

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mai 2024, Volume 40 No 5

GAIN SUR CAPITAL

La décision pour votre gouvernement d'hausser le taux d'imposition du gain sur capital a un impact important et contraire à la volonté du gouvernement de préserver les finances de la classe moyenne.

>>Page 2

IMPROPE À L'HABITATION?

La locataire témoigne avoir contacté la mère du locateur en mai 2020 car de l'air froid s'infiltrait dans le logement. Des photos furent envoyées à la mère du locateur.

>>Page 6

USAGE ET DROIT DE GESTION

En 2024, force est de constater que la taille des véhicules ont encore tendance à augmenter et ce, sans pour autant que la taille des stationnements soient changés.

>>Page 10

ASSURANCE RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE: VALIDE OU NON?

Comme la loi est muette sur le sujet, aucune obligation n'existe en ce sens pour un locataire, à moins que ce ne soit clairement prévu dans le bail, ou dans le règlement de l'immeuble.

Suite à la page 22



Me Martin Messier

LETTRE OUVERTE

Taux d'imposition du gain sur capital

Chrystia Freeland Ministre des finances du Canada

Honorable Ministre des finances,

La décision pour votre gouvernement d'hausser le taux d'imposition du gain sur capital a un impact important et contraire à la volonté du gouvernement de préserver les finances de la classe moyenne.

Rien que dans l'agglomération de Montréal, principale ville du Québec, il existe 974 700 logements, principalement des plex, selon le rapport de la Ville de Montréal en 2020.

- Duplex Triplex : 275 199 logements (28.2%)
- Multiplex 4 à 11 logements : 162 140 logements (16.6%)

Alors l'impact d'imposer de 50 % à 66 % à partir du 25 juin 2024 les gains en capital excédant 250 000 \$ par an va affecter de nombreux petits propriétaires de logements.

L'achat d'un plex représente l'occasion de devenir propriétaire plus facilement avec les prix de vente qui ont fortement augmentés. Il faut une certaine rentabilité pour qu'un immeuble soit entretenu correctement; Les règles entourant la fixation de loyer et le refus de retirer la clause G du bail, accentuent le poids financiers sur les petites propriétaires de logement.

Ces petits propriétaires sont de la classe moyenne, ceux que précisément votre gouvernement veut protéger.

Notre crainte est un retrait des petits propriétaires investisseurs dans des immeubles locatifs. Ces derniers préférant investir dans d'autres sources de revenus.

Nous vous demandons donc respectueusement, Madame Chrystia Freeland, de revoir

Volume 40, No 5
Mai 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

vosre position concernant le gain sur capital. Exclure le logement habité ne suffira pas à freiner l'exode des petits propriétaires de logements. L'exclusion total des immeubles de deux à cinq logements, définissant le terme „plex” doit être la priorité de la loi que vous souhaitez promulguer avant le 25 juin 2024.

Nous vous remercions par avance de prendre le temps de regarder les particularités propres aux règles reliées à l'habitation au Québec et comment votre mesure aura un impact négatif important.

Respectueusement,

Honourable Minister of Finance,

Your Government's decision to increase the capital gains tax rate has a significant impact and is contrary to the Government's desire to preserve the finances of the middle class.

In the agglomeration of Montreal alone, Québec's largest city, there are 974,700 housing units, mainly plexes, according to the City of Montreal's 2020 report.

- Duplex Triplex: 275,199 units (28.2%);
- Multiplex 4 to 11 dwellings: 162,140 dwellings (16.6%);

Therefore, the impact of taxing capital gains in excess of \$250,000 per year from 50% to 66% as of June 25, 2024, will affect many small rental housing owners.

Buying a plex is an opportunity to become a rental housing owner more easily with sales prices that have risen sharply lately. There must be a certain amount of profitability for a building to be properly maintained. The rules surrounding the setting of rents and the refusal to remove clause G from the lease accentuate the financial burden on small rental housing owners.



Venez nous rencontrer!

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

<ul style="list-style-type: none"> • Devenir propriétaire • Partir en voyage • Acheter une voiture • Vivre en appartement • Financer mes études 	<ul style="list-style-type: none"> • 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





These small landlords are middle-class people, the very ones your Government wants to protect.

Our fear is that these small owner investors in rental properties will withdraw as they will prefer to invest in other sources of income.

We therefore respectfully ask you, Mme Chrystia Freeland, to reconsider your position on capital gains. Excluding inhabited housing will not be enough to curb the exodus of small rental housing owners. The total exclusion of buildings with two to five dwellings, defining the term “plex” must be the priority of the law you wish to enact before June 25, 2024.

We thank you in advance for taking the time to look at the particularities of the rules related to rental housing in Québec and how your measure will have a significant negative impact.

Respectfully,

Martin Messier
Président de l'APQ

NOUVELLES CONSTRUCTIONS À MONTRÉAL : LE GAZ SERA BANNI

New construction sites in Montreal: The use of natural gas will be banned

Le 25 avril dernier, la Commission municipale de Montréal (CMM) adopte un règlement pour bannir le gaz des nouvelles constructions intitulé : RÈGLEMENT SUR LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS, COMMERCIAUX ET INSTITUTIONNELS.⁽¹⁾ Il est adopté mais pas encore en vigueur car il doit être approuvé par le ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. La CMM souhaite que



COUREZ LA CHANCE DE GAGNER!

La Personnelle¹, l'assureur de groupe auto et habitation choisi par l'Association des propriétaires du Québec, vous donne la chance de remporter une carte-cadeau de 500\$ de la Forfaiterie!²

Pour participer, rendez-vous sur :

<https://lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ>

Le concours prend fin le 15 juin 2024, à 23h.

Des tarifs exclusifs avec un assureur de groupe qui s'y connaît

La Personnelle offre un régime d'assurance de groupe auto, habitation et entreprise qui répond à votre réalité. Profitez de tarifs exclusifs, d'un service préférentiel et plus encore! Pour tous les détails, visitez lapersonnelle.com ou contactez La Personnelle au 1 888 476-8737.

¹ La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances dans les autres provinces et territoires. La marque La PersonnelleMD ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. L'assurance entreprises est offerte au Québec seulement

² Un prix d'une valeur de 500\$ à gagner. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Le concours prend fin le 15 juin 2024, à 23h. Aucun achat requis. Le tirage aura lieu le 15 juin 2024, à 23h05. Détails et règlement à <https://lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ>

Participez à notre concours!



Nous faisons tirer une CARTE-CADEAU de La Forfaiterie de 500 \$!

BONNE CHANCE!

Exclusif pour les membres de l'Association des propriétaires du Québec



Pour vous inscrire, rendez-vous au

lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ

et remplissez le formulaire de participation.



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances dans les autres provinces et territoires. La marque La PersonnelleMD ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Un prix d'une valeur de 500 \$ à gagner. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Le concours prend fin le 15 juin 2024, à 23h. Aucun achat requis. Le tirage aura lieu le 15 juin 2024, à 23h05. Détails et règlement à lapersonnelle.tirageclair.ca/APQ.

Ce courriel vous est transmis par l'Association des propriétaires du Québec au nom de La Personnelle, située au 6300, boulevard Guillaume-Couture, Lévis, Québec, G6V 6P9, 1 888 476-8737.

le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2025.

3. Le présent règlement s'applique aux 82 municipalités faisant partie du territoire de la Communauté et concerne :

- a) tout nouveau bâtiment;
- b) tout type d'installation utilisé à des fins récréatives comme un spa ou une piscine.

INTERDICTIONS

7. Il est interdit d'installer, de faire installer ou de permettre que soit installé, dans un bâtiment visé à l'article 3, un appareil de chauffage d'espace ou d'eau, incluant l'eau des accessoires tels une piscine et un spa, émettant des GES attribuables à la combustion.

10. Les appareils suivants ne sont pas visés par le présent règlement :

- a) les appareils mobiles à combustion utilisés de façon intermittente à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment, tel un barbecue;
- b) les installations d'alimentation électrique de secours;
- c) les appareils utilisés pour la cuisson des aliments;
- d) les appareils de chauffage temporaire utilisés durant des travaux de construction;
- e) les appareils et foyers permettant l'utilisation d'un combustible solide;
- f) les appareils assujettis au Règlement sur les appareils de chauffage au mazout (RLRQ chapitre Q-2, r. 1.1).

