

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Septembre 2023, Volume 39 No 9

COMMUNIQUER, ESSENTIEL

Bien que cela ne soit pas toujours le cas, dans bien des cas la communication est le meilleur moyen d'éviter un recours devant le tribunal. Cette communication doit se faire en démontrant que les parties ont du respect l'une pour l'autre.

>>Page 2

PROJET LOI 31 ET APQ

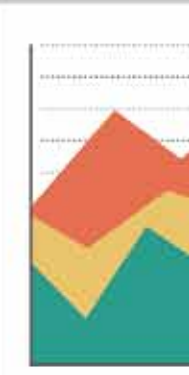
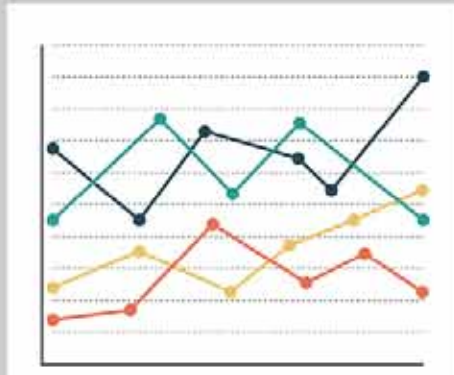
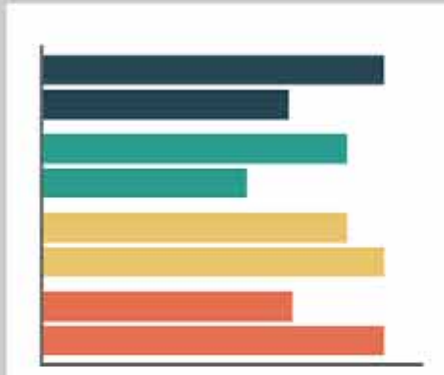
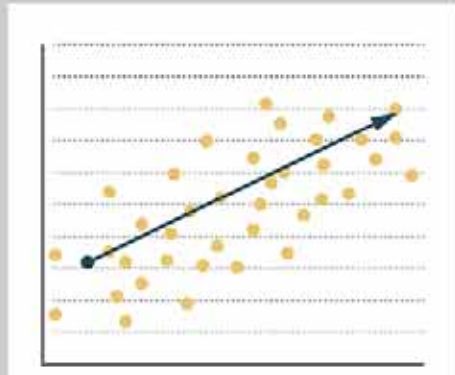
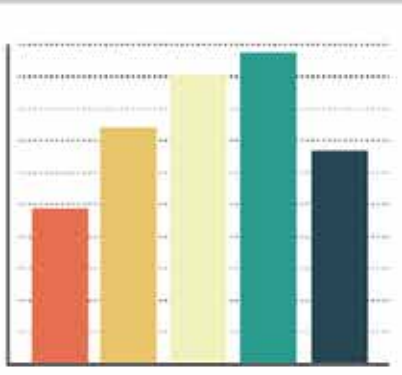
Suite au dépôt du mémoire et lors de sa présentation orale, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère en conséquence que le présent projet de loi soit modifié de six manières.

>>Page 4

RÈGLEMENT NON RESPECTÉ

Selon le témoignage du locateur, la locataire transgresse le règlement d'immeuble qui interdit de fumer dans l'immeuble, interdit également la présence d'animaux et les bruits émis de son logement dérangent les autres occupants de l'immeuble.

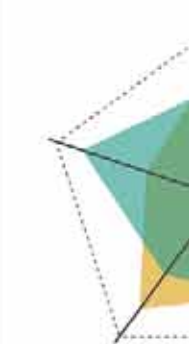
>>Page 6



RAPPORT ANNUEL DU TAL

Hausse des délais et du nombre de dossiers pour non paiement de loyer : Sans grande surprise les causes pour non-paiement de loyer restent les causes les plus déposées au Tribunal administratif du logement (TAL) en 2022-2023.

Suite à la page 18





Me Martin Messier

COMMUNIQUER C'EST ESSENTIEL

*Communicating
is essential*

MOT DE L'ÉDITEUR

La communication bien souvent la meilleure façon d'éviter un recours devant le tribunal

Bien que cela ne soit pas toujours le cas, dans bien des cas la communication est le meilleur moyen d'éviter un recours devant le tribunal.

Cette communication doit se faire en démontrant que les parties ont du respect l'une pour l'autre.

