

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Janvier 2024, Volume 40 No 1

CANNABIS ET TABAC

En cette période de la signature de plusieurs nouveaux baux de logement, il est important de se rappeler certaines règles. Afin d'éviter toute situation qui pourrait se compliquer, nous vous recommandons d'écrire dans l'annonce du logement dès le départ.

>>Page 2

DOMMAGES ET DÉMÉNAGEMENT

Le propriétaire a ouvert une demande dans laquelle il réclamait des pertes locatives et une indemnité de déménagement de 2 625 \$ et que le logement avait été endommagé au-delà de l'usure normale.

>>Page 12

NEIGE ET GLACE

Le locateur, qui est souvent responsable du déneigement et du déglacage des espaces extérieurs comme les stationnements et les trottoirs principaux, pourrait d'ailleurs voir sa responsabilité engagée en cas de faute ou de négligence dans l'entretien hivernal.

>>Page 14



UN CONTRAT SIGNÉ N'EXCLUT PAS TOTALEMENT VOTRE RESPONSABILITÉ

Le Tribunal entend une locataire qui allègue que sa voiture a été endommagé lorsqu'elle était stationnée dans le garage sous-terrain. Elle dépose une demande en dommages-intérêts matériels et en indemnité additionnelle.

Suite à la page 6



Me Martin Messier

CANNABIS ET TABAC, COMMENT LES INTERDIRE?

MOT DE L'ÉDITEUR

Cannabis and tobacco, how can they be banned?

En cette période de la signature de plusieurs nouveaux baux de logement, il est important de se rappeler certaines règles.

En effet, lors de la signature du bail, vous êtes en mesure de déterminer un règlement d'immeuble. Vous pouvez également prévoir différentes règles relativement à l'utilisation du logement, notamment la possibilité pour le locataire de fumer dans le logement, sur le balcon et sur le terrain de l'immeuble.

Afin d'éviter toute situation qui pourrait se compliquer, nous

vous recommandons d'écrire dans l'annonce du logement dès le départ, le fait que le locataire n'aura pas le droit de fumer dans le logement, et autant sur le balcon et que sur le terrain de l'immeuble.

Il faut également prévoir cette interdiction de fumer sur le bail.

Si vous souhaitez que votre locataire respecte un règlement d'immeuble, je vous recommande de lui remettre une copie de ce règlement.

Dès lors qu'il visite les lieux ou qu'il se montre intéressé lors

d'une visite virtuelle, l'échange pourra se faire par courriel.

Par la suite, la lecture et la signature du règlement d'immeuble et sa remise doivent s'effectuer avant la signature du bail. Il est important de pouvoir démontrer la séquence éventuellement devant un juge administratif au Tribunal administratif du logement (TAL).

Vous pouvez vous procurer un exemplaire du règlement d'immeuble recommandé par l'Association des Propriétaires du Québec sur le site web de l'APQ dans la section réservée aux membres.

Volume 40, No 2
Février 2024

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur
Ibtissem Bouzerar

Plusieurs propriétaires pensent qu'il suffit d'une affiche sur l'immeuble ou lors des visites des lieux de donner des explications aux locataires pour permettre des limitations aux droits des locataires.

Malheureusement, si votre locataire conteste la réglementation que vous souhaitez voir appliquer, le Tribunal administratif du logement pourrait fort bien décider que cette dernière n'est pas applicable, à moins que vous n'ayez respecté les critères ci-dessus mentionnés.

During this period of signing several new housing leases, it is important to remember some rules.

Indeed, when you sign the lease, you are able to determine the building re-

gulations. You can also set out different rules regarding the use of the unit, including the possibility for the tenant to smoke in the unit, on the balcony and on the grounds of the building.

In order to avoid any situation that could become complicated, we recommend that you write in the advertisement of the accommodation from the outset, the fact that the tenant will not be allowed to smoke in the accommodation, both on the balcony and on the grounds of the building.

This smoking ban must also be included in the lease.

If you want your tenant to comply with a building by-law, we recommend that you give them a copy of the by-law.

As soon as they visit the premises or show interest during a virtual visit, the exchange can be done by email.

Subsequently, the building regulations

must be read, signed and delivered before the lease is signed. It is important to be able to demonstrate the sequence in front of an administrative judge at the Administrative Housing Tribunal (TAL).

You can obtain a copy of the building regulations recommended by the Association des Propriétaires du Québec on the APQ website in the members' section.

Many landlords believe that it is enough to put a sign on the building or during site visits, to give explanations to the tenants to allow limitations on the rights of the tenants.

Unfortunately, if your tenant contests the by-law you wish to see applied, the Administrative Housing Tribunal may decide that it is not applicable, unless you have met the above-mentioned criteria.



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



FORMATIONS 2023-2024 EN LIGNE



MARDI LE 19 MARS 2024 LOUER SANS FAIRE VÉRIFIER SON POTENTIEL LOCATAIRE

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

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

MARDI LE 23 AVRIL 2024

SÉRIE HISTOIRES D'HORREUR : LOUER UN LOGEMENT SANS BAIL

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

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

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

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

MARDI LE 28 MAI 2024

UNE QUESTION? ON EST LÀ POUR Y RÉPONDRE

Peu importe le sujet, l'expert aura la réponse à toutes vos questions!

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



Devant la grande demande de nos précieux membres de venir rencontrer un conseiller juridique pour lui jaser autour d'un café et d'un beigne, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) organise SAMEDI le 16 MARS 2024 de 9h30 à 11h30 son premier „C'est samedi, on vient discuter à l'APQ”.

Une question? Envie de partager avec d'autres propriétaires? Ou tout simplement prendre un café en jasant immobilier, cette nouvelle formule sera rejoindre tous les membres qui n'ont pas le temps en semaine de se poser un moment et avoir ses réponses en même temps.

L'APQ est heureuse à l'idée de vous voir en ce samedi printanier, en tout cas on l'espère!

Attention les places sont limitées.

Uniquement sur place au 10716 boulevard Saint-Laurent à Montréal
Ouvert seulement aux membres Argent, Or ou Platine!

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

UN CONTRAT SIGNÉ N'EXCLUT PAS TOTALEMENT VOTRE RESPONSABILITÉ

*A signed contract does not completely
exclude your liability*

Un jugement récent aborde la notion de la responsabilité d'un locateur même si ce dernier a fait un signé un contrat le dégageant de toute responsabilité.

En effet, le Tribunal entend une locataire qui allègue que sa voiture a été endommagé lorsqu'elle était stationné dans le garage sous-terrain. Elle dépose une demande en dommages-intérêts matériels et en indemnité additionnelle.

Lorsqu'elle était garée dans le stationnement sous-terrain de l'immeuble, un liquide a coulé du plafond endommageant le capot avant, les ailes et le capot du coffre arrière. Elle a essayé de nettoyer, mais les dommages ne disparaissaient pas.

Elle a contacté la locatrice à plusieurs reprises, sans réponse. Elle se présente donc avec photos, courriels, évaluation des coûts de réparation.

La mandataire de la locatrice réfute en disant qu'elle a envoyé une réponse indiquant qu'aucun travaux n'avait eu lieu dans le stationnement.