Cette interdiction va venir boomer la consommation électrique dans le grand Montréal. Et la question est de savoir si Hydro-Québec pourra assumer cet afflux majeur de nouvelles constructions toutes à

l'électricité. Hydro-Québec se montre rassurant, il faudra attendre l'hiver 2024-2025 pour voir les premiers impacts.

Selon Énergir, c'est 100 nouvelles constructions par année qui sont effectuées à Montréal.

Mais tout cela sera à vérifier si le ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques approuve ce règlement.

Le Ministre, Benoit Charette, a déclaré en novembre 2023⁽²⁾: „Cette sortie du pétrole, du gaz et du charbon est essentielle pour le respect des engagements climatiques pris dans le cadre de l'Accord de Paris sur le climat, et des cibles de réduction d'émissions de gaz à effet de serre qui nous conduisent vers la carboneutralité.”

„M. Charette a du même souffle rappelé la décision du gouvernement caquiste de mettre un terme à l'exploration pétrolière et gazière au Québec, après des années de débats sur un possible démarrage de cette filière industrielle.”

„Le Québec consomme aussi du gaz naturel et cette ressource, tout comme le pétrole, est importée.”

Il faudra voir l'orientation du Gouvernement avec le gaz importé, d'autres règles pourraient changer pour en réduire l'utilisation.

On April 25, the Montreal Metropolitan Community (MMC-CMM) adopted a regulation to ban the use of natural gas from new

construction sites entitled: *REGULATION RESPECTING GREENHOUSE GAS EMISSIONS FROM RESIDENTIAL, COMMERCIAL AND INSTITUTIONAL BUILDINGS.*⁽¹⁾

It has been adopted but not is yet in force because it must first be approved by the Minister of the Environment and the Fight against Climate Change. The CMM wants this regulation to come into force on January 1, 2025.

3. This regulation applies to the 82 municipalities forming part of the territory of the Community and concerns: a) any new building; (b) any type of facility used for recreational purposes such as a spa or a swimming pool.

PROHIBITIONS

7. It is prohibited to install, cause to be installed or allow to be installed, in a building referred to in section 3, a space heating device or water heating appliance, including water from accessories such as a swimming pool and a spa, that emits GHGs attributable to combustion.

10. The following appliances are not covered by these Regulations: (a) mobile fuel-burning appliances that are used intermittently outside the building envelope, such as a barbecue; (b) emergency power supply systems; (c) appliances used for cooking food; (d) temporary heaters used during construction work; (e) appliances and fireplaces for the use of solid fuel; (f) appliances subject to the Regulation respecting oil heating appliances (CQLR, chapter Q-2, r. 1.1).

This ban will increase electricity consumption in the greater Montreal area. And the question is whether Hydro-Québec will be able to handle this major influx of new constructions, all of which will be electric. Hydro-Québec is reassuring; we will have to wait however until the winter of 2024-2025 to see the first impacts. According to Énergir, 100 new constructions are carried out each year in Montréal.

But all this will have to be verified if the Minister of the Environment and the Fight Against Climate Change approves this regulation.

Minister Benoit Charette said in November 2023⁽²⁾: "This exit from oil, gas and coal is essential for the respect of the climate commitments we made under the Paris Climate Agreement, and the greenhouse gas emission reduction targets that lead us towards carbon neutrality."

"Mr. Charette also recalled the CAQ Government's decision to put an end to oil and gas exploration in Québec, after years of debate on a possible start of this industrial sector. Québec also consumes natural gas and this resource, like oil, is imported."

We will have to follow the Government's policies with imported gas, as other rules could change to reduce its use.

⁽¹⁾ <https://cmm.qc.ca/documentation/reglements/reglement-sur-les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-des-batiments-residentiels-commerciaux-et-institutionnels/>

⁽²⁾ <https://www.ledevoir.com/environnement/802956/benoit-charette-espere-declaration-sortie-energies-fossiles-cop28>



Me Robert Soucy

CRITÈRES GUIDANT LE TRIBUNAL POUR DÉCLARER UN LO- GEMENT IMPROPRE À L'HABITATION?

Criteria that guide the Tribunal in declaring a dwelling unfit for habitation?

Le Locataire et la sous-locataire déposent une demande au tribunal du logement contre leur locateur, dans le but de faire déclarer leur logement comme impropre à l'habitation. Elles réclament une diminution de loyer et aussi que le locateur soit condamné à rembourser le montant de 1600 pour les loyers de juillet 2021 et d'août 2021.

La preuve présentée par le locataire qui a loué le logement de mai 2020 à novembre 2020. Elle a ensuite sous-loué son logement à sa fille de décembre 2020 à août 2021.

LA PREUVE PRÉSENTÉE PAR LA LOCATAIRE

la preuve en premier lieu est présenté par la locataire qui a loué le logement de mai 2020 à novembre 2020. Elle a ensuite sous-loué son logement à sa fille de décembre 2020 à août 2021.

Les faits sont les suivants : La locataire témoigne avoir contacté la mère du locateur en mai 2020 car de l'air froid s'infiltrait dans le logement. Des photos furent envoyées à la mère du locateur.

Les photos selon la locataire, prouvait le mauvais état d'entretien d'une fenêtre de sa chambre à coucher. La mère du locateur lui aurait répondu que le problème serait réglé mais finalement il n'y a eu aucune suite à cette promesse. La locataire témoigne qu'il lui était impossible de dormir à cause de l'humidité et qu'elle allait souvent dormir ailleurs. Elle affirme avoir bien fait l'entretien de l'échangeur d'air durant tout l'automne 2020.

La locataire admet avoir quitté le logement le 1er décembre 2020 et dès lors, avoir sous-loué son logement à sa fille. Elle témoigne aussi avoir bien entretenu l'échangeur d'air au printemps 2021. Selon ses dires, elle ferma l'échangeur d'air le 14 juin 2021 pour éviter l'entrée de l'air humide sous son logement. Elle parle de la présence de moisissures qu'elle constata dans le logement à cette époque.

Le 6 juillet 2021, étant toujours la locataire en titre, elle reçoit un avis de réparation majeure du locateur qui

voulait réparer le mur et le cadre de la chambre, La locataire explique au tribunal que le mur et le plancher de la chambre avaient été arrachés. C'est pourquoi, elle demande la résiliation du bail au 1er juillet 2021 puisque le logement était devenu impropre à l'habitation. Elle

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

avoue qu'elle a sous-loué son logement à sa fille même si le logement avait un problème d'humidité .

LE TÉMOIGNAGE DE LA FILLE SOUS-LOCATAIRE

La fille admet avoir sous-loué le logement de sa mère le 1er décembre 2020. Elle témoigne avoir envoyé des photos au locateur le 17 mai 2021 démontrant qu'il y avait de la moisissure de la surface sur un plancher et sur un meuble. Elle dit au Tribunal que le locateur est venu voir le logement deux jours après et qu'il lui avait parlé d'une fissure. Le locateur installa à ce moment un déshumidificateur. Elle se plaint qu'elle devait dormir sur un matelas posé sur le sol. Le locateur lui fournit aussi un hygromètre pour mesurer l'humidité. En juin 2021, elle photographia l'hygromètre qui indiquait un taux d'humidité de 90% dans la chambre des maîtres. Elle produit aussi des photos montrant les ouvertures faites dans le mur et dans le plancher de cette chambre.

Elle, la fille sous-locataire du logement, déclare avoir quitté le logement le 1er juillet 2021 pour aller vivre chez sa mère puisque la situation était dangereuse pour la santé de son fils. Le 10 août

2021 elle transmet au locateur un avis d'abandon du logement accompagné d'une demande de diminution du loyer et d'une demande de compensation monétaire.