Par exemple, bien qu'il soit propriétaire de l'immeuble il n'est pas

stratégique de rappeler à votre locataire que c'est à vous que la décision revient.

Il est important que la communication reflète la réalité : vous souhaitez résoudre la situation tout en prenant en compte les positions des parties ainsi que leurs droits et obligations.

Bien souvent, les conflits sont générés alors que les parties, autant les propriétaires que les locataires, ne sont pas bien informés quant à la nature de leurs obligations réciproques.

Pour cette raison, nous vous invitons à valider votre compréhension

de la situation en parlant avec un membre de notre équipe. De cette façon, nous croyons qu'il sera plus facile d'éviter que la situation ne se transforme en conflit qui doit être judiciairisé.

Il s'agit donc de la première étape. Vous devez vous assurer que votre situation est bien comprise et également prendre connaissance de celle de votre locataire. Bien que des divergences d'opinions puissent survenir, dans la majorité des cas, il sera possible de déterminer les responsabilités de chacun avant l'envoi de votre communication.

Pour cette raison, nous vous invitons à valider votre compréhension

de la situation en parlant avec un membre de notre équipe. De cette façon, nous croyons qu'il sera plus facile d'éviter que la situation ne se transforme en conflit qui doit être judiciairisé.

N'hésitez pas à communiquer avec un membre de notre équipe.

Although this is not always the case, in many situations communication is indeed

Volume 39 No 9
Septembre 2023

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

the best way to avoid recourse to the Court.

Such communication must be done by demonstrating that the parties have respect for each other.

For instance, although the landlord owns the building, it is not strategically wise to remind your tenant that the decision is only yours.

It is important that the communication reflects reality: i.e., you want to resolve the situation while taking into account the points of view of the parties as well as their rights and obligations.

Often, conflicts are generated when the parties, both landlords and tenants, are not well informed about the nature of their mutual obligations.

So, this is the first step. You must ensure that your situation is well understood and also become aware of the one of your tenant. Although differences of opinion may arise, in the majority of cases, it will be possible to determine the responsibilities of each before sending your notice.

For this reason, we invite you to validate your understanding of the situation by speaking with a member of our team. In this way, we believe that it will be easier to prevent the situation from turning into a conflict that must be judicialized.

Do not hesitate to contact a member of our team.

LES SYSTÈMES D'IRRIGATION EN HIVER

L'installation d'un système d'irrigation est la solution pour ceux qui n'habitent pas dans leurs immeubles ou veulent réduire leur temps consacré à l'arrosage.

Nous vous conseillons fortement de faire appel à un professionnel pour l'entretien, l'ouverture et la fermeture de votre système d'irrigation.

Donc avant de vous lancer dans un projet d'installation d'un système d'irrigation, prenez le temps de calculer vos dépenses, revenus et le temps à consacrer à ce projet.

Toutefois avant d'opter pour ces systèmes d'irrigation, vous devrez prendre en compte plusieurs éléments :

1) le coût d'installation est de plusieurs milliers de dollars .

2) des coûts d'entretien sont à prévoir comme tout équipement mais dans le cas d'un système d'irrigation deux visites par année minimum sont nécessaires :

- Ouverture du système au printemps
- Fermeture du système à l'automne

Pourquoi fermer le système d'irrigation?

Si de l'eau reste dans les tuyaux, ces derniers risquent d'éclater. L'eau restante peut geler, dilater et fissurer les conduites. Il faut donc procéder à une purge du système d'irrigation avant l'arrivée du froid.



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

PROJET DE LOI 31 : L'APQ A FAIT ENTENDRE LA VOIX DES PROPRIÉTAIRES

Bill 31: The APQ has stood up for the rental housing owners

Le 20 septembre dernier, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été entendue dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Ce projet de loi déposé en juin par Mada-

me France-Élaine Duranceau est un début selon l'APQ car plusieurs éléments sont manquants comme le dépôt de garantie ou une réforme de la fixation de loyer avec taux sur les travaux amortis sur 10 à 12 ans.

L'Association des Propriétaires du Québec a mis en ligne sur son site web le mémoire déposé à l'Assemblée natio-

nale au <https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>

Suite au dépôt du mémoire et lors de sa présentation orale, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère en conséquence que le présent projet de loi soit modifié de six manières :

- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ap-

puie l'adoption de l'article 7 tel quel, Adopter les modifications liées au droit de résiliation tel que avec une entrée en vigueur immédiate.