Elle réfère à la clause « G » du contrat de stationnement. Elle signale que cette clause les exonère de toute responsabilité. Elle indique que la locataire a chan-

gé de place de stationnement à plusieurs reprises, pour toutes sortes de raisons.

Le Tribunal doit décider si la locatrice est responsable des dommages au véhicule et si oui à quelle hauteur.

Le Tribunal, qui s'est déplacée voir les dommages à la voiture, n'a aucune raison de douter du témoignage de la locataire. Et tranche que la clause G inscrite dans le contrat de location n'exclut pas la locatrice de ses obligations reliées aux articles 1854, 1858 et 1863 du Code civil du Québec :

„17 Pour ce qui est de la clause « G », le Tribunal indique qu'elle ne peut exonérer la locatrice de ses obligations prévues à la loi et au bail. De ce fait, elle est responsable des dommages causés par l'état de son immeuble.”

« 1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail. »

« 1858. Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit ap-

portés à la jouissance du bien loué.

Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur. »

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au loca-

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

taire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

Toutefois le Tribunal revoit la demande de dommages matérielles à la baisse après avoir vu personnellement les dommages qui semblaient plus graves sur les photos qu'en réalité.

Le Tribunal condamne la locatrice à payer à la locataire la somme de 1 500 \$ en dommages-intérêts matériels.

Comme chaque cas est un cas particulier, nous vous invitons à consulter les services juridiques pour toutes questions.

A recent judgment addresses the notion of a landlord's liability even if the landlord has signed a contract releasing him from any liability.

The Tribunal heard from a tenant who alleged that her car was damaged while it was parked in the underground garage. She filed a claim for material damages and additional compensation.

While parked in the building's underground parking lot, liquid leaked from the ceiling, damaging the front hood, fenders, and rear trunk cover. She tried to clean up, but the damage wouldn't go away.

She contacted the landlord several times, with no response. She then shows up with photos, emails, and an estimate of the repair costs.

The landlord's agent refutes this, saying that she sent a response indicating that no work had taken place in the parking lot.

It refers to clause „G” of the parking contract. It points out that this clause exempts them from any liability. She indicated that the tenant had changed parking spaces several times, for a variety of reasons.

The Tribunal must decide whether the landlord is liable for damage to the vehicle and if so, to what extent.

The court, which went to see the damage to the car, had no reason to doubt the tenant's testimony. The court ruled that clause G in the lease agreement did not exclude the landlord from its obligations under articles 1854, 1858 and 1863 of the Civil Code of Québec:

„17 With respect to clause „G”, the Tribunal notes that it

cannot relieve the landlord of its statutory and lease obligations. As a result, she is liable for damage caused by the condition of her building.”

However, the Tribunal revised the property damage claim downwards after personally seeing the damage, which appeared more serious in the photos than in reality.

The Court ordered the landlord to pay the tenant \$1,500 in material damages.

As each case is unique, we invite you to consult the legal department if you have any questions.

(1) Malko c. Skyline Living 662055 22 20221108 G 2024 QCTAL 869



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



Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

PIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

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



SOLUTIONCIMEX.COM



RAPPORT SCHL 2024 : UN TAUX D'INOCCUPATION DE PLUS EN PLUS BAS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du Rapport sur le marché locatif émis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le rapport établit le taux d'inoccupation de la RMR de Montréal à 1.5%, une baisse puisqu'il était de 2% l'an dernier.

Le Taux d'inoccupation pour Québec et Gatineau est aussi très bas avec 0.9% et 1.1% respectivement.

Dans ce contexte, l'APQ considère que la situation découle, à tout le moins en partie, au traitement réservé aux propriétaires d'immeuble qui affecte l'intérêt des investisseurs.

Il faut également noter que le parc immobilier nécessite des travaux importants pour lesquels les propriétaires ne reçoivent pas le rendement requis lors d'une fixation de loyer par le Tribunal administratif du logement. Plusieurs logements nécessitant des travaux importants pourraient être rénovés si des subventions à la rénovation ou des crédits d'impôts étaient rapidement mis en place.

Afin de stimuler la rénovation et la construction d'immeubles locatifs, une réforme de la méthode de fixation doit être faite. En 2024, Travaux 4.8% soit 4.00\$ d'augmentation pour 1000.00\$ de travaux effectués, ce qui représente presque 21 ans pour avoir un retour sur investissement.

La nécessité de construire pour augmenter l'offre de logements est un sujet d'actualité omniprésent. Pourtant la plupart des solutions avancées sont toujours pour favoriser les logements sociaux ou publics. On semble oublier que le parc privé fait aussi partie de la solution et a un rôle à jouer important.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que de scinder ses propositions en fonction d'un investissement privé ou un investissement public est un mauvais signal à envoyer.

Il faut cesser de voir le propriétaire d'un immeuble locatif comme étant celui qui doit assumer le rôle de l'État quant à la capacité de payer des locataires plus démunis.

Les prix de loyers pour Montréal Québec et Gatineau restent inférieurs aux autres grandes villes au Canada. Pour Gatineau le loyer moyen est de 1252\$ et 1096\$ pour Québec. Alors que les autres grandes villes canadiennes : Vancouver 2181\$, Ottawa 1698\$, Toronto 1940\$, Winnipeg 1472\$, Calgary 1695\$.



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

"LE TAL RECOMMANDE", NON LE TAL NE RECOMMANDE PAS

Martin Messier, Président de l'APQ, participait le 31 janvier dernier à un débat au 106.9 Mauricie sur „Quelle est la hausse acceptable du coût d'un loyer?”. Le point de vue des locataires était représenté par Cédric Dussault, porte-parole du Regroupement des comités de logements et associations des locataires du Québec.

Lors de ce débat, Monsieur Messier a tenu à préciser que contrairement à ce qui se

véhicule le Tribunal administratif du logement (TAL) ne recommande pas un taux.

Comme on peut lire sur le communiqué diffusé sur leur site(1) sous le titre „Le calcul de l'ajustement des loyers en 2024”, le Tribunal administratif du logement (TAL)

compte les spécificités de chaque immeuble et de chaque logement. Les revenus et les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de cet exemple de calcul, notamment si l'immeuble a fait l'objet de travaux majeurs.

écrit ceux-ci : „Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concerné.

À titre d'exemple, le Tribunal présente un scénario de calcul fictif qui permet de mieux comprendre l'application du Règlement sur les critères de fixation de loyer. **ATTENTION: cet exemple ne prend pas en**

Il est donc important de préciser que l'utilisation de l'outil de calcul en ligne est nécessaire pour obtenir une estimation plus précise de l'ajustement.

Et dans le graphique ci-dessus, le TAL émet des „Estimations moyennes d'ajustement de base en %”.

L'estimation moyenne d'ajustement de base est calculée à partir des proportions observées dans 5 789 calculs effectués par le Tribunal en 2022 et 2023.”

À aucun moment, le mot RECOMMANDE n'est employé.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis de nombreuses années pour le retrait de la diffusion de ces estimations pour cette raison : Le détournement du sens premier de ces estimations. Une idée de base mais en rien une recommandation ou le taux à appliquer!

