

# LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Novembre 2022, Volume 38 No 11

## PROCESSUS D'ÉVICTION

D'abord, il faut préciser que le processus d'éviction de locataire résulte d'une décision rendue par le tribunal administratif de logement. Suite à cette décision, il faut contacter un huissier qui livre au locataire un préavis l'avisant de son expulsion imminente.

>>Page 2

## LOGEMENT EN SUÈDE

Il est intéressant de voir qu'en matière d'habitation aussi, les règles sont différentes et qu'il serait bon de s'inspirer de d'autres pays afin de forger une nouvelle réglementation québécoise forte et actualisée en habitation.

>>Page 7

## CHANGEMENT D'AFFECTATION

Dans une décision rendue par le Tribunal administratif du logement le 26 janvier 2022, une agence de placement en soins infirmiers est le locateur d'un immeuble de 7 logements.

>>Page 14

## VENTE D'UN IMMEUBLE ET PROBLÈMES POUR FAIRE VISITER UNE UNITÉ : QUELS SONT VOS RECOURS ?

*Malheureusement, vous pouvez faire face à des locataires qui refusent d'autoriser l'accès parce qu'ils pensent que le propriétaire devrait respecter leurs horaires.*

Suite à la page 8



Me Martin Messier

# PROCESSUS D'ÉVICTION D'UN LOCATAIRE : *Éviter d'être présent*

*The tenant eviction  
process: Avoid  
being present*

## MOT DE L'ÉDITEUR

**R**écemment, dans les nouvelles, nous avons pu voir un propriétaire de l'immeuble qui avait décidé d'être présent sur les lieux alors que se déroulait le processus d'éviction de son locataire.

D'abord, il faut préciser que le processus d'éviction de locataire résulte d'une décision rendue par le tribunal administratif de logement. Suite à cette décision, il faut contacter un huissier qui livre au locataire un préavis

l'avisant de son expulsion imminente.

À l'expiration du délai de cinq jours prévu dans la vie, le huissier peut procéder à l'éviction du locataire.

Dans ce processus, le huissier est présent et c'est lui qui est en charge de l'éviction du locataire.

Il est bien évident que lors d'une éviction, la situation est tendue et les réactions bien souvent imprévisibles.

Selon nous, le propri-

étaire ne devrait pas être présent sur les lieux.

Si l'éviction comporte des modalités spéciales, il est de loin préférable de donner des instructions détaillées aux huissiers que de choisir d'être présent sur les lieux.

Les situations tendues peuvent fort bien mener à des échanges et des contacts physiques qui peuvent dégénérer rapidement.

Pourquoi risquer de se faire accuser simple-

ment pour avoir choisi d'être présent sur les lieux lors d'une éviction ?

Cette situation, comme bien d'autres, met en lumière le fait que la relation entre le locateur et un locataire en est une de proximité.

Les situations conflictuelles doivent en conséquence faire l'objet d'un processus de réflexion en tenant à l'écart les émotions.

Il faut donc prendre le temps d'analyser la si-

Volume 38 No 11  
Novembre 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

tuation avant de prendre une décision.

N'hésitez pas à communiquer avec nous afin que nous puissions réfléchir ensemble à la meilleure décision pour votre situation.

**R**ecently, in the news, we saw a rental-building owner who had decided to be present on the premises while the process of evicting his tenant was taking place.

First, it should be noted that the tenant eviction process is the result of a decision rendered by the Administrative Housing Tribunal (TAL). Following this decision, it is necessary to contact a bailiff who gives the tenant a formal notice advising him of his imminent eviction.

At the end of the period of five days provided for in this formal notice the bailiff

*may proceed with the eviction of the tenant.*

*In this process, the bailiff is present and it is he who is in charge of the eviction of the tenant.*

*It is obvious that during an eviction the situation will be tense and the reactions will often be unpredictable.*

*In our opinion, the owner should not be present on the premises.*

*If the eviction involves special modalities, it is far preferable to give detailed instructions to the bailiffs than to choose to be present on the premises.*

*Tense situations can very well lead to cantankerous exchanges and physical contacts that can escalate quickly.*

*Why risk being accused simply for choosing to be present on the scene during*

*an eviction?*

*This situation, like many others, highlights the fact that the relationship between the landlord and a tenant is one of proximity.*

*Conflictual situations must therefore be the subject of a process of reflection keeping emotional outbursts at bay.*

*It is therefore necessary to take the time to analyze the situation before making a decision.*

*Do not hesitate to contact us so that we can reflect together about the best decision for your situation.*



**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ  
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

**Pour vos besoins en assurance,  
contactez Dama Assurances.**

**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

**1 888 270-5756**

**AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS**

# FORMATIONS 2022-2023 EN SALLE ET EN LIGNE



## Mardi le 13 décembre 2022 **LES TÉMOINS, ÉLÉMENTS ESSENTIELS**

Il y a des situations qui ne peuvent pas être réglées en discutant ou même avec un accord. Dans ces cas là, les propriétaires ou les locataires vont se tourner vers le Tribunal administratif du logement (TAL) afin qu'une décision soit rendue.

Que vous soyez la partie demanderesse ou la partie défenderesse, vous aurez certainement besoin de faire comparaitre des témoins, ces experts, ces personnes essentielles pour expliquer les faits, montrer des rapports...

Avant que vos témoins livrent leur version des faits, vous devrez valider les informations, les préparer, les convoquer...

Notre expert vous expliquera toutes les étapes à suivre pour un témoignage réussi!



## 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!

- **21 février 2023 : Location de logements - Peut-on refuser des potentiels locataires?**
- **21 mars 2023 : Le dépôt de garantie et les autres protections**
- **25 avril 2023 : Les assurances, êtes vous bien protégé?**
- **30 mai 2023 : Le déguerpissement : êtes-vous sûr que votre locataire a déguerpi?**

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 (Multi-plexeur 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**

### **1) 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**

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

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

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

inscrivez-vous directement au lien suivant :

Inscription en salle - AIDE AUX CALCULS EN SALLE

Inscription en ligne - AIDE AUX CALCULS EN LIGNE (COMPLET)

Il sera toujours possible, pour les membres (Argent, Or ou Platine seulement), d'obtenir de l'aide en dehors de ces plages horaire disponibles au coût de 49,95\$ par immeuble.

Pour un non-membre ou membre bronze, le coût sera de 300,00\$ par immeuble.

Petit rappel, pour faire vos calculs, vous devez avoir en main les factures suivantes :

- Taxes Municipales (2021-2022 et 2022-2023)
- Taxes scolaires (2021-2022 et 2022-2023)
- Assurances au 31 déc. 2022 ET au 31 déc. 2021
- Factures d'électricité
- Factures de gaz
- Factures de mazout
- Factures de d'entretien engagées
- Frais de gestion
- Factures de réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble
- Travaux majeurs liés à un logement spécifique

**BONS CALCULS À TOUS!**

# VOITURES HYBRIDES ET ÉLECTRIQUES : STATIONNEMENT ET INCENDIE

**S**uite à la nouvelle dans les médias sur une voiture électrique qui a pris feu dans un stationnement souterrain(1), l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a contacté le service d'incendie de Montréal afin de connaître les consignes en vigueur pour limiter des incidents identiques.