LA PREUVE DU LOCATEUR

La mère du locateur qui était le gestionnaire de l'immeuble affirme que la locataire n'a soulevé aucun problème concernant le logement avant la sous-location à sa fille. Elle explique au Tribunal que le logement est situé au sous-sol et que le bail stipule que la locataire doit faire l'entretien de l'échangeur d'air. Elle précise avoir envoyé un mémo à la locataire le 1er décembre 2020 pour lui rappeler de nettoyer les filtres de l'échangeur d'air. Elle confirme ne pas avoir reçu de plainte de la part de la locataire entre les mois de mai 2020 et de novembre 2020 et explique que les photos de la fenêtre et de la chambre à coucher montre un gonflement sur le contour et ce renflement est le résultat d'une ancienne infiltration d'eau qui avait déjà été réparée. Le problème selon la mère-gestionnaire était purement esthétique. Au moment de la dénonciation du problème d'humidité , l'échangeur d'air était fermé et les filtres étaient crasseux à cause du manque d'entretien par la locataire et la sous-locataire.

LE TÉMOIGNAGE DU LOCATEUR

Le locateur confirme qu'aucune problématique n'a été soulevée par la locataire entre les mois de décembre 2020 et avril 2021 . Le 19 mai 2021, il est allé visiter le logement et il a constaté que la moisissure avait été nettoyée avec de l'eau de javel et qu'il n'y en avait plus aucune trace. Malgré une légère odeur d'humidité , le plancher était en bon état. Il a aussi constaté que l'échangeur d'air était fermé. Le 12 juin 2021, il a remis à la sous-locataire le guide d'utilisation de l'échangeur d'air. Par la suite, il a encore remarqué que la sous-locataire avait éteint l'échangeur d'air.

Comme il lui fut conseillé d'ouvrir le mur et le plancher de la chambre prin-

cipale, il a fait cette tâche lui-même, il a alors constaté que la laine était noircie. Il a retiré et jeté la laine noircie. Par la suite, il témoigne n'avoir constaté aucune moisissure.

Il a fait réparer le mur et le plancher et reloué le logement le 5 août 2021. Aucun problème n'a été soulevé par le nouveau locataire. Il a aussi affirmé que les meubles étaient collés contre les murs ce qui ne permettait à l'air de circuler à l'arrière des meubles.

LE TÉMOIGNAGE DE LA CONJOINTE

Elle affirme avoir visité le logement à plusieurs reprises entre les mois de mai 2021 et d'août 2021. Elle a alors constaté que l'échangeur d'air était fermé et que les bouches de ventilation étaient sales. L'échangeur d'air ne pouvait pas évacuer l'humidité. Elle a aussi vu que les filtres étaient bouchés . À chaque visite elle expliquait à la sous-locataire comment vider et utiliser l'échangeur d'air.

ANALYSE ET DÉCISION

Le juge administratif cite l'affaire Létourneau c. Lefebvre qui a longuement analysé les critères d'un logement jugé impropre à l'habitation et aussi d'une demande de diminution de loyer qui découle d'un logement impropre :

La Cour du Québec dans l'affaire Liao c. Drakapoulos, sous la plume de l'honorable David L. Cameron, indiquait que la notion de logement impropre à l'habitation se rapporte à une situation extrême et non à un simple problème pour lequel des réparations, de l'entretien ou du nettoyage sont requis pour optimiser le confort de son occupant et ainsi éliminer tout risque. Il s'agit plutôt du cas où l'occupant du logement doit quitter le logement en raison du danger présent pour lui. ⁽¹⁾

Et plus loin, le juge énonce les critères donnant un droit ou pas en diminution de loyer :

„Le Tribunal conclut que la locataire ne

Suite à la page 8



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



PIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

Suite de la page 7 : Quels sont les critères guidant le tribunal pour déclarer un logement impropre à l'habitation?

s'est pas déchargée de son fardeau de preuve et la demande en diminution de loyer doit être rejetée. La locataire n'a pas convaincu le Tribunal, selon la balance des probabilités que le logement avait un problème d'humidité excessive ni que sa jouissance des lieux a été diminuée par des facteurs cités...

De plus, la preuve présentée ne permet pas de conclure que l'état du logement a engendré des problèmes de santé à l'enfant Émilie et à la locataire, en l'absence d'un rapport médical établissant un lien de causalité entre les hospitalisations de l'enfant Émilie, son état et celui de la locataire et l'état de son logement.⁽²⁾

Dans la présente affaire,⁽³⁾ le Tribunal fait sienne, l'analyse de cas fait par le juge dans la cause Létourneau c. Lefebvre. Selon le juge, la preuve ne démontre pas que le logement était impropre à l'habitation. Il n'y a aucune preuve d'expert permettant au Tribunal de constater un danger pour la santé et la sécurité des demanderesse. Enfin, la preuve prépondérante ne démontre pas qu'elle a subi une perte sérieuse, substantielle et significative de la jouissance de son logement.

Le Tribunal rejette la demande de la locataire et de la sous-locataire.

The Tenant and the Subtenant file a request with the Administrative Housing Tribunal (TAL) against their landlord, in order to have their unit declared unfit for habitation. They are asking for a rent reduction and also that the landlord be ordered to reimburse the amount of \$1600,00 for the July 2021 and August rents 2021.

THE EVIDENCE PRESENTED BY THE TENANT

The evidence in the first place is presented by the tenant who rented the unit from May 2020 to November 2020. She then sublet her housing to her daughter from December 2020 to August 2021.

The facts are as follows:

The tenant testifies that she contacted the landlord's mother in May 2020 because cold air was seeping into the apartment. Photos were sent to the landlord's mother. The photos, according to the tenant, proved the poor state of maintenance of a window in her bedroom. The landlord's mother told her that the problem would be solved but in the end there was no follow-up on this promise. The tenant testified that it was impossible for her to sleep because of the humidity and that she often went to sleep elsewhere. She says she did the maintenance of the air exchanger throughout the Autumn of 2020.

The tenant admits to having left the accommodation on 1 December 2020 and therefore to have sublet her apartment to her daughter. She also testified that she had maintained the air exchanger

well in the Spring of 2021. According to her, she closed the air exchanger on June 14, 2021 to prevent humid air from entering her housing. She talks about the presence of mould that she noticed in the apartment at that time.

On July 6, 2021, being still the tenant in title, she received a notice of major repair from the landlord who wanted to repair the wall and frame of the room. The tenant explained to the Tribunal that the wall and floor of the room had been torn off. This is why she is asking for the termination of the lease on July 1, 2021 since the accommodation had become unfit for habitation. She admits that she sublet her housing to her daughter even though the dwelling had a humidity problem.

THE TESTIMONY OF THE SUBTENANT DAUGHTER

The daughter admits to having sublet her mother's housing on December 1, 2020. She testified that she sent photos to the landlord on May 17, 2021 showing that there was mould on the surface of a floor and on a piece of furniture. She told the Tribunal that the landlord came to see the unit two days later and told her about a crack. The landlord installed a dehumidifier at that time. She complains that she had to sleep on a mattress on the floor. The landlord also provides her with a hygrometer to measure the humidity. In June 2021, she

graphed the hygrometer that indicated a humidity level of 90% in the master bedroom. She also produced photos showing the openings made in the wall and floor of this room.

She, i.e., the daughter who is a subtenant of the apartment, says that she left the apartment on July 1, 2021 to go live with her mother because the situation was dangerous for her son's health. On August 10, 2021, she sent the landlord a notice of abandonment of the dwelling, accompanied by a request for a reduction in the rent and a request for monetary compensation.

THE LANDLORD'S EVIDENCE

The landlord's mother, who was the manager of the building, says that the tenant did not raise any problems with the unit before the subletting to her daughter. She explained to the Tribunal that the apartment was located in the basement and that the lease stipulated that the tenant had to maintain the air exchanger. She said she sent a memo to the tenant on December 1, 2020 to remind her to clean the air exchanger's filters. She confirmed that she had not received any complaints from the tenant between May 2020 and November 2020 and explained that the photos of the window and be-



droom show swelling around the edge and that this bulge is the result of an old water infiltration that had already been repaired. The problem, according to the mother-manager, was purely aesthetic. At the time of the denunciation of the humidity problem, the air exchanger was closed and the filters were dirty because of the lack of maintenance by the tenant and the subtenant.