Vous pouvez réécouter cette entrevue au <https://www.fm1069.ca/audio/604029/quelle-est-la-hausse-acceptable-du-coût-d-un-loyer>

(1) <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/>

Composantes du loyer	Pourcentages applicables en 2024
Électricité	2,8%
Gaz	-7,3%
Mazout et autres sources d'énergie	-10,0%
Frais d'entretien	7,5%
Frais de services rattachés à l'immeuble	5,3%
Frais de services rattachés à la personne même des locataires (résidence privée pour aînés)	6,6%
Frais de gestion	5,6%
Revenu net	3,9%
Dépenses d'immobilisation	4,8%

ATTENTION
Ces pourcentages applicables ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur Seecliq et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquebec...

1-888-382-9670

www.seecliq.com info@seecliq.com



Me Jean-Olivier Reed

FIXATION DE LOYER D'UN LOGEMENT DANS UNE COPROPRIÉTÉ : *Quel casse-tête!*

*Setting the rent for a dwelling in a condominium
What a headache!!*

Dans une décision du 31 août 2023, le greffier spécial Wiliam Durand doit procéder à la fixation de loyer d'un bail pour un logement situé dans une copropriété divise (ci-après condo).

Les propriétaires de condos locatifs peuvent constater qu'il n'y a aucune case qui permet d'intégrer directement les frais de copropriété dans la grille de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL). Par contre, les dépenses ne sont pas perdues pour autant.

En effet, la jurisprudence constante depuis des années mentionne que l'on doit utiliser la quote-part de l'unité en question prévue à la déclaration de copropriété et de la multiplier par chacune des dépenses admissibles de la copropriété prévues dans le règlement de fixation de loyer pour l'année donnée.

Généralement ces dépenses seront additionnées à celle du propriétaire lui-même tel que l'assurances, l'entretien etc...

Dans la décision de Me Durand celui-ci mentionne que le règlement de fixation de

loyer est adapté pour les immeubles locatifs et explique comment la jurisprudence a établi cette façon de faire. Au paragraphe 6 il mentionne que « Le législateur ne semble pas avoir prévu de solution pour un immeuble en copropriété divise dans lequel la majorité des logements ne sont pas loués et ne payent donc pas de loyer. La quote-part de l'unité déterminée à la déclaration de copropriété est alors généralement reconnue par le Tribunal comme étant une estimation fiable de la part des dépenses de l'immeuble que devrait assumer le logement. C'est cette quote-part qui, après tout, lie les signataires de la déclaration de copropriété et prévoit la limite des obligations de chacun d'eux. »

Qu'en est-il si le propriétaire possède plusieurs unités de condo dans le même immeuble? Question pertinente que le procureur du locataire adressa au greffier spécial dans ce dossier.

L'avocat de la locataire proposait que la quote-part des dépenses soit affectée ou modifiée par la quantité d'unités possédées par le propriétaire lui-même. Après réflexion, le greffier Durand

n'adhère pas à cette théorie malgré certaines décisions qui le confirment.

Le greffier Durand explique au paragraphe 13 de sa décision que « La quote-part associée au logement détermine les obligations de celui-ci envers les dépenses encourues par le syndicat de copropriété. Sur une dépense de 100 000 \$, si la quote-part du logement est de 25 %, le propriétaire, pour ce logement, est responsable d'une somme de 25 000 \$, ni plus ni moins. Le loyer payé par le locataire, ou encore celui payé par le locataire d'un autre logement loué dans le même immeuble par le même propriétaire ne viennent aucunement changer le montant réel de l'obligation du logement visé sur les dépenses de l'immeuble. (nos soulignements)

Nous pensons que cette solution simple et logique est la bonne et nous espérons que ce courant sera suivi pour ne pas compliquer le processus de fixation de loyer qui est déjà bien compliqué pour une unité locative en copropriété.

En effet, vous comprendrez alors que la grande difficulté des propriétaires d'uni-

tés locatives en copropriété est qu'ils doivent obtenir, via les états financiers de fin d'année ou auprès des conseils d'administration les factures elles-mêmes et déterminer les montants exacts de chacune des dépenses de la copropriété pour ensuite la multiplier par leur quote-part et finalement l'intégrer au formulaire : Assurance, déneigement, concierge, gestionnaire, gaz, entretien, etc, ce n'est pas une mince affaire.

Finalement et généralement, nous invitons les conseils d'administration à se montrer collaboratifs auprès des copropriétaires qui réclament les informations, car le Tribunal administratif pourrait, en cas de refus de collaborer, les contraindre avec un ordre de comparaître comme témoin et préciser les documents à apporter.

In a decision dated August 31st, 2023, Special Clerk William Durand proceeded with the determination of the rent of a lease for a dwelling located in a divided co-ownership (hereina-

fter condo).

Rental condo owners may notice that there is no box that allows condominium fees to be directly integrated into the calculation grid of the Administrative Housing Tribunal (TAL). However, this does not mean that the expenses are lost.

In fact, case law has been consistent for years stating that the share of the unit in question provided for in the declaration of co-ownership must be used and multiplied by each of the eligible expenses of the co-ownership provided for in the rent-fixing by-law for the given year.

Generally, these expenses will be added to those of the owner himself, such as insurance, maintenance, etc.

In Mr. Durand's decision, he mentions that the rent-fixing by-law is adapted for rental properties and explains how case law has established this approach. In paragraph 6, he states that „The legislator does not appear to have provided a solution for a divided condominium building in which the majority of the dwellings are not rented and therefore do not pay rent. The share of the unit determined at the time of the declaration of co-ownership is then generally recognized by the Tribunal as a reliable estimate of the share of the building's expenses that the dwelling should bear. It is this share that, after all, binds the signatories of the declaration of co-ownership and provides for the limit of the obligations of each of them. »

What if the landlord owns multiple condo units in the same building? This was a pertinent question addressed by counsel for the tenant to the Special Clerk in this case.

Counsel for the tenant suggested that the share of expenses be affected or mo-

dified by the number of units owned by the landlord himself. On reflection, Special Clerk Durand did not subscribe to this theory, despite certain decisions that confirmed it.

Special Clerk Durand explained at paragraph 13 of his decision that „The share associated with the dwelling determines the latter's obligations towards the expenses incurred by the syndicate of co-ownership. On an expenditure of \$100,000, if the share of the dwelling is 25%, the landlord is liable for the dwelling \$25,000, no more and no less.

The rent paid by the tenant, or the rent paid by the tenant of another dwelling rented in the same building by the same owner, does not in any way change the actual amount of the obligation of the dwelling concerned on the expenses of the building. (emphasis added)

We believe that this simple and logical solution is the right one and we hope that this trend will be followed so as not to complicate the process of fixing rent, which is already very complicated for a rental unit in co-ownership.

Indeed, you will then understand that the great difficulty for owners of rental units in co-ownership is that they must obtain, via the year-end financial statements or from the boards of directors, the invoices themselves and determine the exact amounts of each of the co-ownership's expenses to then multiply it by their share and finally integrate it into the form: Insurance, snow removal, janitor, manager, gas, maintenance, etc., This is no small feat.