Jusqu'à maintenant, la majeure partie des incendies impliquant des véhicules hybrides et électriques, à Montréal, concerne des véhicules en mouvement, donc sur la route et non branchés. Un seul événement s'est résulté en une explosion alors que le véhicule était immobilisé dans un garage, non branché et pas en fonction. Il faut cependant savoir que l'extinction de ces incendies est très difficile, qu'elle nécessite une gran-

de quantité d'eau, et que la possibilité de rallumage demeure très élevée à la suite de l'extinction.

En ce qui concerne les conseils de prévention, le Service de sécurité incendie de Montréal recommande que les véhicules hybrides et électriques soient entreposés dans un lieu bien ventilé, idéalement incombustible et équipé d'un système de détection et avertisseur d'incendie. Il est important que les occupants des bâtiments où se trouve ce genre de véhicules soient alertés rapidement, et ce, dès le début des signes associés à un incendie, afin de pouvoir évacuer rapidement, car ces incendies sont la majorité du temps violents et rapides. Les gaz produits lors de l'incendie des ces piles sont également très toxiques, corrosifs et parfois

explosifs.

Il est par ailleurs important de respecter les consignes d'utilisation du fabricant, d'utiliser les chargeurs homologués et nous recommandons aux propriétaires de vérifier régulièrement les rappels en lien avec le véhicule et de faire inspecter par des experts leur véhicule si ce dernier a été endommagé ou s'il présente des signes anormaux."

Si vous avez un stationnement souterrain dans votre immeuble, nous vous conseillons d'appliquer les recommandations formulées ci-haut et de contacter le service d'incendie de votre ville et/ou votre assureur pour plus de détails.

CODE RABAIS : 30758755

Le vrai magasin de peinture

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>®</sup>, BÉTONEL<sup>®</sup>, et GLIDDEN<sup>®</sup>, en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.

Nous protégeons et embellissons le monde

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

# LE LOGEMENT EN SUÈDE

Pendant la COVID-19, plusieurs experts comparaient le Québec à la Suède dans leur gestion différente de la pandémie. Il est intéressant de voir qu'en matière d'habitation aussi, les règles sont différentes et qu'il serait bon de s'inspirer de d'autres pays afin de forger une nouvelle réglementation québécoise forte et actualisée en habitation.

## SUÈDE

### *Droit du propriétaire de donner congé au locataire*

Dans certains cas, le propriétaire a le droit de résilier le contrat du locataire. Cela peut arriver dans les cas suivants :

- a plus d'une semaine de retard pour payer son loyer.
- loue ou laisse l'usufruit du logement à quelqu'un d'autre sans la permission du propriétaire.
- utilise le logement à d'autres fins que d'y habiter, par exemple, pour mener des activités criminelles ou commerciales à grande échelle à partir du logement.
- est responsable de l'envahissement du logement par la vermine ou du non signalement de cet état de fait.
- refuse de laisser le propriétaire entrer dans le logement, sans avoir une raison qui le justifie, par exemple en cas de réparations.
- néglige l'entretien du logement.
- ne respecte pas les conditions spécifiées dans le bail.

## QUÉBEC

Le maintien dans les lieux permet au locataire de demeurer dans le logement et même pour intervention comme une expulsion pour non-paiement de loyer, le propriétaire doit s'adresser au TAL : Il devra attendre que le loyer soit en retard de plus de trois semaines pour demander la résiliation du bail et plusieurs mois avant d'être entendu (2.6 mois en moyenne selon le dernier rapport du TAL). Le locataire pourra éviter la résiliation en payant les sommes dues, incluant les frais du Tribunal et les intérêts si le paiement est fait avant la date de l'audience.

Si le Québec adoptait une réforme avec un délai de 7 jours avant expulsion, un message clair serait envoyé aux locataires : ils ne peuvent plus rester plusieurs mois dans un logement sans payer de loyer!

Et on ne parle même pas des délais pour évincer un locataire qui n'entretient pas son logement ou fait du bruit (11.5 mois en moyenne selon le dernier rapport du TAL).

### *Si quelque chose est endommagé dans l'appartement*

Lorsque quelque chose se casse dans l'appartement, c'est le propriétaire qui doit prendre en charge la réparation. Par exemple, si la cuisinière ou le réfrigérateur existant dans l'appartement tombent en panne, le locataire (vous) n'a pas besoin d'en payer les frais. Mais, si c'est vous qui avez causé des dommages dans l'appartement, vous pouvez être tenu de payer les réparations. Normalement, une visite d'état des lieux (d'inspection) doit être effectuée dans le logement avant que vous vous y installiez. Cela pour que vous ne soyez pas obligé de payer pour des dommages causés par le locataire précédent.

Au Québec aussi le locataire est responsable des dommages causés au logement mais est ce facile de recouvrer les sommes investies pour remise en état? La réponse est non.

Tout d'abord, il a rarement laissé sa nouvelle adresse donc il faut le retrouver. Ensuite il faut introduire une demande au Tribunal administratif du logement (TAL), donc on se retrouve aux prises avec les délais. Il y a une audience qui doit être tenue, on a des délais d'un an et demi et parfois deux ans sur ce type d'audience là, et c'est extrêmement décourageant pour les propriétaires.

Jugement en poche, tout ne s'arrête pas là. Le propriétaire doit recourir à un service de recouvrement pour faire exécuter son jugement, en espérant que ce dernier soit solvable!

### *Le droit de résiliation du locataire*

En tant que locataire, vous avez toujours le droit de résilier le bail de votre appartement de location si vous souhaitez déménager. Après la résiliation de votre contrat, vous devrez sans doute continuer à payer pour l'appartement pendant un certain temps. C'est ce qu'on appelle la période de préavis. La période de préavis est généralement de trois mois, sauf indication contraire dans le contrat. La période de préavis commence le mois qui suit la date à laquelle vous avez résilié le contrat de location.

Un locataire québécois peut s'entendre avec son locateur pour résilier le bail (ensemble) à une date donnée. Il peut également céder son bail ou le sous-louer avec l'accord du propriétaire.

Pour qu'une réforme est un réel impact il faut s'assurer que les solutions proposées, peu importe leur provenance, soit adaptée à la réalité québécoise. L'APQ continue de militer pour un profond changement.



Me Melissa Lemieux

## VENTE D'UN IMMEUBLE ET PROBLÈMES POUR FAIRE VISITER UNE UNITÉ : QUELS SONT VOS RECOURS ?

*You are selling your building and a Tenant is giving you issues for access to the unit. What are your recourse?*

**D**eux articles du code civil du Québec touchent aux droits et obligations tant du locataire que du propriétaire lorsque des questions se posent relativement à l'accès à un logement à vendre, soit les articles 1931 et 1932 du Code civil du Québec qui sont reproduits ici pour votre convenance:

*1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.*

*1932. Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le*

*cas où le locateur désire en vérifier l'état.*

*Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent. Annotations ajoutées*

Si le propriétaire et/ou ses agents souhaitent faire visiter les appartements d'un immeuble à vendre, un avis verbal/écrit de 24 heures est requis chaque fois qu'ils souhaitent organiser une visite avec un acheteur potentiel, et sauf accord contraire du locataire, les visites doivent avoir lieu entre 9h00 et 21h00. Il est conseillé de privilégier un avis écrit à un avis verbal lorsque cela est possible.