- L'Association des Propriétaires du Québec appuie l'adoption de l'article 1 avec une modification législative pour que seuls les futurs immeubles y soient soumis. Comme ce projet de loi aurait un impact sur tous les baux existants pour les immeubles assujettis de moins de cinq ans ou même tous les projets immobiliers planifiés et/ou mis en chantier

avec le délai actuel de cinq ans sans y indiquer de montant maximal, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le projet de loi ne puisse pas être rétroactif et ne serait donc pas appliqué aux immeubles neufs et remis à neuf qui ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier à l'heure actuelle et à la date d'entrée en vigueur du projet de loi.

- Par ajout d'articles, abolir la clause G du bail et ainsi permettre le libre-marché.
- Que les paragraphes du projet de

SÉANCES DES COMMISSIONS

COMMISSION • Aménagement du territoire
Projet de loi n° 31 • Audition
Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Aménagement du territoire

- Association des propriétaires du Québec

Audition sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

20 septembre 2023 | 15 h 4 | Durée : 0:46:10

nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

loi consacrés aux avis de reprise et les évictions soient retirés afin de conserver le statut quo actuel et ne pas pénaliser tous les propriétaires de logements pour une minorité de réfractaires.

- Ajouter un article dans le projet de loi 31 qui légaliserait le dépôt de garantie lors la nouvelle location d'un logement
- Ajouter un article dans le projet de loi 31 qui actualiserait la méthode de fixation de loyer, mais surtout le taux relatif aux travaux majeurs pour un retour sur investissement de 10 à 12 ans. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est aussi ouverte à ce que le changement soit fait par modification réglementaire.

C'est désormais aux parlementaires d'étudier les recommandations, ajouts et retraits proposés par chaque organisme.

Nous vous tiendrons au courant de l'avancée de ce projet de loi.

On September 20, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) was heard as part of the special consultations and public hearings on Bill 31, An Act to amend various legislative provisions concerning housing.

This bill which was tabled in June by Mrs. France-Élaine Duranceau is a good beginning, according to the APQ, although several elements are missing such as the security deposit or a reform of the rent-setting process with rates on major works amortized over 10 to 12 years. The Association des Propriétaires du Québec has posted on its website the brief tabled in the National Assembly at:

<https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>

Following the tabling of the brief and during its oral presentation, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) therefore suggests that this bill be amended in six ways:

- The Association des Propriétaires du Québec (APQ) supports the adoption of section 7 as is, Adopting the amendments related to the right of cancellation as with immediate coming into force.
- The Association des Propriétaires du Québec supports the adoption of section 1 with a legislative amendment so that only future buildings are sub-

ject to it. As this bill would have an impact on all existing leases for taxable buildings of less than five years or even all real-estate projects planned and/or started with the current five-year period without indicating a maximum amount, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) asks that the bill cannot be retroactive and would therefore not be applied to new and refurbished buildings that have been delivered, planned and/or started in construction at the time and on the date the Bill comes into force.

- By adding sections, abolish the G clause of the lease and thus allow the free market to operate.
- That the paragraphs of the bill dealing with notices of repossession and evictions be removed in order to maintain the current status quo and not penalize all rental housing owners for a minority of refractories.
- Add a clause in Bill 31 that would legalize the security deposit when renting a dwelling.
- Add a clause in Bill 31 that would update the method of setting the rent, but especially the rate relating to major work for a return on investment of 10 to 12 years. The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is also open to the change being made by regulatory amendment.

It is now up to the parliamentarians to study the recommendations, additions and withdrawals proposed by each organization.

We will keep you informed of the progress of this bill.

Venez nous rencontrer!



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

• Devenir propriétaire	• Gérer mes finances au quotidien
• Partir en voyage	• Entrer sur le marché du travail
• Acheter une voiture	• Devenir membre
• Vivre en appartement	• Payer moins d'impôts
• Financer mes études	• Préparer ma retraite

Patrice Marien BAHO VODJA
Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE
Chargée de clientèle

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

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



Desjardins

RÈGLEMENT D'IMMEUBLE NON RESPECTÉ, JOUISSANCE PAISIBLE TROUBLÉE, RÉSILIATION DE BAIL?

Unrespected building regulations, peaceful enjoyment disturbed, lease termination?

Dans un jugement récent⁽¹⁾, un locateur se présente à l'audience en ayant plusieurs problématiques qui affectent la gestion de son immeuble et trouble la jouissance paisible des lieux.

