreinspecteur@gmail.com](mailto:maitreinspecteur@gmail.com)

<https://www.maitre-inspecteur.com/>

<https://www.maitreinspecteur.com/>

Nous sommes une entreprise de génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, expertises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

### 19. 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@bmcr.ca](mailto:info@bmcr.ca)

[www.bmcu.ca](http://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.

## ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

Annonce de location  
 Assurances  
 Avocats  
 Centre de rénovation  
 Chauffage  
 Extermination  
 Peinture

### 1. ANNONCE 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

#### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* *Escomptes membres RPHL*

#### 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

# DÉCÈS DANS UN LOGEMENT : *Quand la famille refuse la succession*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) abordait le décès dans les logements locatifs privés en août 2022 dans l'une de ses capsules informatives.

Il arrive, malheureusement, que des locataires décèdent dans leur logement ou à l'hôpital tout en étant encore locataires d'un logement.

Dans la plupart des cas, la succession assurera ce qu'il arrivera avec la fin du bail ainsi que de reprendre les biens de la personne décédée.

Mais qu'arrive-t-il quand la famille refuse la succession?

Cette situation arrive 6 à 8 fois par année à l'Office municipal d'habitation (OMH) de Sherbrooke<sup>(1)</sup>.

Dans ce reportage, „Jacqueline Rouleau a habité un trois et demi pendant une dizaine d'années avant de décéder le 6 avril 2021 à l'âge de 76 ans. Parce que ses proches ont refusé la succession, ils n'ont pas obtenu la permission de vider son logement et de disposer de ses biens, si bien que ses meubles se trouvent toujours dans son logement, 19 mois après son décès.”

Sachez qu'en cas de refus de la succession par les personnes susceptibles de succéder, soit en vertu de la loi ou d'un testament, c'est Revenu Québec qui s'occupera de liquider la succession.

Sur le site de Revenu Québec<sup>(2)</sup>, il est indiqué „Revenu Québec peut intervenir dans une succession seulement après avoir été informé de la renonciation de tous les successibles ou, si aucun successible n'est connu, à l'expiration d'un délai de six mois suivant la date du décès. Une demande d'ouverture de dossier pour une succession non réclamée devra alors être complétée.”

Nous vous conseillons de ne donner accès à personne qui ne soit mandaté pour la succession. Même si c'est la fille du locataire que vous connaissez, cela ne veut pas forcément dire qu'elle soit héritière ou liquidatrice testamentaire ou même qu'elle n'ait pas refusé la succession!

(1) <https://www.tvanouvelles.ca/2022/12/06/succession-refusee--un-logement-de-hlm-inocupe-a-she-rbrooke?fbclid=IwAR1NjyK7CpmHtkGbtt0EpLpx86Vg-5X1nsblt8g4bTO7zL6ocdrQda9vbM4>

(2) <https://www.revenuquebec.ca/fr/biens-non-reclames/sinformer/successions-non-reclamees/biens-meubles-et-vehicules-dun-locataire-decede/>



UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINE DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

# TOUR DES HAUSSES DE TAXES 2023



**L'**inflation, la hausse des coûts, la hausse des salaires, nouveaux travaux d'infrastructure, autant de raisons qui sont invoquées pour justifier les hausses de taxes plus salées en 2023.

Voici un petit tour de certaines villes qui ont annoncées des hausses en 2023 :

VILLE	TAUX 2023	TAUX 2022	REMARQUE
<b>Montréal</b>	4.1%	2.0%	Variable selon l'arrondissement, de 1.7% dans Ville-Marie à 6% à l'Île-Bizard
<b>Laval</b>	4.8%	1.9%	En 2023, Laval imposera par ailleurs une nouvelle taxe annuelle de 100 \$ aux résidences qui se chauffent au mazout
<b>Longueuil</b>	5.6%	3.4%	
<b>Gatineau</b>	2.9%	1.9%	
<b>Québec</b>	2.5%	2.2%	
<b>Lévis</b>	4.6%	2.5%	En 2023, le taux pour les six logements et + sera de 6.8%
<b>Trois-Rivières</b>	7.17%	3.2%	
<b>Shawinigan</b>	6.9%	2.88%	
<b>Sherbrooke</b>	3%	3%	Les immeubles ayant une valeur supérieure à 750 000\$ seront taxés plus
<b>Granby</b>	3.5%	-10%	
<b>Rimouski</b>	3.6%	2.9%	
<b>Saguenay</b>	4.86%		Gel de taxes