Si le propriétaire a donné au locataire un préavis de 24 heures pour une visite entre 9h00 et 21h00 et que le propriétaire ou un agent

**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

(par exemple un agent immobilier) est présent pour la visite, le locataire doit normalement accepter la visite à moins d'avoir une preuve que le propriétaire n'agit pas de façon raisonnable.

Dans un monde idéal, les locataires auxquels vous envoyez des avis les respecteront et autoriseront le propriétaire et/ou son agent à visiter le logement avec l'acheteur potentiel. Malheureusement, vous pouvez faire face à des locataires qui refusent d'autoriser l'accès parce qu'ils pensent que le propriétaire devrait respecter leurs horaires.

Une récente décision du Tribunal administratif du logement (TAL) rendue le 7 octobre 2022<sup>(1)</sup> a précisé que « 19 ... si le locataire tient à être présent lors des visites, c'est lui qui doit ajuster son horaire en conséquence ou s'assurer de la présence d'un mandataire s'il y tient absolument. »

Les locataires n'ont donc pas le droit d'exiger d'être présents lors des visites.

Si un locataire refuse continuellement les vi-

sites d'acheteurs potentiels alors que le propriétaire l'a avisé en bonne et due forme, dans les délais prescrits, alors qu'il a lui-même ou un mandataire présenté, une demande devant le Tribunal administratif du logement peut être faite. Dans cette dernière, vous demanderez au juge administratif de rendre une ordonnance enjoignant au locataire de donner accès à son logement. Si le locataire persiste à refuser l'accès au logement malgré l'ordonnance du Tribunal Administratif du Logement (TAL), une seconde demande peut être faite en résiliation de son bail.

**T**here are two articles of the Civil Code of Quebec that touch upon the rights and obligations of both the tenant and the Landlord when questions arise in relation to access to a dwelling for sale, namely articles 1931 and 1932 of the Civil Code of Quebec which are reproduced here for your convenience:

1931. The lessor is bo-

und, except in case of emergency, to give the lessee a prior notice of 24 hours of his intention to ascertain the condition of the dwelling, to carry out work in the dwelling or to have it visited by a prospective acquirer.

1932. The lessee may, except in case of emergency, refuse to allow the dwelling to be visited by a prospective lessee or acquirer before 9 a.m. or after 9 p.m.; the same rule applies where the lessor wishes to ascertain the condition of the dwelling.

The lessee may, in all cases, refuse to allow the dwelling to be visited if the lessor is unable to be present. Annotations added

If the landlord and/or his agents wishes to show off the apartments of a building that is for sale, a 24 hour verbal / written notice is required every time you wish to arrange a visit with a potential buyer, and unless otherwise approved by the Tenant, the visits must take place between 9:00 a.m and 9:00 p.m. It is advisable

to favor a written notice to a verbal notice when possible.

If the landlord has provided the tenant 24 hours notice of a visit between 9:00 a.m and 9:00 p.m and that either the landlord or an agent (for example a real estate agent) will be present for the visit, the tenant should normally accept the viewing unless have proof that the owner is not acting reasonably.

In an ideal world, the tenants you send notices to will abide by them and give permission for the landlord and/or their agent to visit the dwelling with the prospective buyer. Sadly, you may face tenants that refuse to allow access because they believe that the landlord should work around their schedules.

A recent decision of the Administrative Housing Tribunal rendered in *Arseneault c. Goora*, 2022 QCTAL 27886 on October 7th, 2022 <https://canlii.ca/t/jsbmk> has clarified that "UNOFFICIAL

TRANSLATION 19 ... if the tenant wishes to be present during the visits, it is he who must adjust his schedule accordingly or ensure the presence of an agent if he absolutely insists on it."

Tenants do not have the right to demand that they be present during the visits. Should a tenant continuously refuse visits from prospective buyers despite the landlord providing the proper notice, within the prescribed time, while having either themselves or an agent present, a demand before the Administrative Housing Tribunal can be made for the Administrative judge to issue an order requiring the tenant to give access to their dwelling. If the tenant continues to refuse to allow access to the dwelling despite the order from the Administrative Housing Tribunal, a second demand can be made to have their lease terminated.

(1) *Arseneault c. Goora*, 2022 QCTAL 27886 <https://canlii.ca/t/jsbmk>



# 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE 2022: Loi visant à mieux protéger les personnes en situation de vulnérabilité

**L**e 1er novembre prochain, de nouvelles mesures législatives entreront en vigueur et auront un impact entre-autres sur tous les propriétaires locatifs. La loi visant à mieux protéger les personnes en situation de vulnérabilité édicte entre autres la nouvelle mesure d'assistance qui permettra aux personnes qui vivent une difficulté d'obtenir l'assistance d'un proche pour prendre soin d'elles-mêmes et administrer leurs biens.

La mesure d'assistance en bref :

- La participation des tiers (entreprises privées, ministères et organismes, etc) est essentielle dans l'application de cette nouvelle mesure, puisqu'ils doivent répondre à l'assistant sans devoir contacter la personne assistée;
- Les tiers doivent s'assurer que la personne qui communique avec eux, au nom d'une autre, est bien un assistant reconnu en consultant le registre public des assistants. Il est important de consulter ce registre à chaque fois qu'un assistant se présente à ce titre. Le nom de l'assistant reconnu ainsi que la date de reconnaissance y seront inscrits;
- Le registre sera disponible sur le site Web Québec.ca au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le 1er novembre 2022;
- Seul le Curateur public peut reconnaître un assistant.

Vous avez plusieurs façons de vous informer des changements :

1. La loi en un coup d'œil [https://www.apq.org/media/rpblhurk/loi\\_en\\_un\\_coup\\_doeil.pdf](https://www.apq.org/media/rpblhurk/loi_en_un_coup_doeil.pdf)
2. Un feuillet sur la mesure d'assistance disponible en ligne sur notre site web [https://www.curateur.gouv.qc.ca/cura/pdf/proj\\_loi/mesur\\_assist.pdf](https://www.curateur.gouv.qc.ca/cura/pdf/proj_loi/mesur_assist.pdf)
3. Une courte capsule qui explique le fonctionnement du Registre public des assistants. Ce registre sera disponible en ligne à partir du 1er novembre 2022. [https://www.youtube.com/watch?v=S0X\\_J43Ell8](https://www.youtube.com/watch?v=S0X_J43Ell8)
4. Une section complète du site web du Curateur public est consacrée à la loi. <https://www.curateur.gouv.qc.ca/cura/fr/curateur/mieuxprotoger.html>

Afin de mieux comprendre les changements apportés par la nouvelle mesure d'assistance, nous vous invitons à vous inscrire aux webinaires préparés par l'équipe du Curateur public du Québec.