THE LANDLORD'S TESTIMONY

The landlord confirms that no problem was raised by the tenant between December 2020 and April 2021. On May 19, 2021, he went to visit the apartment and found that the mould had been cleaned with bleach and that there was no trace of it left. Despite a

slight smell of humidity the floor was in good condition. He also found that the air exchanger was closed. On June 12, 2021, he gave the subtenant the air exchanger user guide. Later, he noticed again that the subtenant had turned off the air exchanger.

When he was advised to open the wall and floor of the master bedroom, he did this task himself, and then found that the wool was blackened. He removed and threw away the blackened wool. Subsequently, he testified that he had not noticed any mould.

He had the wall and floor repaired and re-rented the apartment on August 5, 2021. No problems were raised by the new tenant. He also stated that the furniture

was stuck closely against the walls which did not allow air to circulate to the back of the furniture.

THE SPOUSE'S TESTIMONY

She claims to have visited the housing several times between May 2021 and August 2021. She then noticed that the air exchanger was closed and that the ventilation vents were dirty. The air exchanger could not remove moisture. She also saw that the filters were clogged. At each visit, she explained to the subtenant how to empty and use the air exchanger.

ANALYSIS AND DECISION

The administrative judge cites the case of *Létourneau v. Lefebvre*, which analyzed at length the criteria of a dwelling deemed unfit for habitation and also of a request for a rent reduction resulting from an unsuitable dwelling:

The Court of Québec in the case of *Liao v. Drakopoulos*, penned by the Honourable David L. Cameron, indicated that the concept of unfit housing refers to an extreme situation and not to a simple problem for which repairs, maintenance or cleaning are required to optimize the comfort of its occupant and thus eliminate any risk. Rather, it is the case where the occupant of the dwelling has to leave the dwelling because of the danger present to him. ⁽¹⁾

And further on, the judge sets out the criteria giving a right or not to a rent re-

duction:

"The Tribunal concludes that the tenant has not discharged her burden of proof and the request for a rent reduction must be rejected. The tenant did not convince the Tribunal, on the balance of probabilities, that the dwelling had a problem of excessive humidity or that her enjoyment of the premises was diminished by the factors cited... Moreover, the evidence adduced does not support the conclusion that the condition of the dwelling caused health problems for the child *Émilie* and the tenant in the absence of a medical report establishing a causal link between the hospitalizations of the child *Émilie*, his condition and that of the tenant and the condition of her dwelling. ⁽²⁾

In this case, ⁽³⁾ the Tribunal adopts the case analysis made by the judge in *Létourneau v. Lefebvre*. According to the judge, the evidence did not show that the dwelling was unfit for habitation. There is no expert evidence that would allow the Tribunal to find a danger to the health and safety of the applicants. Finally, the preponderance of evidence does not show that she suffered a serious, substantial and significant loss of enjoyment of her housing.

The Tribunal dismissed the request of the tenant and the subtenant.

¹. *Létourneau c. Lefebvre*, 2022 QC TAL 3847, par 62

². *Opus Citare note1*, par 55, 56 et 57

³. *Ngo Ngom c. Fortin*, 2024 QC TAL 2187 par 103 et 110.

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

STATIONNEMENT: USAGE ET DROIT DE GESTION

Parking lots: usage and management rights

En 2024, force est de constater que la taille des véhicules ont encore tendance à augmenter et ce, sans pour autant que la taille des stationnements soient changés. Ainsi, la cohabitation des locataires dans un stationnement fait l'objet de plusieurs conflits dernièrement et gérer ces conflits n'est pas toujours aisée pour les propriétaires.

Par exemple, stationner entre 2 places, prendre la place d'un autre, le nouveau petit ami, s'incruster dans le stationnement conflit sur les « places visiteurs » utilisé comme place permanentes, sont autant de conflit potentiels qui demande l'intervention des propriétaires qui souvent se sentent démunies face à de l'intransigeance ou de l'incompréhension des règlements applicable en la matière.

DROIT DE GESTION

En effet, sauf si le bail prévoit spécifiquement un espace précis dans le stationnement, la jurisprudence a maintes fois statuée que le propriétaire a le droit d'utiliser son « droit de gestion » pour déplacer ou échanger l'emplacement d'un locataire avec un autre dans le stationnement pour assurer la saine gestion de son immeuble ou rendre l'usage du

stationnement plus commode pour tous.

La jurisprudence⁽¹⁾ a déterminé que cette décision n'était pas considéré comme une modification de bail qui nécessite une procédure au Tribunal administratif du logement. Cette décision est considérée comme faisant partie du droit de gestion du propriétaire et est rattachée à son droit de propriété. Cette décision peut donc être prise à tout moment pendant le bail. Il n'y a pas de délai prévu non plus bien qu'un délai soit logique et de bonne aloi d'en fournir un au locataire.

Par contre, cette modification ne doit pas mettre en péril le droit au maintien dans les lieux du locataire. Par exemple, déplacer l'espace d'un locataire avec un handicap qui bénéficie de l'usage du stationnement le plus près de sa porte pourrait être considéré déraison-

nable. De plus, si ladite modification force le locataire à quitter les lieux, le tribunal pourrait intervenir pour annuler la modification. La bonne foi doit toujours transparaître dans vos décisions.



**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

Dans le cadre d'une contestation d'une telle décision de réattribuer un espace de stationnement le tribunal a déterminé que c'est au locataire de prouver que la décision est déraisonnable ou prise de mauvaise foi.

Suite à, la modification, si le locataire refuse de se conformer, le propriétaire pourrait demander une ordonnance au Tribunal administratif du logement afin de forcer le locataire à déplacer son véhicule dans la nouvelle place désignée. Cette situation ne justifiera normalement pas la résiliation du bail sauf si la situation cause un préjudice sérieux au propriétaire ou à un locataire voisin.

In 2024, it is clear that the size of vehicles is still tending to increase, without the size of parking lots being also changed however. Therefore, the cohabitation of tenants in a parking lot has been the subject of several conflicts lately, and managing these conflicts is not always easy for rental housing owners.

For instance, parking between 2 parking lots, taking the place of another tenant's lot, the new boyfriend intruding into the parking lot, or parking in the "visitors' spaces" used as permanent lots, all these are potential conflicts that require the intervention of rental housing owners who often feel helpless in the face of intransigence or misunderstanding of the regulations applicable in this subject matter.

THE RIGHT OF MANAGEMENT

Indeed, unless the lease specifically provides for a particular space in the parking lot, jurisprudence has repeatedly ruled that the rental housing owner has the right to use his or her "right of management" to move or exchange the location of one tenant with another in the parking lot to ensure the sound management of his or her building or to make the use of the parking lot more convenient for everyone concerned.

Jurisprudence⁽¹⁾ has determined that this right of decision is not considered to be a lease modification that requires a procedure before the Administrative Housing Tribunal. This decision is considered to be part of the rental housing owner's right of management