Le Règlement sur les critères de fixation de loyer adopté en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (TAL), prévoit que les augmentations de taxe d'un immeuble, autant scolaires que municipales, font partie du calcul d'augmentation de loyer :

,'3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants:

1° la variation entre les taxes foncières municipales et de services exigibles au cours de la période de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période;''

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande que les taxes municipales et scolaires soient retirées du calcul d'augmentation de loyer.

Le fait d'avoir un mode de financement directement au contribuable pour éviter d'affecter le loyer des locataires basé strictement sur la valeur de l'immeuble dans lequel ils résident.

L'APQ suggère en conséquence, dans une optique de réforme du système de taxation, d'évaluer la possibilité que chaque individu soit imposé individuellement.

MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU  
**MEILLEUR SERVICE** ET DU  
**MEILLEUR PRIX**  
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — Thermoshell  
4050, boul. Industriel  
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

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

*Suite de la page 19 : Carbon neutrality of buildings: Small or large, the energy transition of buildings cannot be done alone*

AccèsLogis program, which funds social and community housing projects on the Island of Montreal, to improve the energy efficiency and climate resilience of this type of housing.

Creation of new programs for owners of residential rental buildings.

The City is working to implement renovation subsidy programs for owners of residential rental buildings. These enhanced programs encourage landlords to incorporate environmental best practices and improve the tenants' living conditions in their renovation projects. A program will provide subsidies to owners of 2 to 5 units. The replacement of an oil-fueled heating system will be required by this program, where applicable. This program will complement the Réno Affordable Housing program, which provides grants to owners of buildings with 6 or more units, one-third of which are affordable. The grant is equivalent to 30% to 45% of the contractor's invoice for eligible work.

Beyond the economic aspect, technical support for Montreal rental-housing owners is necessary to encourage them to improve the energy balance of their building by reducing the uncertainty and lack of information perceived by them.

While waiting for concrete programs, we can look at the few initiatives in force.

To encourage renovations, owners of private houses in Canada can try to obtain one of the grants of up to \$5000.00 offered by Canada(4). But this aid does not affect rental properties. We can read at the beginning of the process: "If one of the following criteria applies, you are automatically ineligible for the subsidy: I own a rental property and I rent my property."

In Quebec, three programs exist but they do not meet the needs of all:

- **Rénoclimat:** Rénoclimat guides you in your residential renovation work to improve the energy performance of your housing.

- **Chauffez vert:** Everything related to oil heating.

- **Éconologis:** The Éconologis program is offered from October till March only and for low-income households.

The APQ maintains that rental-housing owners will not be able to meet their standards or even have their work carried out without financial assistance. Material costs have risen dramatically. The Consumer Price Index (CPI) indicator "Maintenance and repairs by the owner" was at 150.10 in January 2021, and in November 2022 it stood at 166.90, an increase of 11.19%.

Not to mention that renovating in a green way

costs most of the time more than putting back standard materials without energy benefits.

- (1) <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/carbonneutralite-des-batiments-la-feuille-de-route-de-la-ville-est-un-outil-essentiel-qui-doit-s-inscrire-dans-un-cadre-clair-et-previsible-838559653.html#:~:text=Carboneutralit%C3%A9%20des%20b%C3%A2timents%20%3A%20la%20feuille,un%20cadre%20clair%20et%20pr%C3%A9visible>
- (2) <https://www.rncanengagenrncan.ca/fr/collections/la-strategie-canadienne-pour-les-batiments-verts>
- (3) [https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan\\_climat%2020-16-16-VF4\\_VDM.pdf](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf)
- (4) <https://www.rncan.gc.ca/efficacite-energetique/maisons/subvention-canadienne-pour-des-maisons-plus-vertes/23445>






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



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

**PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>♦♦</sup>**

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

**SERVICE PRIORITAIRE**

**VASTE RÉSEAU**

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

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