## 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



**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.

# OÙ METTRE LA "TAXE DE BIENVENUE" DANS LE CALCUL D'AUGMENTATION DE LOYER?

**L**a taxe de bienvenue, obligatoire à payer lors de l'achat d'un bien immobilier à sa municipalité, peut être très élevée.

La réponse est : aucun endroit n'est prévu pour la taxe de bienvenue.

Selon le formulaire de calcul de fixation de loyer du tribunal administratif du logement (TAL), seules les taxes municipales et les taxes scolaires peuvent être indiquées.

Le propriétaire doit mettre le montant de ces taxes de l'année précédente versus celle de l'année courante. Donc en 2023, ce sera la variation :

Taxes Municipales 2022-2023 - Taxes Municipales 2021-2022

Taxes scolaires 2022-2023 - Taxes scolaires 2021-2022

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle qu'une pétition pour demander une révision du calcul de fixation de loyer en 2023 soit faite. Si vous

ne l'avez pas déjà signé, nous vous sollicitons afin qu'ensemble nous puissions changer les choses!

<https://www.apq.org/actualites/articles/petition-pour-une-modernisation-de-la-methode-de-fixation-de-loyer/>

## Changement à venir

Certaines municipalités évaluent leurs options pour modifier cette taxe. La ville de Québec a annoncé ce mois-ci qu'un règlement proposera d'augmenter la taxe de bienvenue sur les propriétés vendues plus de 500 000\$.

Ce règlement prévoit l'instauration de trois nouvelles tranches d'imposition sur les transferts d'immeubles qui excèdent 500 000\$.

Ce règlement sera présenté lors du prochain conseil municipal est selon les données de la Ville de Québec :

*„Sur le prix de revente moyen d'une maison de 684 000 \$, l'impact sera de 920 \$ de plus par rapport au droit de mutation actuel. Pour un immeuble commercial de 2,5 M\$, l'écart sera de 20 000 \$ de plus.*

*On prévoit qu'il y aura 10 500 transactions immobilières sur le territoire en 2023. De ce nombre, environ 9 % seront affectées par ces nouvelles mesures.”*



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



**GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES**



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



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

☎ 514-866-1587 ✉ [contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net) 🌐 [www.ges-mar.net](http://www.ges-mar.net)

# LES MARCHÉS BOURSIERS ONT ÉTÉ TRÈS VOLATILES DEPUIS LE DÉBUT 2022

*Par IG Gestion de patrimoine*

**L**es marchés boursiers ont été très volatiles depuis le début 2022 et voici le commentaire sur les marchés suite au 3ème trimestre de 2022 écrit par M. Philip Pettursson, stratège en chef des placements chez IG Gestion de Patrimoine :

Le troisième trimestre de 2022 a été marqué par des difficultés économiques similaires, comme ce fut le cas pendant la majeure partie de l'année. L'inflation aux États-Unis et au Canada demeure à des niveaux qui ont incité les banques centrales à prendre d'autres mesures, tandis que l'affaiblissement des données économiques a ravivé les craintes de récession. Les marchés boursiers ont commencé le trimestre sur une note positive, se redressant par rapport aux creux de juin. L'humeur générale des investisseurs a changé à la mi-août, après le discours de Jerome Powell, le président de la Réserve fédérale américaine (Fed), à Jackson Hole, au Wyoming, qui a réaffirmé l'engagement de la Fed à réduire

l'inflation. Ce facteur a déclenché un repli, de sorte que l'indice S&P 500 et l'indice composé S&P/TSX ont touché de nouveaux creux depuis le début de l'année. Les taux obligataires ont augmenté au troisième trimestre en raison des hausses soutenues de taux d'intérêt décrétées par les banques centrales. Le taux des obligations du Trésor américain à 10 ans a atteint un sommet de 3,95 % à la fin du trimestre – un niveau inégalé depuis 2010. L'inflation au Canada a fléchi au troisième trimestre, passant de 8,1 % en juin à 7 %. Les taux des obligations du gouvernement canadien ont terminé le trimestre en légère baisse. Les prix des matières premières ont continué de baisser au troisième trimestre. Les prix du pétrole ont reculé de 26 \$ US le baril pour s'établir à 79,49 \$ US à la fin du trimestre. Dans l'ensemble, les prix des matières premières ont chuté, l'indice CRB All Commodity ayant reculé de 6,2 % au cours du trimestre, en raison du ralentissement de l'économie mondiale. Cette baisse soutenue des prix

des matières premières semble témoigner d'une diminution de la demande, ce qui appuie la thèse d'un ralentissement économique mondial. Dans l'ensemble, le trimestre a été décevant pour les investisseurs, en raison de l'inflation toujours élevée, de la faiblesse des marchés boursiers et de l'incertitude à l'égard de l'économie mondiale.

## **ACTIONS CANADIENNES**

L'indice composé S&P/TSX a reculé au cours du mois, parallèlement aux principaux marchés boursiers mondiaux. L'indice a encore perdu du terrain, ayant cédé 2,2 % au cours du trimestre, pour inscrire une perte de -13,1 % depuis le début de l'année. Les secteurs des télécommunications, des soins de santé et de l'immobilier ont nuï à l'indice au cours du trimestre, tandis que les secteurs de l'industrie, de la consommation discrétionnaire et de la consommation de base ont contribué au rendement. Les actions canadiennes ont continué d'être plombées



**IG GESTION DE PATRIMOINE**

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.

**MAXIME HÉMOND**  
Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière, Conseiller en assurance et en rentes collectives  
Maxime.Hemond@ig.ca  
Services Financiers Groupe Investors Inc.  
Cabinet de services financiers

par la hausse des taux d'intérêt et les craintes d'un ralentissement économique imminent. Compte tenu de la récente volatilité, les valorisations des actions canadiennes ont été inférieures au niveau actuel que quatre fois depuis 1995.

## **ACTIONS AMÉRICAINES**

L'indice S&P 500 a reculé pour un troisième trimestre d'affilée, les craintes d'inflation et de récession continuant de miner la confiance des investisseurs. La Réserve fédérale américaine a relevé deux fois son taux directeur au cours du trimestre (en juillet et en septembre), lequel a clôturé à 3,25 %, soit son plus haut niveau depuis 2008. La hausse des attentes à l'égard des taux d'intérêt et le ton adopté par la Fed ont alimenté une gran-

de partie de la volatilité au cours du trimestre. Même si l'indice S&P 500 a reculé de 9,3 % en septembre et a terminé le trimestre en baisse de 5,3 %, son rendement était habituel pour cette période de l'année. Le mois de septembre est historiquement le pire mois pour l'indice S&P 500. Toutefois, ce faible rendement laisse généralement place à un rendement supérieur en novembre et en décembre.