Finally, and generally, we invite the boards of directors to be collaborative with the co-owners who request the information, because the Administrative Court could, in the event of refusal to collaborate, compel them with an order to appear as a witness and specify the documents to be brought.

Dossier Godeva c. Pereira 2023 QCTAL 26019

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



Me Melissa Lemieux

RETOUR SUR UN DOSSIER DE DOMMAGES SUITE À UN DÉMÉNAGEMENT

A look at a case for damages following a move

Le Tribunal administratif du logement (ci-après appelé le TAL) a récemment traité un dossier impliquant un locataire et l'Office municipal d'habitation de Laval dans le dossier Durand c. Hfidi 2024 QCTAL⁽¹⁾.

Le propriétaire a ouvert une demande déposée le 19 décembre 2022, dans laquelle il réclamait des pertes locatives et une indemnité de déménagement de 2 625 \$ et affirmait également que le logement avait été endommagé au-delà de l'usure normale et réclamait des pertes et dommages de 10 000 \$. L'OMH de Laval était également poursuivi à titre de caution pour le bail.

Au paragraphe 8, le Tribunal explique pourquoi l'OMH de Laval ne devrait pas être poursuivi, notamment parce que : "Toutefois, l'OMH de Laval n'est pas partie au bail que ce soit à titre de colocataire ou de caution. Par conséquent, le Tribunal rejette la poursuite à son endroit."

Le locataire disposait déjà d'un jugement du TAL du 19 octobre 2019 lui imposant de maintenir en bon état le logement concerné, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le cas échéant.

Le locataire a envoyé un avis de résiliation de bail car il a été admis dans un HLM selon l'article 1974 qui se lit comme suit:

„1974. Un locataire peut

résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins

ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail."

Mais la locataire n'ayant pas joint à son préavis l'attestation de l'autorité concernée (OMH), la résiliation du bail n'a pas été accordée et la locataire reste responsable des dommages directement subis par le propriétaire. Le propriétaire n'a pas pu obtenir les frais d'Hydro-Québec demandés, car aucune preuve des frais n'a été

soumise au tribunal.

Les locataires ont des obligations en quittant le logement, à savoir :

« 1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'u-

ne force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail. »

Le Tribunal rappelle au public qu'un locataire

n'est pas responsable des améliorations, réparations ou réparations rendues nécessaires par l'usure ou la vétusté et que pour l'évaluation des dommages à accorder, le Tribunal doit respecter les exigences des articles 1607, 1611 et 1613. C.C.Q. et prendre en compte une valeur d'amortissement.

Le paragraphe 34 de la décision est un bon rappel aux propriétaires quant à la preuve dont ils ont besoin pour une telle réclamation, à savoir que :

« En ce qui concerne le montant des dommages réclamés, le Tribunal note que la preuve du locateur est incomplète puisqu'il ne produit que des photocopies de factures (sauf celles de Rona et de Patrick Morin inc.) et il ne produit aucune conciliation des dépenses selon les postes de réclamation. Seul un relevé bancaire atteste des paiements au professionnel embauché, mais il n'a aucune facture de celui-ci, ni détail, ni explication des travaux effectués.»

La Cour dans cette affaire a accordé au propriétaire globalement certains montants pour les dommages causés au plancher (530,00 \$), à la cuisine (600,00 \$), à la salle de bain (300,00 \$) et pour les objets laissés dans le cabanon (200,00 \$), ainsi que pour les autres composantes du logement demandées par le propriétaire, parce que la preuve n'était pas concluante, elles ont été rejetées.

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

dans votre problématique.

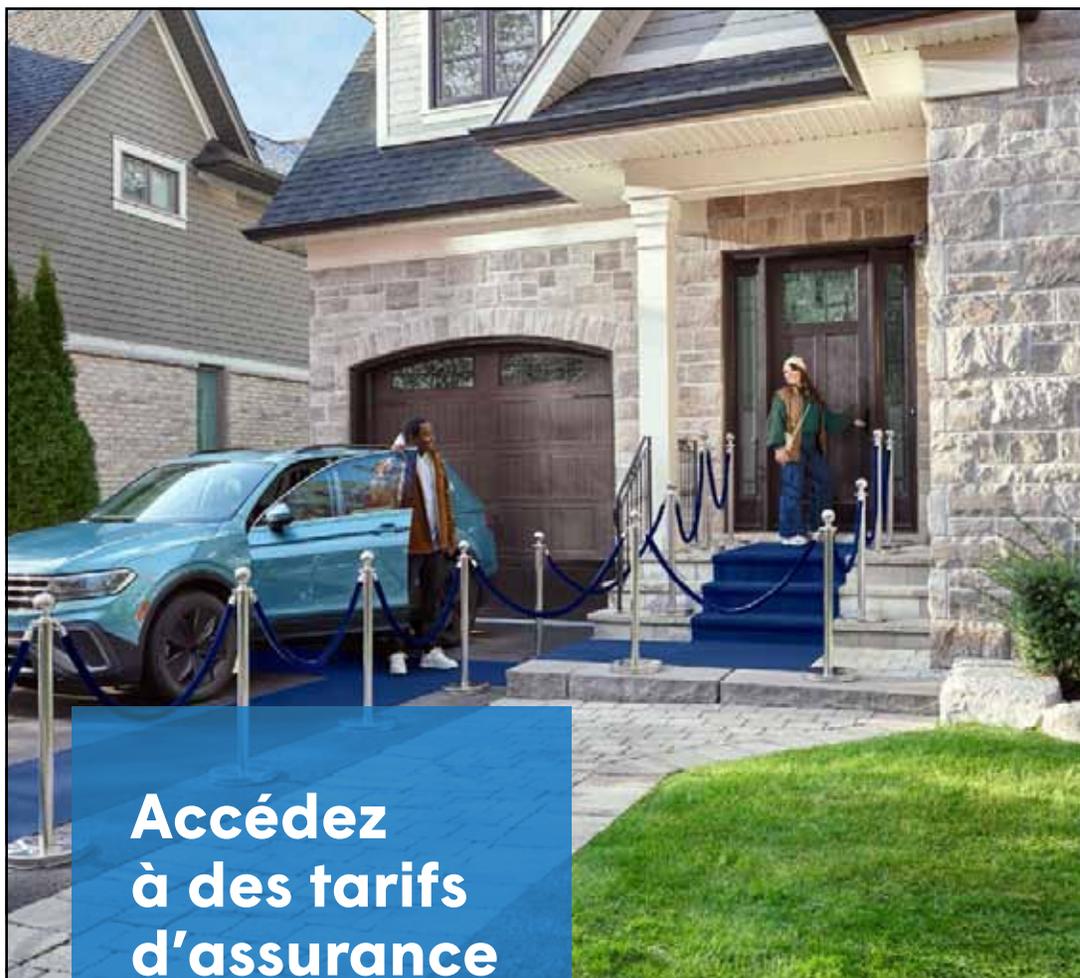
The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a tenant and the Municipal Housing Laval (Office municipal d'habitation de Laval) in the case *Durand c. Hfidi 2024 QC-TAL* ⁽¹⁾.