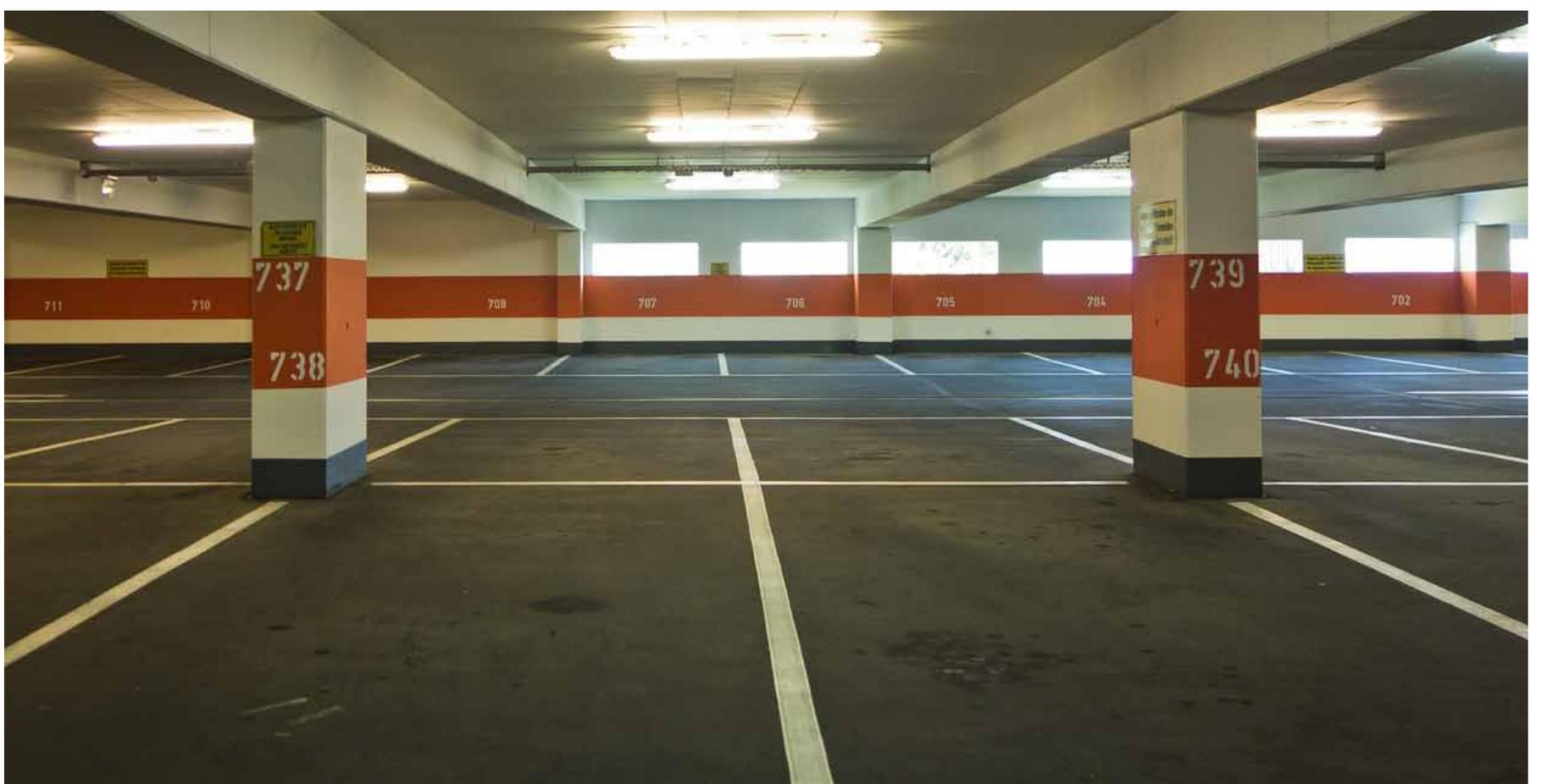
and is attached to his or her property rights. This right of decision can therefore be exercised at any time during the lease. There is no time limit either, although granting a time limit would be logical, wise and good to provide to the tenant.

However, this modification must not jeopardize the tenant's right to remain in the premises. For instance, moving a tenant with a disability who benefits from the parking lot closest to their door could be considered unreasonable. Moreover, if the modification forces the tenant to leave the premises, then the Tribunal could intervene to cancel the modification. Good faith must always be reflected and prevail in your decisions.

In a challenge to such a decision to reallocate a parking space, the Tribunal determined that the onus is on the tenant to prove that the decision is unreasonable or made in bad faith.

Following the amendment, if the tenant refuses to comply, the landlord could request from the Tribunal administratif du logement an order to force the tenant to move his vehicle to the new designated space. This situation will not normally justify the termination of the lease however, unless the situation causes serious harm to the landlord or a neighbouring tenant.

¹ Poliquin c. Casallas 20022 QTAL 16885



Projet de loi 65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés : Le Gouvernement se trompe de moyens

Montréal, le 22 mai 2024 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que le Gouvernement se trompe de moyens avec le Projet de loi 65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés.

Un projet de loi déposé seulement trois mois après l'adoption de la loi 31 le 21 février 2024.

„Un projet de loi qui aurait dû être reporté selon nous. En effet, la loi 31 a été adoptée il y a 3 mois, pas 3 ans.... On ne connaît même pas encore les impacts des mesures restrictives et punitives qui viennent d'être adoptées.” Selon Martin Messier, Président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'accord que les aînés doivent être aidés et aussi accompagnés. Cependant nous sommes d'avis qu'une aide financière devrait leur être accordée, et pas seulement des mesures sur le logement. Les personnes âgées doivent aussi pouvoir se nourrir et se vêtir convenablement.

„Il est malheureux que les propriétaires de logements soient les seuls acteurs de la société à connaître de telles mesures. Les citoyens corporatifs et les chaînes de distribution alimentaire pourraient également être mis à disposition.” d'ajouter Martin Messier.

Cette nouvelle loi s'applique à tous les propriétaires du Québec. Cela vient ternir l'intérêt pour l'investissement immobilier résidentiel en lançant un message que les propriétaires d'immeubles sont les seuls mis à contribution quand vient le temps de prendre soin des personnes plus démunies de notre société.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déposera un mémoire et des recommandations dans le cadre du projet de loi 65.

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_838215

HAUSSE DES FAILLITES : NOUVELLE PRESSION SUR LE PARC LOCATIF?

Increase in bankruptcies: New pressures on the rental housing stock?

Selon les statistiques sur l'insolvabilité au Canada — Premier trimestre de 2024⁽¹⁾, le nombre de dossiers d'insolvabilité déposés en vertu de la Loi sur les faillites et l'insolvabilité augmente au Québec chaque trimestre : (voir le tableau ci-bas).

En cas de problèmes financiers, il faut distinguer la faillite d'une proposition. Selon les définitions officielles :

„Faillite : Situation juridique d'une personne physique (consommateur) ou morale (entreprise) qui a fait une cession de ses biens ou contre laquelle une ordonnance de faillite a été rendue.”

„Proposition : Offre de règlement d'une dette présentée aux créanciers en vertu de conditions différentes des modalités existantes. Il

s'agit d'une entente officielle, aux termes de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité.”

Une hausse des faillites aura un impact sur la disponibilité des logements. En fait, il est fort probable que parmi les 3491 faillites, certains sont propriétaires de leur maison ou condo. La vente de ce bien entrainera un retour sur le marché locatif de ces anciens propriétaires.

Toutefois, ils risquent de rencontrer des difficultés pour se louer. Outre l'aspect financier, il sera donc important pour eux de faire un enquête de prélocation complète. L'ajout d'un endosseur sera également à évaluer.

Le propriétaire pourrait exiger une évaluation sur la solvabilité de l'endosseur car le locateur doit s'assurer de la capacité de payer de la

caution si le locataire ne paie pas.

Prendre le temps de parler avec votre proposant-locataire et faire une enquête complète sur lui. Pour prendre la meilleure décision pour vous, il faut que vous soyez au courant de tous les aspects comportementaux aussi.

Pour toute question, vous pouvez contacter notre service à la clientèle.

According to *Canadian Insolvency Statistics* — First quarter of 2024⁽¹⁾, the number of insolvency files submitted under the Bankruptcy and Insolvency Act is increasing in Québec in each quarter: (See table)

In the event of financial problems a distinction

must be made between bankruptcy and a proposal. According to the official definitions:

“Bankruptcy: The legal situation of a natural person (a consumer) or a legal person (a company) who has made a disposal of his or her assets or against whom a bankruptcy order has been issued.”

“Proposal: An offer to settle a debt made to creditors under terms that are different from the existing terms. This is a formal agreement under the Bankruptcy and Insolvency Act.”

An increase in bankruptcies will have an impact on the availability of housing. In fact, it is very likely that among the 3491 bankruptcies, some own their house or condo. The sale of this property will lead to a return to the rental market of these former owners.

However, they may encounter difficulties in renting themselves. In addition to the financial aspect, it will therefore be important for them to do a complete pre-rental investigation. The addition of an endorser will also be evaluated.

The landlord may require an assessment of the endorser's creditworthiness because the landlord must ensure the ability to pay the deposit if the tenant does not pay.