Par une demande introduite le 8 mai 2023, le locateur demande la résiliation du bail de la locataire pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, de même qu'en raison de son comportement nuisible, troublant la jouissance paisible de l'autre locataire de l'immeuble, lui causant ainsi un préjudice sérieux.

Selon le témoignage du locateur, la locataire transgresse le règlement d'immeuble qui interdit de fumer dans l'immeuble, interdit également la présence d'animaux et les bruits émis de son logement dérangent les autres occupants de l'immeuble.

Des situations que la simple discussion avec la locataire fautive, autant de la part du locateur ou que de la voisine de Madame, n'ont pas suffi à régler. Un appel auprès des policiers a même été placé car des cris forts et inquiétants étant émis du logement.

Outre son comportement dérangeant, Madame accuse également un retard de paiement de 3 mois, mai juin et juillet 2023 pour 1950\$.

Le locateur lui réclame aussi une facture

de 2173.56\$ qui date de son emménagement en novembre 2021 lorsque la locataire a causé un dégât d'eau en branchant mal sa laveuse à linge dans son logement avec des tuyaux endommagés enrobés d'un ruban noir pour tenter d'arrêter l'écoulement d'eau.

Madame s'était engagée à rembourser progressivement mais aucun argent n'a été versé malgré l'entente de paiement.

Dans ce jugement, le juge administratif pose la question suivante : Le locateur est-il justifié de demander la résiliation du bail?

Tout d'abord, le juge administratif rappelle l'importance des preuves et témoignages lors d'une audience :

13 Le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable et il n'est pas toujours aisé de faire cette distinction. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit pas conduire à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

14 Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le Tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée.

Le décideur cite l'article 1860 et 1863 pour baser sa décision :

« 1860. Le locataire est tenu de se con-

duire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail. L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

Selon la preuve présentée, il est établi de façon non équivoque que la locataire a un comportement nuisible et dérangeant. La locataire ne semble pas vouloir améliorer ses actions afin de garantir aux autres occupants une jouissance paisible des lieux.

Le Tribunal ne voit donc pas d'autres choix que de résilier le bail.

En plus, la locataire est en retard de paiement de 3 mois, soit plus de 3 semaines en vertu de l'article 1971 :

« 1971. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement. »

La résiliation du bail est prononcée ainsi que l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement.

Pour finir la locataire est condamnée à payer au locateur 4123.56\$ en compensation des loyers impayés et de la facture pour le dégât d'eau causé.

Pour toute question sur ce sujet, nous vous invitons à

contacter le service juridique offert par l'APQ.

In a recent judgement(1), a landlord comes to the hearing with several problems that affect the management of his building and disturb the peaceful enjoyment of the premises.

By a request filed on May 8, 2023, the landlord demands the termination of the tenant's lease for delay of more than three weeks in the payment of rent, as well as because of her harmful behaviour, disturbing the peaceful enjoyment of the other tenant of the building, thus causing him serious harm.

According to the landlord's testimony, the tenant transgresses the building regulation that prohibits smoking in the building, and also prohibits

the presence of animals, and the noises emitted from her dwelling disturb the other occupants of the building.

Situations that the simple discussion with the tenant at fault, both on the part of the landlord or Madame's neighbour, were not enough to resolve. A call to the police was even made because loud and disturbing cries were once emitted from the housing.

In addition to her disturbing behaviour, Madame is also 3 months late in her rental payment, for May, June and July 2023, i.e. for an amount of \$1950.00.

The landlord also claims a bill of \$2173.56 which dates from her moving in in November 2021 when the tenant caused water damage by improperly connecting her washing machine in her dwelling with damaged pipes coated with a black ribbon to try to stop the flow of water.

Madame had undertaken to repay gradually, but no money was paid despite the payment agreement.

In this judgement, the Administrative Judge asks the following question: Is the landlord justified in requesting the resiliation of the lease?

First of all, the Administrative Judge recalls the importance of evidence and testimony during a hearing:

13 The litigant must show that the disputed fact is not only possible, but probable and it is not always easy to make this distinction. Moreover, the evidence offered must not lead to absolute certainty, scientific or mathematical. It is sufficient that the evidence makes it probable that the fact in question is likely.

14 If a party fails to meet its burden of convincing the Tribunal or if the Tribunal is faced with contradictory evidence, that party will be dismissed.

The decision-maker cites sections 1860 and 1863 to base his decision:

“1860. A lessee is bound to act in such a way as not to disturb the normal enjoyment of the other lessees.