## **ACTIONS INTERNATIONALES**

Les marchés boursiers internationaux ont encore été confrontés à de la volatilité au cours du trimestre. L'indice MSCI EAEO a reculé de 10 % durant le trimestre. Le ralentissement de la croissance économique en Europe, qui est en partie attribuable à la guerre en Ukraine, a contribué

au repli. Les marchés émergents, mesurés par l'indice MSCI marchés émergents, ont subi le même sort. La hausse de l'inflation et le ralentissement de la croissance ont été un thème prépondérant durant le trimestre. L'indice MSCI Europe a continué de bien se comporter par rapport à l'indice S&P 500. Il n'en demeure pas moins que les valorisations plus attrayantes en Europe offrent une certaine protection contre les baisses.

## TITRES À REVENU FIXE

Les rendements des marchés obligataires ont été contrastés au cours du trimestre. L'univers des obligations canadiennes a occupé la tête de peloton, l'indice des obligations universelles FTSE Canada ayant progressé de 0,5 %. La Banque du Canada a haussé son taux des fonds à un jour deux fois durant le trimestre, en juillet et en septembre, chaque fois de 175 points de base au total, pour le porter à 3,25 %. À l'échelle mondiale, l'indice Barclay's Global Aggregate Bond a reculé de 6,9 %. La dynamique des taux d'intérêt et de l'inflation a commencé à diverger à l'échelle mondiale. L'inflation demeure élevée en général, mais nous commençons à observer des pressions déflationnistes. Par conséquent, il y a lieu de s'attendre à une baisse de l'inflation au cours de la prochaine année. Les banques centrales se demandent désor-

mais à quel moment les hausses de taux d'intérêt seront suffisantes.

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ

Dans quelle mesure la faiblesse de l'économie a-t-elle été prise en compte? Au dernier trimestre, les signes de ralentissement de la croissance économique se sont multipliés. Le risque de récession en 2023 a augmenté pour les économies canadienne et américaine. Toutefois, comme les marchés boursiers sont généralement tournés vers l'avenir, la récente volatilité donne à penser qu'une grande partie de la faiblesse économique potentielle a déjà été prise en compte. Les valorisations sur les marchés boursiers ont baissé par rapport à leurs sommets de 2021 et, dans certains cas, notamment les indices S&P/TSX, MSCI Europe et MSCI marchés émergents, se rapprochent de leurs creux des 20 dernières années sur la base du ratio cours/bénéfice relatif. Les perspectives économiques pour le reste de 2022 et le début de 2023 demeurent un peu plus modestes qu'au début de l'année. Le ralentissement économique devrait peser sur la croissance des bénéfices au quatrième trimestre de 2022 et au premier trimestre de 2023. Les marges bénéficiaires sont souvent influencées par le coût du crédit, les volumes et les salaires. Chacun de ces facteurs – salaires et taux d'intérêt à la

hausse, baisse des volumes – devrait gruger les marges bénéficiaires, puis freiner la croissance des bénéfices. Néanmoins, comme les valorisations sont attrayantes, on peut raisonnablement s'attendre à des rendements boursiers positifs pour les 12 prochains mois. Les marchés des titres à revenu fixe, qui ont souffert de la hausse rapide des taux d'intérêt, offrent maintenant des taux intéressants. En fait, les taux des obligations d'État sont à des niveaux inégalés depuis avant 2008. Même si les banques centrales nord-américaines ont relevé les taux à un rythme rapide cette année, il semble que la majeure partie des hausses de taux soient chose du passé. Les marchés obligataires ont déjà en grande partie intégré les prochaines hausses de taux d'intérêt et envisagent maintenant des réductions des taux d'intérêt en 2023. Il est possible que les taux obligataires avoisinent un plafond pour l'instant. Le marché a tendance à tenir compte des prévisions. Par conséquent, il se peut que le risque lié à l'économie et aux valorisations soit entièrement pris en compte."

*Pour plus d'informations ou pour une planification financière complète, n'hésitez pas à communiquer avec moi, Maxime Hémond, planificateur financier, maxime.hemond@ig.ca 438-826-1161.*



*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



FIER MEMBRE



FOURNISSEUR  
MEMBRE

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

**SOLUTIONCIMEX.COM**



Me Jean-Olivier Reed

# ÉVICTION POUR CHANGEMENT D'AFFECTATION

## *Eviction for change of assignment*

**L'**article 1959 du Code civil du Québec permet aux propriétaires d'évincer un locataire pour, entre autres, en changer l'affectation.

Pour la plupart des gens, ce terme veut uniquement dire que le logement change de vocation pour devenir commercial, mais cela peut être différent.

Plusieurs décisions ont autorisé le changement d'affectation pour d'autres motifs que de transformer le logement en commerce.

Notamment pour :

- Loger des employés durant les périodes de contrat avec des établissements hospitaliers sans loyers.
- Loger des artisans du domaine de la musique chargés de travailler sur des projets.
- Héberger gratuitement des rabbins en formation
- Héberger des personnes handicapées à titre de ressource intermédiaire
- Transformer les logements en hébergements de courte durée à des fins de villégiature avec permis,

Dans une décision rendue par le Tribunal administratif du logement le 26 janvier 2022, une agence de placement en soins infirmiers est le locateur d'un immeuble de 7 logements.

Le locateur envoie dans le délai un avis d'éviction aux locataires de l'immeuble pour en changer l'affectation pour loger ses travailleurs.

Les locataires s'opposent à ce changement d'affectation d'où le recours.

La mandataire de la propriétaire explique que les employés ne paieront pas de loyer et ne signeront pas de bail.

Les employés seront hébergés en fonction de leur contrat de travail.

2 logements sur les 7 sont déjà utilisés par les employés du locateur.

Le Tribunal confirme après étude de plusieurs cas de jurisprudence et explique que le fait de retirer le logement du marché locatif et de loger des employés constitue un changement d'affectation prévue à l'article 1959 du Code civil du Québec.

Le Tribunal explique entre autres que même si la vocation d'habitation résidentielle demeure inchangée, il y a changement d'affectation, car il sera utilisé pour une fin particulière et s'adressant à des personnes spécifiques dans le cadre des activités commerciale du locateur.

Le Tribunal semble aussi mentionner que la

loi sur laquelle sera basée la nouvelle vocation est aussi un élément important à considérer dans la décision d'accepter la demande.

Aussi, on peut lire une phrase reprise à quelques endroits dans la décision tel que le paragraphe 36 : Ainsi, selon cette jurisprudence, le fait de cesser définitivement de louer ou d'offrir en location un logement peut constituer un changement d'affectation. Il faut en conclure qu'en retirant le logement du marché locatif, le locateur modifie donc ce à quoi il était destiné. Il y a donc changement d'affectation.

Il faut lire ce paragraphe avec toutes les nuances et les mises en garde qui s'imposent en ce que le fait de cesser de mettre en location un logement est toujours relié à une autre vocation. La combinaison des faits et de la preuve faite à l'audience demeure la pierre angulaire d'un dossier.

Sachez aussi que le juge mentionne un certain courant jurisprudentiel qui prétend que puisque les logements ne seront pas utilisés de façon différente qu'à l'origine, il n'y a pas de changement d'affectation. Le Tribunal estime que ce courant jurisprudentiel semble devenir de plus en plus minoritaire au fil des décisions rendues plus récemment.