Take the time to speak with your tenant-proposer and do a full investigation on him. To make the best decision for yourself, you need to be aware of all the behavioural aspects as well.

If you have any questions, you can contact our customer service.

⁽¹⁾ Statistiques sur l'insolvabilité au Canada — Premier trimestre de 2024 <https://ised-isde.canada.ca/site/bureau-surintendant-faillites/fr/statistiques-recherche/statistiques-insolvabilite-canada-premier-trimestre-2024-partie-1>

	Total	Faillites	Propositions
1e trimestre 2024	9999	3491	6508
4e trimestre 2023	8884	3029	5855
Variation 1e trimestre 2023 au 1e trimestre 2024	20.2%	26.9%	16.9%

REPRISE DE LOGEMENT : *Le propriétaire n'a pas à assumer les frais liés aux installations faites par le locataire*

Housing repossession: *The landlord does not have to pay for the expenditures related to the installations added by the tenant*

Dans un jugement datant de mars 2024, la juge administrative du TAL devait déterminer, en plus de la validité d'une reprise de logement, si les modifications effectuées par les locataires devaient être compensées.

En effet, la propriétaire achète une maison afin d'y loger son fils et sa famille. Elle souhaite donc reprendre la maison à la fin du bail en cours.

Les locataires de leur côté s'y opposent car ils y vivent depuis une vingtaine d'années et dans laquelle ils ont beaucoup investi.

Concernant la reprise de logement, après le témoignage de la propriétaire ainsi que de son fils, la juge autorise la reprise car elle est convaincu :
10 Dans le cas présent, la preuve démontre que la locatrice est de bonne foi et qu'elle n'utilise pas la reprise comme un prétexte pour évincer les locataires. Son témoignage et celui de son fils sont crédibles et les locataires ne soulèvent aucun argument concret pour démontrer le contraire.

Toutefois la juge poursuit avec l'article 1967 du Code civil du Québec prévoit :
« 1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. »

Lors de leur témoignage, les locataires avaient demandé à être compensés, en des frais de déménagement, pour les installations et transformations faites au courant des années : „ils devront défaire leur piscine et différents aménagements extérieurs et intérieurs, déménager leur cabanon et leurs effets personnels, y compris le lit de bronzage et ses branchements électriques, qu'ils estiment utiliser pour des raisons de santé. La différence entre leur loyer actuel et le futur sera substantielle. Ils réclament aussi les frais de suivi de courrier.”

Pour ces demandes, l'article 1891 du code civil du Québec

est directement cité :

« 1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu.

Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité. »

Par conséquent, les demandes relatives à ses ajouts sont rejetées, y compris les frais liés au déménagement du cabanon.

La juge souligne également que la propriétaire n'est pas responsable de l'augmentation du prix des loyers et donc ne peut en être tenu

financièrement.

Finalement, la propriétaire est condamnée à payer aux locataires la somme de 2 569,55 \$ à titre d'indemnité de départ se composant de:

- frais de déménagement de 2 069,55 \$ pour leurs biens immobiliers
- une somme forfaitaire de 250 \$ pour les frais de



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

suivi de courrier et pour le matériel d'emballage

- une somme forfaitaire de 250 \$ pour les frais liés au déménagement du lit de bronzage sont accueillis pour le déplacement du bien seulement et non pour le débranchement et le rebranchement, car il appartient aux locataires de remettre les lieux en état.

Comme chaque cas est différent, n'hésitez pas à nous contacter pour étudier votre dossier.

In a judgement dated March 2024, the administrative judge of the TAL had to determine, in addition to the validity of a housing repossession, whether the modifications made by the

tenants should be compensated or not.

Indeed, the owner buys a house for her son and his family. She therefore wants to take over the house at the end of the current lease. The tenants, for their part, are opposed to this because they have lived there for about twenty years and they have invested a lot into that house.

Regarding the repossession of the dwelling, after the testimony of the landlady and her son, the judge authorized the repossession because she was convinced that:

10 In this case, the evidence shows that the landlady was acting in good faith and that she was not using the repossession as a pretext to evict the tenants. Her testimony and that of her son are credible

and the tenants do not raise any concrete arguments to the contrary.

However, the judge continued with Section 1967 of the Civil Code of Québec which provides that: "1967. Where the Court authorizes the repossession or eviction, it may impose such conditions as it considers just and reasonable, including, in the event of a repossession, the payment to the tenant of compensation equivalent to the moving costs."

During their testimony, the tenants had asked to be compensated, in moving expenses, for the installations and transformations made over the years. "They will have to dismantle their swimming pool and various outdoor and indoor facilities, move their shed and

their personal belongings, including the tanning bed and its electrical connections, which they claim they use for health reasons. Moreover, the difference between their current and future rent will be substantial. They are also claiming the costs of tracking the mail."

For these requests, Section 1891 of the Civil Code of Québec is directly cited:

"1891. The tenant is required, at the end of the lease, to remove the constructions, works or plantations that he has made. If they cannot be removed without damaging the property, the landlord can keep them by paying the value to the tenant or force the tenant to remove them and return the property to the condition in which it was received. If restoration is not

possible, the landlord can keep them without compensation."

Consequently, the requests relating to these additions are rejected, including the costs related to the relocation of the shed.

The judge also stressed that the landlady was not responsible for the increase in the price of rent and therefore could not be held financially liable for it.

Finally, the owner is ordered to pay the tenants the sum of \$2,569.55 as severance pay consisting of:

- *moving expenses of \$2,069.55 for their immovable property;*
- *a lump sum of \$250 for mail tracking costs and packaging materials;*
- *a lump sum of \$250 for the costs of moving the tanning bed is charged for moving the property only and not for disconnection and reconnection, as it is the tenant's responsibility to restore the property.*

As each case is different, do not hesitate to contact us to study your file.

*Slimani c. Boisvert
758767 16 20240124 G
2024 QCTAL 10656*





Me Melissa Lemieux

FIXATION DE LOYER :

La négociation entre propriétaire et locataire ne change pas les délais pour ouvrir un dossier au TAL

Rent setting: Negotiation between owner and tenant does not change the deadlines for opening a file with the TAL

Le Tribunal administratif du logement (ci-après le TAL) a récemment été saisi d'un dossier portant sur une demande de modification du bail⁽¹⁾.

Avant de discuter de ce que le TAL a rendu comme décision, nous vous offrons un bref aperçu des articles importants en matière de fixation de loyer qui s'imposent, à savoir (c'est nous qui soulignons) :

« 1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de

celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme.

Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respec-

tivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre. »

« 1943. L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le lo-

cateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée. »

« 1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article

1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail. »

« 1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au Tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures. »

Dans l'affaire portée

devant la TAL, le propriétaire affirmait n'avoir pas déposé la demande dans les délais légaux car „The landlord was still negotiating with the tenant for an increase amount.”

Traduction : „Le propriétaire négociait toujours avec le locataire une augmentation du montant.”

Le TAL, dans cette décision, a mentionné qu'il existe une tendance de jurispru-

dences où l'on conclut que les négociations entre les parties ne constituent pas un motif raisonnable pouvant justifier la prolongation d'un délai dans le Code civil du Québec.

Le juge mentionne que même si le TAL souhaite que les locataires et les propriétaires négocient leur dossier avant de déposer une demande, la négociation n'est pas une raison valable pour être

relevé de son défaut pour ne pas avoir soumis la demande dans les délais légaux.

Le Tribunal rappelle également que les tribunaux ont statué à plusieurs reprises que l'ignorance de la loi ne constitue pas un motif raisonnable pour être relevé du défaut de paiement.

La conséquence dans ce cas-ci, du fait de ne pas avoir ouvert la demande dans le délai légal approprié, a été que le bail fût automatiquement renouvelé aux conditions antérieures, tel que prévu à l'article 1947 du Code civil du Québec.

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 an application to modify the lease⁽¹⁾.

Before discussing what the TAL rendered as a decision, a brief overview is required of the important articles when it comes to rent fixing, namely (emphasis added):

1942. At the renewal of the lease, the lessor may modify its conditions, particularly the term or the rent, but only if he gives notice of the modification to the lessee not less than three months nor more than six months before term. If the term of the lease is less than 12 months, the notice shall be given not less than one month nor more than two months before term.