The landlord made an application filed on December 19th, 2022, whereby the landlord claimed rental losses and relocation compensation of \$2,625 and also claimed that the dwelling was damaged beyond normal wear and tear and claimed losses and damages of \$10,000. The OMH of Laval was also being sued as surety for the lease.

At paragraph 8, the Tribunal explained why the OMH of Laval should not be sued, namely because "the OMH de Laval is not a party to the lease, whether as co-tenant or guarantor. Consequently, the Court dismisses the action against him. UNOFFICIAL TRANSLATION"

The tenant already had an order from the TAL from October 19th, 2019 to maintain the concerned dwelling in good repair, for the duration

Suite à la page 23



Accédez
à des tarifs
d'assurance
exclusifs



Optez pour l'assurance de groupe auto, habitation et entreprise dès aujourd'hui.

Découvrez pourquoi
98 % de nos clients
renouvellent leurs
assurances avec nous
chaque année¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC


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

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

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



Me Annie Lapointe

NEIGE ET GLACE... LA PRUDENCE EST DE MISE

Snow and ice... Caution is advised

Cette neige que certains adorent et que d'autres exècrent, on ne peut s'en sauver au Québec. L'enlèvement de cette neige sur la propriété dans les espaces piétonniers, allées, balcons, entrées, escaliers ou stationnements automobiles, est une nécessité. C'est dans le bail qu'on retrouve la plupart des obligations des propriétaires et locataires, incluant l'obligation quant au déneigement. C'est à la section E "Services et conditions" du bail qu'on peut cocher qui, du locataire ou du locateur, doit s'occuper du déneigement et du déglacage de chacun de ces espaces. Cette obligation est importante à prévoir, car en cas de doute à la lecture du bail, par exemple si aucune des cases n'est cochée, ou au contraire si toutes les cases sont cochées, de façon à porter à confusion quant aux responsabilités de chacun, un conflit pourrait avoir à être tranché par le Tribunal administratif du logement. À moins d'une entente claire autre part dans le bail, ou d'une entente verbale qui peut être difficile à prouver,

il faudra chercher l'intention des parties. Il est donc important de s'attarder à cette section du bail.

Le locateur, qui est souvent responsable du déneigement et du déglacage des espaces extérieurs comme les stationnements et les trottoirs principaux,

pourrait d'ailleurs voir sa responsabilité engagée en cas de faute ou de négligence dans l'entretien hivernal, c'est-à-dire le défaut de prendre les mesures raisonnables pour assurer la sécurité des usagers de ces espaces.

Dans un jugement récent, une locataire



poursuivait son propriétaire car elle avait fait une chute dans l'entrée de l'immeuble, alléguant le mauvais entretien des lieux. La dame serait tombée en revenant chez elle en soirée alors que l'entrée principale de l'immeuble était recouverte de glace et de neige. Cette chute aurait causé une fracture à la cheville de la locataire, entraînant le port d'un plâtre et d'une orthèse durant sept mois et lui causant divers frais. Bien que

cet incident soit malheureux, le jugement est venu rappeler que toute chute n'est pas nécessairement de la responsabilité du propriétaire. Il est généralement reconnu que le seul fait de chuter en raison d'une situation hivernale et d'avoir subi des dommages est insuffisant pour obtenir automatiquement la responsabilité du locateur⁽¹⁾. On réfère d'ailleurs à un jugement de la Cour supérieure en ce sens :

,42 L'obligation du propriétaire de l'immeuble d'assurer l'entretien des trottoirs en est une de moyens et non de résultats. L'état glissant de la chaussée après une pluie suivie d'un refroidissement en soirée, avant qu'il ne commence à neiger au cours de la nuit, est un fait habituel lors de nos hivers.

43 On ne peut exiger d'un propriétaire d'immeubles locatifs de prévenir en tout temps toute possibilité d'ac-

cident quand les températures présentent de soudaines variations.

44 Il n'est pas tenu d'avoir du personnel et de l'équipement de faction à l'œuvre vingt-quatre heures par jour pour faire disparaître sur-le-champ toute trace de glace ou accumulation de neige lorsqu'elles se produisent, mais seulement de prendre les précautions nécessaires, en agissant en personne raisonnable. ... »⁽²⁾

Par exemple, le fait de retenir les services d'une entreprise pour effectuer le déneigement, ou d'avoir un concierge qui effectue les tâches de déneigement lorsque requis, et d'épandre de l'abrasif ou de le rendre disponible près de l'entrée de l'immeuble, sont des exemples militant en faveur d'un comportement exempt de faute ou de négligence de la part du locateur⁽³⁾, bien qu'il faille évaluer les circonstances entourant la chute le cas échéant.

spaces, driveways, balconies, driveways, stairways or car parking lots, is a necessity. It is in the lease that we find most of the obligations of owners and tenants, including the obligation to remove snow. It is in section E „Services and conditions” of the lease that you can check who, between the tenant or the landlord, must take care of the snow and ice removal of each of these spaces. This obligation is important to foresee, because in case of doubt when reading the lease, for example if none of the boxes is checked, or on the contrary if all the boxes are checked, which causes confusion as to the responsibilities of each party, a conflict could have to be decided by the TAL.

Unless there is a clear agreement elsewhere in the lease, or an oral agreement that may be difficult to prove, the intention of the parties will have to be sought. It is therefore important to focus on this section of the lease.

The landlord, who is often responsible for removing snow and ice from outdoor spaces such as parking lots and main sidewalks, could also be held liable in the event of fault or negligence in winter maintenance, i.e. the

This snow, which some love and others hate, is something you can't get away from in Quebec. The removal of this snow from the property in pedestrian

Suite à la page 17



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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

514-866-1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net

QUELQUES ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES EN FÉVRIER 2024

Paru dans Le Devoir(1) : QS VEUT RENDRE OBLIGATOIRE LA DIVULGATION DES PROMESSES D'ACHAT SIMULTANÉES

Proposition que Québec Solidaire avait déjà lancée, cette proposition visait à ce que tous les potentiels acheteurs connaissent le montant des promesses d'achat des autres acheteurs. Pour QS, cela mettrait fin au système d'enchères à l'aveugle.

Jeudi le 8 février, Québec Solidaire a déposé cette motion en chambre mais elle a été rejetée par les autres partis.

Paru dans Le Soleil(2) : L'INTERDICTION D'ACHETER UNE MAISON POUR LES ÉTRANGERS PROLONGÉE JUSQU'EN 2027

Cette mesure de resserrement du marché immobilier est en vigueur depuis 2023 et au lieu de finir en 2025 comme initialement prévu la fin est reportée à 2027.

Rappelons que cette mesure touche les personnes qui n'ont pas de citoyenneté canadienne et qui souhaitent acquérir une propriété au Canada.

Selon la parution dans La Presse(3) : L'ACCH SOUHAITE QU'OTTAWA OFFRE UNE PÉRIODE D'AMORTISSEMENT DE 30 ANS POUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS SUR LES NOUVELLES MAISONS
Selon l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) cela rendrait les logements neufs plus abordables et stimulerait la construction.