Nous pensons que chaque projet aura son

interprétation en fonction des faits apportés au Tribunal, mais nous considérons cela comme une avancée importante pour permettre l'évolution du parc immobilier, tant pour les propriétaires que la société en permettant de faire évoluer un immeuble en fonction des besoins de la société comme un foyer d'hébergement pour personnes âgées ou comme dans cette décision, pour héberger des employés du système de la santé.

**S**ection 1959 of the Civil Code of Québec allows landlords to evict a tenant to, among other things, change the use of the tenant's housing.

*For most people, this term only means that housing changes its vocation to become commercial, but it may also be something different.*

*Several decisions have authorized the change of use for reasons other than to transform the dwelling into a business.*

*In particular for:*

- Housing employees during contract periods with rent-free hospitals.

- To house craftsmen in the field of music in charge of working on projects.
- To host rabbis in training for free.
- To house persons with disabilities as an intermediate resource.
- Converting dwellings into short-term accommodation for resort purposes with a permit.

*In a decision rendered by the Administrative Housing Tribunal on January 26, 2022, a nursing placement agency is the landlord of a 7-unit building.*

*The landlord sends a notice of eviction to the tenants of the building within the time limit to change the use of the building to house his workers.*

*The tenants oppose this change of assignment, hence the appeal.*

*The landlord's agent explains that the employees will not pay rent or sign leases.*

*Employees will be accommodated according to their employment contract.*

*2 of the 7 units are already in use by the landlord's employees.*

*After studying several jurisprudence cases, the Tribunal confirms that removing the dwelling from the rental market and housing employees constitutes a change of use provided for in Section 1959 of the Civil Code of Québec.*

*The Tribunal explains, among other things, that even if the vocation of residential housing remains unchanged, there is a change in use, because it will be used for a specific purpose and for specific persons in the course of the landlord's commercial activities.*

*The Tribunal also seems to mention that the law on which the new vocation will be based is also an important element to consider in the decision to accept the request.*

*Also, we can read a sentence repeated in a few places in the decision such as paragraph 36: Thus, according to this jurisprudence, the*

*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



**Desjardins**

*Suite de la page 15 : Eviction for change of assignment*

*fact of permanently ceasing to rent or offering to rent a dwelling may constitute a change of use. It must be concluded that by removing the dwelling from the rental market, the landlord is changing what it was intended for. There is therefore a change of assignment.*

*This paragraph must be read with all the nuances and warnings that are necessary in that the fact of ceasing to rent a dwelling*

*is always related to another vocation. The combination of facts and evidence presented at the hearing remains the cornerstone of a case.*

*You should also know that the judge also mentions a certain trend of jurisprudence that claims that since the dwellings will not be used differently than originally intended, there is no change of use. The Tribunal considers that this trend in jurisprudence seems to become increasingly minority over the course of more recent decisions.*

*We believe that each project will have its interpretation based on the facts brought before the Tribunal, but we consider this an important step forward in allowing the evolution of the housing stock, both for owners and society, by allowing a building to evolve according to the needs of society as a residential housing for the elderly or, as in this decision, to house health-care employees.*

## Where to put the “Welcome Tax” in the calculation of rent increase?

**T**he welcome tax, which must be paid when buying a property in your municipality, can be very high indeed.

*The answer is: there is no place reserved for the welcome tax on the calculation sheet.*

*According to the rent determination calculation form of the Administrative Housing Tribunal (TAL), only municipal taxes and school taxes can be indicated.*

*The owner must put the amount of these taxes of the previous year versus the one of the current year. So in 2023, it will be the variation:*

- *Municipal taxes 2022-2023 mi-*

- *nus Municipal taxes 2021-2022*
- *School taxes 2022-2023 minus School taxes 2021-2022*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) reminds you that a petition to request a review of the calculation of rent setting in 2023 be made. If you have not already signed it, we ask you to do so in order that, together, we can change things!*

*<https://www.apq.org/actualites/articles/petition-pour-une-modernisation-de-la-methode-de-fixation-de-loyer/>*

**The answer is: there is no place reserved for the welcome tax on the calculation sheet.**

### Upcoming change

Some municipalities are evaluating their options for changing this tax. Québec City announced this month that a by-law will propose to increase the welcome tax on properties sold over \$500,000. This regulation provides for the introduction of three new tax brackets on transfers of buildings exceeding \$500,000.

This by-law which will be presented at the next municipal council states that according to data from the City of Québec:

“On the average resale price of a house of \$684,000, the impact will be \$920 more compared to the current transfer tax. For a \$2.5 million commercial building, the variance will be an additional \$20,000.

It is expected that there will be 10,500 real-estate transactions in the territory in 2023. Of these, about 9% will be affected by these new measures.”

## **GEL DES LOYERS EN 2023** : *Cette demande ne tient pas compte de la réalité du parc immobilier au Québec et des systèmes en place*

Montréal, le 8 novembre 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est en désaccord avec la proposition du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) demandant un gel des loyers en 2023: Le parc immobilier au Québec est déjà sous un contrôle des loyers trop restrictif.

Cette revendication ne se justifie aucunement économiquement dans un contexte où toutes les dépenses reliées aux immeubles augmentent.

Et le résultat du calcul d'augmentation de loyer est déjà trop faible pour les propriétaires de logements locatifs avec la méthode de calcul actuelle.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle que c'est un ajustement de loyer et non une hausse de loyer qui est faite chaque année. Et comme le règlement l'autorise, le locataire peut refuser cet ajustement de loyer.

„De plus, est ce que le Gouvernement va geler les tarifs à l'épicerie, le prix de l'essence ou même les dépenses de l'État pour que tous, propriétaires ou locataires, puissent payer leurs biens essentiels?” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

Les propriétaires sont confrontés à des hausses de leur contrat d'entretien, d'assurances, de taxes... et doivent en même temps offrir des logements sécuritaires, au goût du jour, abordables... Mais il est impossible de mettre sur le marché des logements de qualité quand un propriétaire a investi des milliers de dollars en rénovation ou a vu son assurance habitation bondir, comment leur imposer de ne pas augmenter leurs loyers?

Même si 2023 sera l'année où les taux d'augmentation seront les plus élevés depuis plusieurs décennies, ils resteront tout de même loin d'un retour sur investissement acceptable.

Et l'année 2023 restera encore une année où les propriétaires et les locataires devront discuter et négocier ensemble une augmentation acceptable.

„Avant d'encourager la confrontation, il est de mise de débiter par des dialogues.” d'ajouter l'APQ.

D'autres avenues à privilégier

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), avant de proposer de geler les loyers, les associations et regroupements de locataires pourraient appuyer des demandes communes comme :

- la possibilité d'étaler la hausse de loyer sur quelques années
- aider plus de locataires en révisant les critères d'admissibilité aux suppléments au loyer
- enlever le maintien du prix de loyer sur le logement, mais uniquement sur le locataire

„Propriétaires, Faites vos calculs, prenez le temps de voir votre situation et celle de vos locataires. Et si de nouvelles restrictions faisaient leur apparition, l'APQ sera là pour les contester et faire valoir la position des propriétaires!” de conclure l'APQ. D'ailleurs, l'APQ tiendra sa clinique sur la fixation de loyer le 28 janvier 2023.