A lessor may not modify a lease with an indeterminate term unless he gives the lessee a notice of not less than one month nor more than two months.

The notice is of not less than 10 days

Suite à la page 19



Profitez d'assurances auto, habitation et entreprise exclusives



L'Association des propriétaires du Québec fait équipe avec La Personnelle pour vous offrir des tarifs préférentiels et un service hors pair.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



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

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

PROJET DE LOI 65 : NOUVELLES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Bill 65, New restrictions on property rights

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est surprise par le revirement de position du Gouvernement Legault par l'entremise de sa ministre responsable de l'Habitation, Mme France-Élaine Duranceau, face aux évictions et aux personnes âgées.

Lors des consultations du projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, Mme Duranceau a tenu le discours inverse à toutes les demandes et répliques de Québec Solidaire qui veut réduire la protection des aînés à 65 ans et une durée de vie de 5 ans dans le logement. Même le projet de loi 198, Loi modifiant le Code civil afin d'assurer une plus grande protection aux locataires âgés contre les reprises de logement ou les évictions, de Québec Solidaire est resté au niveau du débat depuis le 28 mars dernier.

Il est important de rappeler que le projet de loi 31 fait porter le fardeau de la preuve sur les épaules des propriétaires de logements, ces derniers devenant tous des propriétaires présumés de mauvaise foi. Déjà que nous sommes d'avis que la loi 31 vient empiéter sur le droit de propriété, de nouvelles obligations ne seraient que décourager ceux qui veulent devenir propriétaires de plex.

Le Gouvernement ne semble pas au courant des lois en place et la difficulté d'être un propriétaire de logements. Le fait que le locataire est un maintien dans les lieux et droit à des indemnités si un locateur veut reprendre son bien, ne sont que des aberrations d'un point de vue du droit de la propriété.

Avant de vouloir modifier la loi, alors que les locataires sont déjà protégés d'une façon incroyable, il serait opportun de dresser la liste des modifications qui affectent le droit locatif privé et qui nécessitent un véritable change-

ment. Surtout que la reprise de logement a fait l'objet de beaucoup d'attention avec la loi 492 et la loi 31.

Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande au Gouvernement pourquoi ne pas en faire plus pour les locataires sans que ce soit un nouveau droit retiré aux propriétaires?

Le prix des aliments connaît une inflation sans précédent : Le Gouvernement Legault va-t-il intervenir et geler les prix d'épicerie?

Pourquoi juste les évictions de locataires? Quand verrons nous un projet de loi interdisant aux banques de reprendre un bien immobilier?

Le Gouvernement déposera-t-il un projet de loi pour limiter les taux d'intérêts pour les 65 ans?

Ces nouvelles lois s'appliquent à tous les propriétaires du Québec et viennent ternir l'intérêt pour l'investissement en immobilier résidentiel.

The Association of Quebec Landlords (APQ) is surprised by the reversal of the Legault Government's position through its Minister responsible for Housing, Ms. France-Élaine Duranceau, regarding evictions and seniors.

During the consultations on Bill 31, An Act to modify various legislative provisions relating to housing, all the requests and replies from Québec Solidaire, whom wants to reduce the protection of seniors to 65 years from the current 70 years and reduce the required a duration of life in a dwelling to 5 years instead of the current 10 years, the APQ was glad that Ms. Duranceau hadn't upheld these requests.

Even Bill 198, An Act to amend the Civil Code to ensure greater protection for elderly tenants against repossessions or evictions, from Qu-

ébec Solidaire has remained at the level of debate since March 28.

It is important to remember that Bill 31 places the burden of proof on the shoulders of housing owners, with the latter all becoming presumed owners in bad faith. We are already of the opinion that Bill 31 encroaches on the right to property, and these new obligations would only discourage those who want to become plex owners.

The Government does not seem to be aware of the laws in place and the difficulty of being a property owner. The fact that the tenant is kept in the premises and entitled to compensation if a landlord wants to take back his property, are only aberrations from a property law point of view.

Before wanting to change the law, while tenants are already protected in an incredible way, it would be appropriate to draw up a list of modifications which affect private rental law and which require real change. Especially since the recovery of housing has been the subject of a lot of attention with Bill 492 and Bill 31.

However, the Association of Quebec Landlords (APQ) is asking the Government why not do more for tenants without it being a new right taken away from owners?

The price of food is experiencing unprecedented inflation: Will the Legault Government intervene and freeze grocery prices?

Why just tenant evictions? When will we see a bill prohibiting banks from repossessing real estate?

Will the Government table a bill to limit interest rates for 65-year-olds?

These new laws apply to all owners in Quebec and tarnish interest in investing in residential real estate.

Suite de la page 17 : Rent setting: Negotiation between owner and tenant does not change the deadlines for opening a file with the TAL

nor more than 20 days in the case of the lease of a room.

1943. In every notice of modification increasing the rent, an indication shall be made of the proposed new rent in dollars or of the increase expressed in dollars or as a percentage of the current rent. The increase may be expressed as a percentage of the rent that will be determined by the court, where an application to have the rent fixed or reviewed has already been filed.

The notice shall, in addition, indicate the proposed term of the lease, if the lessor proposes to modify the term, and the time granted to the lessee to refuse the proposed modification.

1945. A lessee who objects to the modification proposed by the lessor is bound to notify the lessor, within one month after receiving the notice of modification of the lease, that he objects or that he is vacating the dwelling; otherwise, he is deemed to have agreed to the renewal of the lease on the conditions proposed by the lessor.

In the case of a lease of a dwelling de-

scribed in article 1955, however, the lessee shall vacate the dwelling upon termination of the lease if he objects to the proposed modification.

1947. Where a lessee objects to the proposed modification, the lessor may apply to the court, within one month after receiving the notice of objection, to have the rent fixed or for a ruling on any other modification of the lease, as the case may be; otherwise, the lease is renewed by operation of law on the same conditions.

In the case before the TAL, the landlord claimed that they didn't file the demand within the legal delays because "The landlord was still negotiating with the tenant for an increase amount »

The TAL, in this decision, mentioned that there is a trend of jurisprudence where it is concluded that negotiations between the parties does not constitute a reasonable reason that could justify the extension of a deadline in the Civil Code of Quebec. The judge mentions that although the TAL wishes tenants and landlords would negotiate their cases prior to making an application, negotiating is not a valid reason to be relieved of default for not submitting the application within the legal deadlines.

The TAL also reminds everyone in this decision that courts have ruled on several occasions that ignorance of the law is not a reasonable reason to be relieved of default.

The consequences in this case, for not having opened the application within the proper legal deadline was that the lease was automatically renewed under the previous conditions, as provided for in article 1947 of the Civil Code of Quebec.

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) 9449-1438 Québec inc. c. Bergeron, 715614 31 20230609 F, 2024 QCTAL 11909



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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Balcon
6. Béton
7. Construction Rénovation
8. Courtiers immobiliers
9. Couvreurs
10. Dépistage
11. Drainage
12. Électricien
13. Exterminateur
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. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

9. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

10. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

11. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique
Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévions, ev-duty, flow...)
Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité
Modification et installations des entrées électriques

Réparation des pannes
Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises
Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance
Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...

Programme de subvention d'Hydro-Quebec pour le changement des lumières commerciales
RBQ : 5700-7395-00

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

14. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

ANNUAIRE

Région Estrie

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

Env., Groupe Investors
Tél.: (438) 826-1161
450-973-2333, poste 503
Maxime.Hemond@IG.ca

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

16. INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
RBQ:8271-1706-08

17. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755**BMCU décoration et peinture**

5330 Royalmount, Montréal
Tel: (514) 789 2826
info@bmc.ca
www.bmcu.ca

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

18. PLOMBERIE**Suluk Test de fumée PRO**

Tél. : (514) 241-7173
https://testdefumee.pro/

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

19. PROTECTION INCENDIE**Protocole Protection Incendie**

Tél. : (514) 449-3414
http://www.protocoleinc.ca/

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

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

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**Immoloi Inc**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION**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





Me Annie Lapointe

ASSURANCE RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE : VALIDE OU NON?