Il faudra surveiller les nouvelles initiatives, subventions ou crédit d'impôts au niveau fédéral. Le gouvernement fédéral travaille actuellement sur un plan de logement qui, selon M. Fraser, serait publié dans les mois à venir.

Le Journal de Montréal a publié l'article(4) : LA BANQUE DU CANADA NE PEUT PAS RÉGLER LA CRISE DU LOGEMENT

Les frais de logement sont maintenant le facteur qui contribue le plus à l'inflation, mais la Banque ne peut utiliser son taux directeur pour régler les problèmes de longue date de l'offre de logements, prévient le gouverneur Tiff Macklem.

«Le prix trop élevé des logements est un vrai problème au Canada, mais on ne peut pas le régler en montant ou en baissant les taux d'intérêt ... La politique monétaire ne peut pas tout régler», a averti Tiff Macklem, gouverneur de la Banque du Canada.

Selon la parution dans La Presse(5) : LES REVENTES DE LOGEMENTS EN 2023 AU PLUS BAS DEPUIS 30 ANS AUX ÉTATS-UNIS

Sur le dernier mois de l'année, les reventes sont reparties à la baisse, après la hausse inattendue du mois précédent, à 3,78 millions de logements, en ryth-

me annualisé –une projection des ventes sur l'année à ce rythme, soit 1 % de moins qu'en novembre.

(1) <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/806858/offres-achat-aveugle-acquerir-proprie-vont-demeurer>

(2) <https://www.lesoleil.com/actualites/politique/2024/02/04/linterdiction-dacheter-une-maison-pour-les-etrangers-est-prolongee-jusqu'en-2027-GGKH4NN6VVBIFIMOSCCCU-42VNE/>

(3) <https://www.lapresse.ca/affaires/2024-02-08/prets-hypothecaires/des-constructeurs-d-habitations-exhortent-ottawa-a-augmenter-les-termes-a-30-ans.php>

(4) <https://www.journaldemontreal.com/2024/02/06/la-banque-du-canada-ne-peut-pas-regler-la-crise-du-logement>

(5) <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2024-01-19/etats-unis/les-reventes-de-logements-en-2023-au-plus-bas-depuis-30-ans.php>



*Suite de la page 15: Snow and ice...
Caution is advised*

failure to take reasonable measures to ensure the safety of the users of these spaces.

In a recent judgment, a tenant sued her landlord for falling in the entrance of the building, alleging poor maintenance of the premises. The woman reportedly fell on her way home in the evening when the main entrance of the building was covered in ice and snow. This fall allegedly caused a fracture in the tenant's ankle, resulting in the wearing of a cast and orthosis for seven months and causing her various expenses.

Although this incident is unfortunate, the judgment served as a reminder that not

every fall is necessarily the responsibility of the owner. It is generally accepted that the mere fact of falling due to a winter situation and having suffered damage is insufficient to automatically obtain liability from the landlord⁽¹⁾. Reference is made to a judgment of the Superior Court to the following effect:

,42 The obligation of the owner of the building to maintain the sidewalks is one of means and not of results. The slippery condition of the road after a rain followed by a cooling in the evening, before it begins to snow overnight, is a common occurrence in our winters.

43 A landlord of rental property cannot be required to notify at all times any

possibility of an accident when temperatures fluctuate suddenly.

44 He is not required to have personnel and equipment of twenty-four hours a day at work

to remove any traces of ice or build-up of ice on the spot or snow when they occur, but only to take the necessary precautions, acting as a reasonable person. ... »⁽²⁾

For example, hiring a company to do snow removal, or having a janitor perform snow removal duties when required, and spreading abrasive or making it available near the entrance to the building, are examples of no-fault or non-negligent conduct on the part of the landlord⁽³⁾, although the circumstances surro-

unding the fall should be assessed, if any.

(1) Lapierre c. Brisson, 2024 QCTAL 1927, citant Miche Lampron c. Office Municipal d'habitation de Québec, 483821 18 20190924 G. Note : Ce jugement ayant été rendu le 22 janvier 2024, le délai pour porter appel de la décision n'est pas écoulé au moment d'écrire cet article.

(2) Hayes c. Blanchet, 2004 CanLII 27389 (C.S.).

(3) Diallo c. Immeubles GCR inc., 2023 QCTAL 18482.

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL MD Le vrai magasin de peinture **Dulux**

**Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ**

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

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



Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_BS8215



Me Robert Soucy

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE TROP ÉLEVÉE POUR CHAUFFER SON LOGEMENT?

Has the tenant established that the electricity consumption is too high to heat her unit?

Par une demande introduite le 6 mai 2020 au Tribunal Administratif du Logement, la locataire recherche une diminution de son loyer et des dommages pécuniaires pour des frais de l'électricité payés en trop. Elle affirme que ses coûts de chauffage étaient trop élevés vu qu'elle avait été informée par le locateur que la moyenne mensuelle des coûts d'énergie était de 70,00\$.

Sa première facturation d'Hydro-Québec pour la période du 1er novembre 2019 au 18 décembre 2019 était de 297,86\$. Le coût total pour les mois de novembre 2019 à juin 2020 a été de 1072,62\$. Malgré que le système de chauffage à 18° Celsius le jour et 21° Celsius en soirée, les factures sont demeurées élevées.

Même si la locataire a condamné une pièce qui n'était pas chauffée, cette action n'a rien changé aux coûts de chauffa-

ge. Son petit garçon de deux ans avait toujours froid et avait le nez qui coulait tout le temps.

Le locateur lui a accordé une diminution de loyer de 50\$ par mois de mars 2020 au mois de juin 2020 inclusivement.

La locataire considère cette diminution insuffisante. Elle demande une diminution mensuelle de 100\$ pour chacun des huit mois où elle a habité le logement. En déduisant 200\$ déjà consentis par le locateur, elle réclame une diminution de loyer additionnelle de 600\$. Elle réclame aussi 472\$ en remboursement de frais d'électricité.

Le locateur témoigne qu'il a habité le logement l'année précédente et que ses coûts annuels d'électricité ont été de 1053,39\$, preuve faite avec ses factures. Comme il travaillait à l'extérieur le jour, il programmait le chauffage pour économiser le plus possible. Il

explique que le logement est situé en coin avec d'énormes fenêtres panoramiques provoquant de ce fait que ce genre de logement nécessite plus de chauffage. La locataire précise qu'à compter du mois de mars 2020, elle a fait du télétravail à son logement à cause de la pandémie.

La décision rendue
Le fardeau de la preuve appartient à la demanderesse. Le Tribunal tient à souligner qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention de façon prépondérante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal. Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de preuve le Tribunal rejettera la demande.

Le Tribunal considère la preuve de la locataire déficiente : « En matière de chauffage, la réglementation municipale de la ville de Montréal édicte

qu'un logement doit être maintenu dans les espaces habitables à une température minimale de 21° Celsius (70°F). On y précise également que la température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable à un mètre du sol¹.