**Benjamin Moore**

**Benjamin Moore Carré Union**

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

**514-789-2826**  
bmcu.ca

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

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

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

# INFLATION ET FRAUDE : LES FRAUDES LOCATIVES EN HAUSSE

## *Inflation and fraud: Rental fraud is on the rise*

**L'**inflation touche à sa manière le marché locatif : de nouvelles fraudes reliées à la location de logements font leur apparition. En effet, un article publié par TVA nouvelles „Des maisons à louer à l'insu des propriétaires: attention aux fraudeurs!” relatait une nouvelle fraude qui serait apparue avec l'inflation : „des fraudeurs ont un nouveau stratagème pour piéger leurs victimes: des maisons à louer à l'insu des propriétaires.”

Avec la hausse des taux d'intérêts, plusieurs locataires retardent ou annulent leur projet d'achat et restent locataires, ou plusieurs ne pouvant plus assumer leur hypothèque vendent et redeviennent locataire. Un phénomène normal quand les taux d'intérêts sont trop élevés.

Mais des fraudeurs utilisent les inscriptions de courtiers immobiliers pour annoncer des logements à louer : „Le fraudeur demande au potentiel locataire de verser une

somme de 1500\$ en guise de dépôt avant même d'aller visiter l'endroit.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dénonce vigoureusement ce type de pratique et ces fraudes nuisent à l'image des propriétaires de logements.

Aucun locataire ne devrait verser de dépôt, ni de frais pour visiter un logement.

Sur le site du Service de police de la Ville de Montréal (SPVM), une section est consacrée aux fraudes - location d'un logement et voici les conseils de prévention (2) :

- **L'adresse d'un logement à louer devrait être indiquée dans l'annonce.**

- **«En recherchant sur internet l'adresse du logement à louer, il est possible de voir si des internautes ont été victimes de fraude.**

- **En faisant une recherche sur internet avec les images d'une annonce, il est possible de voir si celles-ci ont déjà été publiées sur d'autres sites. Il arrive que des fraudeurs uti-**

**lisent des photos provenant d'autres annonces. Des photos trop professionnelles pourraient indiquer une fraude. Pour vérifier si une photo est utilisée sur d'autres sites, rendez-vous sur Google Images, cliquez sur l'icône de l'appareil photo et suivez les instructions**

- **Entrez l'adresse de l'immeuble dans Google Maps et comparez certains éléments architecturaux (forme des fenêtres, la présence d'un balcon, type de porte d'entrée, etc.)**
- **Un locateur devrait pouvoir être joint par téléphone, pas seulement par courriel. „Lorsqu'on vous répond par courriel, votre échange ne devrait pas sembler générique”**
- **Visitez l'appartement avant de signer le bail (et non pas un logement voisin ou similaire)**
- **Rencontrer les voisins peut être une façon de valider si le logement est bien à louer et que le locateur est bien celui qu'il prétend être. „Consultez le rôle d'évaluation foncière de la municipalité pour valider le nom du**

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

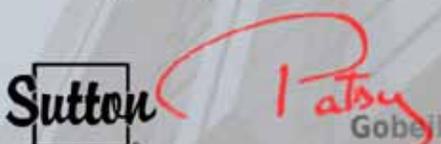
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

**PATSY GOBEIL**

**(514) 929-3306**

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



**propriétaire”**

- **Si une offre semble trop belle pour être vraie, c'est probablement une fraude.**

La vigilance est de mise pour tous!

Inflation affects the rental market in its own particular way: new frauds related to the rental of a housing are emerging.

Indeed, an article published by TVA Nouvelles - "Houses for rent without the knowledge of the owners: beware of fraudsters!" reported a new fraud that would have appeared with inflation: "Fraudsters have developed a new scheme to trap their victims: houses to rent without the knowledge of their owners."

With rising interest rates, many tenants delay or cancel their purchase

project and remain tenants, or many can no longer afford their mortgage, sell and become tenants again. A normal phenomenon when interest rates are too high.

But fraudsters use the listings of real-estate brokers to advertise housing for rent: "The fraudster asks the potential tenant to pay a sum of \$1500 as a deposit before even going to visit the premises."

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) vigorously denounces this type of practice and these frauds damage the image of rental-housing owners.

No tenant should pay a deposit or fee to visit a dwelling.

On the website of the Service de police de la Ville de Montréal (SPVM), an entire section is devoted to fraud - renting a dwelling, and here are the prevention tips (2):

- The address of a rental property should be indicated in the advertisement.

By searching on the Internet for the address of the accommodation to rent, it is possible to see if Internet users have been victims of fraud.

- By searching the Internet with the images of an ad, it is possible to see if these have already been published on other sites. Sometimes fraudsters use

photos from other ads. Photos that are too professional could indicate fraud. To check if a photo is being used on other sites, go to Google Images, click on the camera icon and follow the instructions.

- **Enter the address of the building in Google Maps and compare some architectural elements of it, such as shape of windows, presence of a balcony, type of front door, etc.**
- **A landlord should be able to be reached by telephone, not just by e-mail. "When you are answered by e-mail, your exchange should not seem generic".**
- **Visit the apartment before signing the lease (and not a neighbouring or similar dwelling).**
- **Meeting with neighbours can be a way to validate if the dwelling is indeed for rent and that the landlord is also who he claims to be. "Consult the property assessment roll of the municipality to validate the name of the owner".**
- **If an offer sounds too good to be true, it is probably a fraud.**

Vigilance is therefore required for all!

(1) <https://www.tvanouvelles.ca/2022/11/14/des-maisons-a-louer-a-linsu-des-proprietaires-attention-aux-fraudeurs>

(2) <https://spvm.qc.ca/fr/Fiches/Details/Fraude--Location--du-logement>



### Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

#### Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSÉS COMMERCIALES

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

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

**819-563-0363**

[www.groupeverrier.com](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

darveauhuisiers@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

# VILLE DE REPENTIGNY : Une nouvelle contribution financière pour les propriétaires de logements

La ville de Repentigny est en consultation de son nouveau projet de règlement „Règlement 603 : Règlement visant l'amélioration de l'offre de logements sociaux”(1). Selon les documents disponibles, ce nouveau règlement „a pour objet de prévoir les dispositions concernant le versement à la municipalité d'une contribution financière servant à la mise en œuvre de programmes touchant le logement social lors d'un projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un immeuble visant à construire ou à ajouter des unités de logement.”

Donc un propriétaire qui veut construire un bâtiment de 4 logements et plus (Résidentiel ou à usage mixte) devra verser une contribution financière à la Ville avant l'obtention de son permis de construire.