Is requiring a tenant's liability insurance valid or not?

De plus en plus de locateurs exigeront la souscription à une assurance responsabilité par le locataire. Comme la loi est muette sur le sujet, aucune obligation n'existe en ce sens pour un locataire, à moins que ce ne soit clairement prévu dans le bail, ou dans le règlement de l'immeuble.

Il a été souvent reconnu qu'une telle clause était légale. D'ailleurs, en cas de non-respect d'une clause obligeant à détenir une police d'assurance responsabilité et de fournir la preuve de cette police assurance, un locateur pourrait demander une ordonnance de respecter la clause et même la résiliation du bail, s'il est en mesure de prouver le préjudice sérieux subi.

Ainsi, suite à plusieurs avis écrits, alors qu'une clause à cet effet se trouvait dans le règlement de l'immeuble remis avant la signature du bail, comme il se

doit, une locatrice a ouvert son dossier réclamant la résiliation du bail. Le juge a traité de la clause en ces termes, ajoutant d'une telle clause n'est aucunement illégale ni abusive :

"19 Un locateur est en droit d'exiger d'un locataire qu'il souscrive à une couverture d'assurance habitation, pourvu bien entendu que cette exigence soit clairement stipulée au bail ou dans le règlement de l'immeuble qui fait partie intégrante du bail.

20 À cet effet, la jurisprudence a reconnu, à maintes occasions, la validité des clauses obligeant un locataire à souscrire à une police d'assurance responsabilité"⁽¹⁾.

Le juge accepte la preuve du préjudice sérieux présentée par la locatrice :

" dans le cas d'un sinistre, la locatrice devrait payer une franchise importante

et se retrouverait possiblement devant un débiteur insolvable"⁽¹⁾.

Bien que le préjudice sérieux soit prouvé, le juge décide de laisser une dernière chance au locataire et plutôt que de résilier le bail directement, ordonne au locataire de fournir au locateur sa preuve d'assurance responsabilité dans les 30 jours et rappelle qu'à défaut de se conformer, le tribunal pourra résilier le bail suite à une nouvelle demande de la locatrice.

D'un autre côté, si vous souhaitez ajouter cette obligation de souscrire à une assurance lors du renouvellement du bail, cette modification est généralement refusée, car on considère qu'il s'agit d'une forme d'augmentation de loyer déguisée et qu'une telle clause imposerait au locataire une obligation déraisonnable⁽²⁾ :

« 15 Le Tribunal est d'avis que l'ajout

d'une clause exigeant au locataire à souscrire à une police d'assurance-responsabilité est abusif, puisque, indirectement le coût de la prime pour le locataire pour telle police d'assurance serait en quelque sorte des frais compensatoires stipulés par la locatrice.

16 Le Tribunal souligne qu'une clause imposant d'avance des frais au locataire est considérée comme étant une clause pénale puisque la prime

qu'aura à payer le locataire et exigée selon la couverture de la police d'assurance ne représente pas, a priori, la valeur d'un préjudice réellement subi.⁽³⁾

Ce même raisonnement a déjà été utilisé pour refuser l'application d'une telle clause même si elle avait été signée au début du bail. Dans ce jugement, on mentionne que même si la clause avait été valide, on n'aurait pu résilier le bail en raison de sa

contravention, car aucun préjudice sérieux n'a été causé: "étant donné qu'aucun sinistre n'est encore survenu en raison de la faute du locataire et que la crainte de subir des dommages suivant un tel sinistre est une situation hypothétique qui ne permet pas au Tribunal de résilier le bail"⁽⁴⁾.

Bien que chaque cas soit unique, il semble toutefois que l'application ou l'acceptation d'une clause requérant

la souscription d'une assurance responsabilité ne soit pas tout à fait uniforme, quoique souvent acceptée, lorsque signée dans le bail initial. Pour minimiser les risques de contestation, nous vous suggérons d'afficher cette obligation directement dans l'annonce du logement à louer en plus, bien entendu, de l'inscrire clairement dans le bail.

effect was found in the building's regulations submitted before the signing of the lease, as it should be, a landlady opened her file requesting the termination of the lease. The judge dealt with the clause in the following terms, adding that such a clause is in no way illegal or abusive:

„19 A landlord is entitled to require a tenant to take out housing insurance coverage, provided of course that this requirement is clearly stipulated in the lease or in the regulations of the building that are an integral part of the lease.

More and more landlords will require the tenant to have liability insurance nowadays. As the law is silent on this subject, no obligation exists in this sense for a tenant, unless it is clearly provided for in the lease, or in the regulations of the building.

20 To this end, jurisprudence has recognized, on many occasions, the validity of clauses requiring a tenant to take out a liability insurance policy"⁽¹⁾.

It has often been recognized that such a clause is legal. Moreover, in the event of non-compliance with a clause requiring a liability insurance policy and to provide proof of this insurance policy, a landlord could apply for an order to comply with the clause and even the termination of the lease, if he is able to prove the serious prejudice suffered.

The judge accepted the proof of serious prejudice presented by the landlady:

“in the event of an incident, the landlady would have to pay a significant deductible and could possibly find herself in front of an insolvent debtor"⁽¹⁾.

Although serious prejudice was proven, the judge decided to give the tenant one last chance and rather than

Thus, following several written notices, while a clause to this

Suite à la page 24



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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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

Suite de la page 23 : Is requiring a tenant's liability insurance valid or not?

terminate the lease immediately, he ordered the tenant to provide the landlady with proof of liability insurance within 30 days and recalled that if he failed to comply then the Tribunal could terminate the lease following a new request from the landlady.

On the other hand, if you wish to add this obligation to take out insurance when renewing the lease, this modification is generally refused, because it is considered to be a form of disguised rent increase and that such a clause would impose an unreasonable obligation on the tenant ⁽²⁾:

„15 The Tribunal is of the opinion that the addition of a clause requiring the tenant to take out a liability insurance policy is abusive, since, indirectly, the cost of the premium for the tenant for such an insurance policy would be in a way compensatory costs stipulated by the landlady.

16 The Tribunal points out that a clause imposing costs on the tenant in advance is considered to be a penalty clause since the premium that the tenant will have to pay and required under the insurance policy does not represent, a priori, the value of a loss actually suffered.” ⁽³⁾

This same reasoning has already been used to refuse the request of such a clause, even if it had been signed at the beginning of the lease. In this judgement, it is mentioned that even if the clause had been valid, the lease could not have been terminated because of its breach, because no serious prejudice was caused: “given that no loss

has yet occurred due to the fault of the tenant and that the fear of suffering damage following such a loss is a hypothetical situation that does not allow the Tribunal to terminate the lease” ⁽⁴⁾.

Although each case is unique, it seems that the request or acceptance of a clause requiring the purchase of liability insurance is not entirely uniform, although often accepted, when signed in the initial lease. To minimize the risk of dispute, we suggest that you display this obligation directly in the advertisement

of the property to be rented in addition, of course, to clearly stating it in the lease.

⁽¹⁾ Immeubles Eurêka c. Abrougui, 2023 QC-TAL 3776;

⁽²⁾ Temkeng c. Belisle, 2023 QCTAL 34914;

⁽³⁾ Nguyen c. Nguyen, 2022 QCTAL 30867, citant Archambault c. Desnoyers Lapierre, 2019 QCRDL 32484;

⁽⁴⁾ Blais c. Clément, 2022 QCTAL 22876.





**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^{oo}

Peinture et accessoires	15%	5%
Décoration Quincaillerie Électricité Plomberie Outillage manuel	10%	
Outillage électrique portatif et stationnaire Portes intérieures	8%	

Cuisine
 Ventilation, chauffage
 et climatisation
 Produits d'entretien
 Produits saisonniers
 et d'horticulture
 Portes extérieures
 Matériaux de construction
 Produits forestiers
 Fenêtres
 Couvre-plancher
 Chauffe-eau
 Électroménagers

**SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITÉS PAS À CONTACTER
ENTENTE.NATIONALE@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, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

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

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

ooCette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction 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 Sico Evolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2024. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.