Les fiches d'information du Tribunal administratif du logement au bénéfice du public recommandent ce qui suit : Par exemple, le locataire peut, pendant quelques jours et à heures fixes, relever par écrit les températures extérieures et intérieures. La température devrait être mesurée au centre de chaque pièce, à un mètre du sol.² »

Dans notre cas, le locataire n'a pris aucun relevé de température. Le Tribunal conclut qu'il n'a aucun moyen pour vérifier les dires de la locataire et s'il faisait réellement froid dans le logement. Il ne suffit pas de déclarer que les coûts de

chauffage étaient élevés pour prouver qu'il faisait froid dans le logement. Le Tribunal rejette la diminution de loyer demandée par la locataire.

Plusieurs facteurs à considérer

Plusieurs facteurs impactent la consommation d'électricité, qu'ils soient reliés aux habitudes de vie d'un locataire ou encore liés au logement lui-même et qui peuvent expliquer une consommation d'électricité qui diffère d'une consommation antérieure pour d'autres locataires, qu'elle soit inférieure ou supérieure. À titre d'exemples, il suffit de considérer le nombre d'heures passées au logement quotidiennement ou encore les habitudes de vie d'un locataire, pour comprendre que ces facteurs peuvent chacun ou ensemble avoir un impact sur la consommation d'énergie d'un logement donné par rapport à la consommation d'autres personnes qui ont habi-

té le logement.³

Quant à la déclaration du locateur à l'effet que la consommation moyenne s'élevait à 70\$ par mois, elle est basée sur une occupation normale d'un couple qui travaille le jour, la semaine durant et qui ont programmé le système de chauffage selon les heures passées au logement. La situation de la locataire était différente : la mère et son fils y habitaient constamment et la locataire elle-même à partir du mois de mars 2020. Le tribunal considère la demande de réclamation pécuniaire sans aucun fondement.

Des preuves insuffisantes :

Soumettre des preuves de ses factures d'électricité est insuffisant pour prouver que le chauffage est mal installé ou défectueux, il faut le rapport et/ou le témoignage d'un expert. Les paroles rapportées au Tribunal d'un employé d'Hydro-Québec constituaient un ouï-dire et ne

peuvent pas être admises en preuve.⁴

Les locataires parfois utilisent des estimations d'Hydro-Québec pour évaluer leur consommation. Le Tribunal ne peut tirer aucune conclusion de l'estimation d'Hydro-Québec qui n'a pas de valeur probante. Il n'y a rien qui permet de déterminer les facteurs qui ont été considérés dans l'évaluation de la consommation de l'électricité ni la température du logement qui est estimé par Hydro-Québec.⁵

In an application filed on May 6, 2020 with the Administrative Housing Tribunal, the tenant was seeking a reduction in her rent and financial damages for an alleged overpayment of electricity costs. She stated that her heating costs were too high since she had been informed by the landlord that the average monthly energy cost was \$70.00.

His first billing from Hydro-Québec for the period from November 1, 2019 to December 18, 2019 was \$297.86. The total cost for the months of November 2019 to June 2020 was \$1,072.62. Despite the heating system being 18° Celsius during the day and 21° Celsius in the evening, bills remained high.

Even though the tenant condemned a room that was not heated, this action did not change the heating costs. Her two-year-old son was always cold and had a runny nose all the time.

The landlord granted him a rent reduction of \$50 per month from March 2020 to June 2020 inclusively.

The tenant considered this decrease to be insufficient. She was asking for a monthly reduction of \$100 for each of the eight months she lived in the apartment. By deducting \$200 already granted by the landlord, she was asking for an additional rent reduction of \$600. She was also claiming \$472 in reimbursement of electricity costs.

The landlord testified that he had lived in the unit the previous year and that his annual electricity costs were \$1053.39, as evidenced by his bills. Since he worked outside

during the day, he programmed the heating to save as much as possible. He explains that the accommodation is located in a corner with huge panoramic windows, thus proving that this kind of accommodation requires more heating. The tenant states that as of March 2020, she has been working from home because of the pandemic.

The Decision Rendered The burden of proof rests with the applicant. The Tribunal wishes to emphasize that it is for the person who wishes to assert a right to prove the facts which support their claim on a preponderance basis. The probative value of the testimony is left to the discretion of the Tribunal. If a party fails to meet its burden of proof, the Tribunal will dismiss the application.

The Court considered the tenant's evidence to be deficient: „With regard to heating, the municipal by-laws of the City of Montreal stipulate that a dwelling must be kept in habitable spaces at a minimum temperature of 21° Celsius (70°F). It also specifies that the temperature inside a dwelling must be measured in the centre of each living space at one metre above the ground.¹

The Administrative Housing Tribunal's fact sheets for the benefit of

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 • 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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

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

4. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

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

SMR Experts

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

Entrepreneur général
Spécialisé en réfection et restauration
d'enveloppe de bâtiment
Travaux de maçonnerie
Travaux de béton
Spécialistes Loi 122
Sciage/Forage
Numero Licence RBQ : 5595-9423-01

8. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-
tionnels, bardeaux.
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
10% rabais aux membres APQ

11. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de
toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on
s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et
sortants en tout temps en les re-diri-

geant dans différents bureaux selon vos
critères

14. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété,
consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents.
- Reprise de possession (Éviction).
- Exécution de jugements / Saisie
- Service de répartition pour le
Province de Québec.
- Prise de constat d'état des lieux.

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Districts judiciaires de: Montréal
Laval Terrebonne Longueuil Joliette
Beauharnois, ainsi qu'un service de
répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

16. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et
analyse pour membres APQ

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective
Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

17. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

18. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmc.ca

www.bmc.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore. Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture Livraison gratuite (voir conditions) Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

-Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires
Tests de validation d'étanchéité de plomberie, d'installations septiques
Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains
Interventions auprès des insectes et rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie

Tél. : (514) 449-3414

<http://www.protocoleinc.ca/>

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments.

En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

ANNUAIRE

Région Estrie



1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101,

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



PROJET DE LOI 31, ADOPTION PROCHAINE AU LIEU D'UN ABANDON

Bill 31, Soon to be Passed Instead of Abandoned

Le Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, sera sous peu adopté selon les dires de Mme France-Élaine Duranceau, Ministre de l'Habitation.

Suite au rapport de la commission déposé le 6 février, il reste l'étape de la prise en considération du rapport de la commission par l'Assemblée.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est déçue, et le terme n'est pas assez fort.

Ce projet de loi a complètement été réécrit avec plus de 40 amendements, amendements d'amendements, et le tout sans nouvelles consultations des important changements proposés dans cette nouvelle mouture 2023-2024. Les parties convoquées à l'automne 2023 n'ont pas eu leur mot à dire, leurs inquiétudes à exprimer par la suite.

L'imposition de dommages, le renversement du fardeau de la preuve sur les propriétaires ne sont des nouveaux obstacles et un intrusion dans le droit de propriété des locataires.

Ce projet de loi a été présenté par la ministre comme un rééquilibrage des droits des locataires et des locataires mais pour l'APQ le peu de changements pour protéger et préserver les droits des propriétaires ne sont que des miettes face aux nouveaux droits accordés aux locataires.

Le fait de refuser la cession de bail, d'interdire de marchander un bail ou de punir un locataire qui sous-loue son logement plus cher que le montant du loyer inscrit au bail ne justifient en rien que le Gouvernement bafoue le droit de propriété de ceux qui triment pour payer leur hypothèque et entretiennent leur bien.