Selon le règlement déposé(2) : Le calcul de la contribution financière est

effectué comme suit : Pour un projet de 4 à 11 unités de logement au total : 1000 \$ par unité de logement Pour un projet de 12 unités de logement ou plus au total : 2500 \$ par unité de logement jusqu'à concurrence de 250 000 \$

Les montants prévus par logement (1 000 ou 2 500 \$) sont indexés annuellement au 1er janvier de chaque année selon l'indice des prix à la consommation de la région de Montréal au 30 septembre de l'année précédente. Le but de ce règlement : Les sommes perçues doivent être versées dans un fonds spécial et ne peuvent servir qu'à la mise en œuvre de programmes approuvés par le conseil municipal touchant le logement social.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que ce genre de contributions financières obligatoires va faire augmenter le coût des loyers alors que le but de ce règlement est d'a-

ider les locataires à faibles revenus.

Lorsque les propriétaires vont faire le calcul du loyer nécessaire pour rentabiliser la construction, soutenir les dépenses d'entretien, il faut en plus cette contribution et donc une hausse à prévoir.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'inquiète des impacts financiers sur l'ensemble du projet immobilier. Afin de financer et rentabiliser le projet, est-ce que les prix des autres logements vont augmenter?

De plus, cette nouvelle dépense va décourager les investisseurs immobiliers pour le locatif. Car ce règlement s'applique au résidentiel donc les investisseurs risquent de se tourner vers la copropriété ou des bâtisses commerciales.

Les ménages à faibles revenus ont besoin d'aide. Selon nous, l'aide à la personne est à privilégier.

La Ville indique que les sommes soutiendront les locataires pour du logement social mais si plus aucun projet locatif ne se construit ou que tous les no-

uveaux projets offrent des loyers plus élevés à cause de tels coûts supplémentaires obligatoires, on peut se demander si le but recherché sera atteint.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra le cheminement de ce règlement.

(1) [https://repentigny.ca/sites/default/files/2022-10/ville-repentigny\\_modification-reglementaire\\_empr-603\\_consultation-publique\\_avis.pdf](https://repentigny.ca/sites/default/files/2022-10/ville-repentigny_modification-reglementaire_empr-603_consultation-publique_avis.pdf)

(2) [https://repentigny.ca/sites/default/files/2022-10/ville-repentigny\\_modification-reglementaire\\_empr-603\\_resume-reglement.pdf](https://repentigny.ca/sites/default/files/2022-10/ville-repentigny_modification-reglementaire_empr-603_resume-reglement.pdf)



**INTERNET ILLIMITÉ**  
**À partir de 39\$/Mois**  
*Aucun coût initial*

Offert uniquement aux membres de l'APQ  
 avec code promo **APQ1YE**

**514-800-2266** [altimatel.com](http://altimatel.com)

\*certaines conditions s'appliquent

# INDEXATION ANNUELLE DES FRAIS EXIGIBLES 2022

À compter du 1er novembre 2022, les frais exigibles par le Tribunal administratif du logement sont les suivants, après arrondissement au dollar le plus près.

Source : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/indexation-annuelle-des-frais-exigibles-2022>

Actes de procédures		Frais depuis le 1 <sup>er</sup> novembre 2021	Frais à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réinscription au rôle</li> <li>• Requête en réouverture d'audience</li> </ul>		42 \$	44 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande afin de statuer sur une modification du bail</li> <li>• Demande en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer</li> <li>• Demande en révision d'une décision du Tribunal</li> <li>• Demande comportant une diminution de loyer</li> </ul>	Loyer de 350 \$ ou moins	51 \$	54 \$
	Si le loyer excède 350 \$ mais ne dépasse pas 600 \$	62 \$	65 \$
	Lorsque le loyer excède 600 \$	80 \$	84 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande autre que celles mentionnées précédemment</li> </ul>		80 \$	84 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divisé par logement</li> </ul>		199 \$	210 \$



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**

## Novembre 2022 : Plusieurs rencontres pour l'habitation avec la présence de l'APQ

- 7 novembre 2022 : Forum sur la fiscalité municipale au Biodôme
- Une rencontre pour trouver des solutions afin de ne plus dépendre en grande partie des taxes municipales.
- 8 novembre 2022 : Rendez-vous de l'habitation : Regard pluriel, vision commune
- Ce 15e évènement „Rendez-vous de l'habitation : Regard pluriel, vision commune” avait lieu à Québec et en virtuel afin de voir de nouvelles façons de faire avec le logement social entre-autres.
- 8 novembre 2022 : Les parcours migratoires et le processus d'intégration des personnes immigrantes. Dans les locaux du RPHL, le Service d'aide aux Néo-Canadiens venait s'entretenir sur le processus d'intégration de ces personnes qui font probablement partie des locataires, des défis auxquels ils font face et des pistes pour faciliter leurs interactions.

# TAXES 2023 DE LA VILLE DE MONTRÉAL :

## *Des pourcentages de hausse de loyer élevés à prévoir malgré la bonne volonté des propriétaires*

Montréal, le 29 novembre 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est inquiète des répercussions de la hausse de taxes moyenne de 4.1% annoncée par la ville de Montréal ce jour.

En plus, un nouveau rôle foncier est entrée en vigueur pour 2023-2024-2025 avec une hausse de 32.4%.

„Une forte augmentation de taxes est annoncée depuis plusieurs semaines mais elle vient de se concrétiser avec cette décision qui n'affectera pas seulement les propriétaires de logements mais également les locataires.” selon l'APQ.

Il est question d'une augmentation de 4,5 % pour les plex et de 4,3 % pour les immeubles de six logements ou plus.

En 2023, la grille de calcul soumise par le Tribunal administratif du logement (TAL) sera toujours la même, la même vieille, désuète et familière grille de calcul qui indique que le propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celle de l'année en cours.

Ce qui signifie qu'en 2023, il faut prendre le montant des taxes municipales 2023 - les taxes municipales 2022.

„Même si les propriétaires vont encore une fois de plus se faire pointer du doigt pour les augmentations envoyées en 2023, il est important que chaque propriétaire fasse ce calcul car si ce montant n'est pas récupéré en 2023, il ne pourra pas l'être plus tard. La méthode actuelle ne permet pas d'étaler les dépenses sur plusieurs années ou de la reporter à l'année suivante” d'ajouter Martin Messier Président de l'APQ.

„Les propriétaires de logements doivent attendre de connaître la hausse de leurs comptes de taxes pour 2023 avant d'envoyer leurs avis d'augmentation de loyer. Cette attente est primordiale car la hausse imposée par la ville de Montréal aura un impact déterminant sur l'augmentation envoyée en 2023 aux locataires” de conclure l'APQ.






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



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

### PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>oo</sup>

Peinture et accessoires	15%	Cuisine	5%
Décoration	10%	Ventilation, chauffage et climatisation	
Quincaillerie		Chauffe-eau	
Électricité*		Produits d'entretien	
Plomberie*	8%	Produits saisonniers et d'horticulture	5%
Outillage manuel		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'HÉSITÉZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON  
au 438-872-5290 ou à [Stephany.robinson@rona.ca](mailto:Stephany.robinson@rona.ca)

Pour obtenir vos escomptes privilèges du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca). Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

\*\*À noter, que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et Réno-Dépôt.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS :

2 façons de vous identifier : soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Reno-Depot à [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca) pour obtenir vos escomptes RPHL.





\*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Husqvarna sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.