Le renforcement adopté de la clause G qui ajoute de nouveaux dommages-intérêts punitifs, cette clause source de conflits et d'une dégradation du parc locatif.

Sans compter la perception négative du renversement du fardeau de la preuve qui traitent tous les locataires immobiliers de menteurs et personne de mauvaise foi.

Pour l'APQ, il est clair que si le but premier du projet de loi est un rééquilibrage des droits, c'est un échec sur toute la ligne!

Bill 31, An Act to amend various legislative provisions with respect to housing, will soon be adopted, according to France-Élaine Duranceau, Minister of Housing.

Following the committee's report tabled on February 6th, 2024, the Assembly still has to consider the committee's report.

The APQ is disappointed, and the term is not strong enough.

This bill has been completely rewritten with more than 40 amendments, amendments of amendments, and all without further consultations of the important changes proposed in this new 2023-2024 version.

The imposition of damages, the reversal of the burden of proof on landlords are new obstacles and an intrusion into the property rights of landlords.

This bill was presented by the Minister as a rebalancing of the rights of tenants and landlords, but for the APQ, the few changes to protect and preserve the rights of landlords are only crumbs in the face of the new rights granted to tenants.

The denial of the assignment of a lease, the prohibition of haggling over a lease or the punishment of a tenant who sublets his dwelling at a higher price than the amount of the rent stated in the lease do not in any way justify the Government's infringing on the right to property of those who toil to pay their mortgages and maintain their property.

The adoption of clause G, which adds new punitive damages, a clause that at its base is a source of conflict and a deterioration of the rental stock.

Not to mention the negative perception of the reversal of the burden of proof that all landlords which implies that landlords are liars and people in bad faith.

For the APQ, it is clear that if the primary goal of the bill is to rebalance rights, it is a failure across the board!



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 à la page 13 : A look at a case for damages following a move

of the lease and its renewals, if applicable.

The tenant sent a notice of lease termination because they were admitted to the a low income housing as per article 1974 which reads as follows:

1974. A lessee may resiliate the current lease if he or she is allocated a dwelling in low-rental housing or, because of a decision of the court, the lessee is relocated in an equivalent dwelling corresponding to his or her needs; the lessee may also resiliate the lease if he or she can no longer occupy the dwelling because of a handicap or, in the case of a senior, if he or she is permanently admitted to a residential and long-term care centre, to a facility operated by an intermediate resource, to a private seniors' residence where the nursing care and personal assistance services required by his or her state of health are provided, or to any other lodging facility, regardless of its name, where such care and services are provided, whether or not the lessee already resides in such a place at the time of admission.

The resiliation takes effect two months after a notice is sent to the lessor, or one month after the notice is sent if the lease is for an indeterminate term or a term of less than 12 months. However, the resiliation takes effect before the two-month or one-month period expires if the parties so agree or when the dwelling, having been vacated by the lessee, is re-leased by the lessor during that same period. The notice must be sent with an acknowledgement from the authority concerned and, in

the case of a senior, with a certificate from an authorized person stating that the conditions requiring admission to the facility have been met.

If part of the rent covers the cost of services of a personal nature provided to the lessee, the lessee is only required to pay that part of the rent that relates to the services which were provided before he or she vacated the dwelling. The same applies to the cost of such services if they are provided by the lessor under a contract separate from the lease.

But because the tenant did not attach to her notice the certificate from the authority concerned (OMH), the lease termination was not granted and the tenant remains responsible for damages directly suffered by the landlord. The landlord was not able to get the Hydro costs requested, because no proof of the costs were submitted at Court.

Tenants have obligations upon leaving the dwelling, namely

1890. Upon termination of the lease, the lessee is bound to

hand over the property in the condition in which he received it but he is not liable for changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force.

The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease.

The Court reminded the public that a tenant is not responsible for improvements, renovations or repairs made necessary by wear and tear or obsolescence and that for the assessment of the damages to be awarded, the Court must respect the requirements of articles 1607, 1611 and 1613 C.C.Q. and take into account a depreciation value.

Paragraph 34 of the decision is a good reminder to landlords for the proof that they need for such a claim, namely that "Regarding the amount of damages claimed, the Court notes that the landlord's proof is

incomplete since he only produces photocopies of invoices (except those of Rona and Patrick Morin inc.) and he does not produce any reconciliation of expenses according to the claim positions. Only a bank statement attests to the payments to the hired professional, but there is no invoice from him, nor details, nor explanation of the work carried out. UNOFFICIAL TRANSLATION"

The Court in this case granted the landlord globally certain amounts for the damages done to the floor (\$530.00), kitchen (\$600.00), bathroom (\$300.00) and for items left in the cabanon (\$200.00), and for the other components of the dwelling requested by the landlord, because the proof was not conclusive they were rejected.

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact us to assist you in your issue.

1. Durand c. Hfidi 669828 36 20221219 G



Suite de la page 19 : Has the tenant established that the electricity consumption is too high to heat her unit?

the public recommend the following: For example, the tenant may, for a few days and at set times, record the outdoor and indoor temperatures in writing. The temperature should be measured in the center of each room, one meter off the floor.²

In this case, the tenant did not take any temperature readings. The Tribunal found that it had no way of verifying the tenant's statements and whether it was actually cold in the unit. It is not enough to state that the heating costs were high to prove that it was cold in the dwelling. The Court dismissed the tenant's request for a rent reduction.

Several factors to consider

Several factors impact electricity consumption, whether they are related to a tenant's lifestyle habits or related to the dwelling itself, which can explain electricity consumption that differs from previous consumption for other tenants, whether it is lower or higher. For example, just consider the number of daily hours spent in the home or the lifestyle habits of a tenant, to understand that these factors can each alone or collectively have an impact on the energy consumption of a given dwelling relative to the consumption of other people who have lived in the dwelling.³

As for the landlord's statement that the average consumption was \$70 per month, it is based on the normal occupancy of a couple who work during the day and the week and who have programmed the heating system according to the hours spent in the apartment. The tenant's situation was different: the mother and son lived there all the time and the tenant lived alone from March 2020. The court considered the claim for pecuniary claim to be without any merit.

Insufficient evidence:
Submitting proof of your electricity

bill is insufficient to prove that the heating is improperly installed or defective, it requires the report and/or testimony of an expert. The words reported to the Tribunal by a Hydro-Québec employee constituted hearsay and cannot be admitted into evidence.⁴

Tenants sometimes use Hydro-Québec estimates to estimate their consumption. The Tribunal cannot draw any conclusion from Hydro-Québec's estimate, which has no probative value. There is no basis for determining the factors that were considered in the evaluation of electricity con-

sumption or the temperature of the dwelling that is estimated by Hydro-Québec.⁵

1. Article 37 du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096; 03-096-3 a.l.
2. Lakrati c. Bendaly 2021 OCTAL ai 35 para.27.
3. Opus citare note 2, para. 32.
4. Abdelali c. Johnson 2022 QCTAL 23556, para 70.
5. Juteau c. Levac 2021 OCTAL 32 976, para. 49.






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



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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

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. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

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

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





⁰⁰Rona 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.