He is bound, towards the lessor and the other lessees, to make reparation for injury that results from a violation of that obligation, whether the violation is due to his own act or omission or to the act or omission of persons he allows to use or to have access to the property.

In case of violation of this obligation, the lessor may apply for resiliation of the lease.”

“1863. The nonperformance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the resiliation of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants.

The nonperformance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the court grants it, the lessor, upon remedying his default, is nonetheless entitled to the re-establishment of the rent for the future.”

Based on the evidence presented, it is unequivocally established that the tenant is engaging in harmful and disturbing behaviour. The tenant does not seem to want to improve her actions in order to guarantee the other occupants a peaceful enjoyment of the premises.

The Tribunal therefore sees

Suite à la page 9



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



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

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

SOLUTIONCIMEX.COM

AGRANDIR L'OFFRE LOCATIVE :

Remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

Expanding the rental offer: by a rebate of the GST for residential rental properties

C'est le 14 septembre dernier que le premier Ministre du Canada, Justin Trudeau, a annoncé que „le gouvernement présentera une mesure législative pour bonifier le remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs pour les nouveaux immeubles d'habitation construits expressément pour la location, afin d'encourager la construction de logements locatifs dont la population canadienne a grandement besoin.”

„Pour favoriser la construction de plus de logements locatifs, l'exonération de la TPS s'appliquera aux nouveaux immeubles d'habitation construits expressément pour la location, comme les immeubles d'appartements, les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées construits spécialement pour la location à long terme.” „Cette mesure législative fera passer de 36 % à 100 % le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs et abolira les seuils d'élimination progressive du remboursement de la TPS

pour les projets de logement locatif. Ce remboursement bonifié s'appliquera aux projets dont la construction commence le 14 septembre 2023 ou après et au plus tard le 31 décembre 2030, et se termine au plus tard le 31 décembre 2035.”

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), cette mesure est très bonne nouvelle pour le parc locatif au Québec.

En effet, une des causes de la crise du logement est le manque de logements disponibles. Ce remboursement permettra à plusieurs acteurs financiers d'investir dans la construction d'immeubles locatifs résidentiels et ainsi permettre un prix des loyers plus abordable.

Le résidentiel a connu une diminution des mises en chantier et la première raison est que les différentes règles imposées au propriétaire d'un immeuble locatif affectent la perception et la rentabilité d'un immeuble à vocation locative résidentielle de façon significative : Pour un investisseur,

un retour sur investissement de 26 ans n'encourage en rien la construction ou la rénovation majeure de logements.

Aussi des villes comme Montréal imposent une quantité importante de règlements à respecter, difficile d'application, qui découragent les promoteurs : réduire le nombre de stationnements, payer un pourcentage pour le logement social,...

Mais l'aspect des dépenses supplémentaires et obligatoires avant de commencer un projet imposées par les Villes aggrave cette situation.

La Ville de Repentigny a mis en place une nouvelle contribution : de 1 000 ou 2 500 \$ pour chaque logement à construire sur son territoire.

Donc cette annonce va à contre-sens de la vision de l'imposition de dépenses supplémentaires et donnera plus d'air aux constructeurs.

Justin Trudeau a également la veille déclaré « Mon message aujourd'hui est le suivant : à tous les maires, à tous les conseils municipaux, toutes les villes, toutes les communau-

tés du pays : si vous voulez des investissements fédéraux, donnez-nous une raison de le faire ».

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que le message sera entendu par les Villes et que ces dernières allégeront elles aussi les règlements ou encourageront par des aides financières ou crédit de taxes le développements immobiliers.

On September 14, the Prime Minister of Canada, Mr. Justin Trudeau, announced that “the Government will introduce legislation to enhance the Goods and Services Tax (GST) Residential Rental Property (GST) rebate for new residential rental properties built specifically for rental purposes, to encourage the construction of much-needed rental housing.”

“To encourage the construction of more rental housing, the GST exemption

will apply to new residential buildings built specifically for rental purposes, such as apartment buildings, student housing and seniors' residences built specifically for long-term rentals.

"This legislation will increase the GST residential rental property rebate from 36 per cent to 100 per cent and remove the GST rebate phase-out thresholds for rental housing projects. This enhanced refund will apply to projects whose construction begins on or after September 14, 2023 and no later than December 31, 2030, and ends no later than December 31, 2035."

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), this measure is very good news for the rental stock in

Québec.

Indeed, one of the causes of the housing crisis is the lack of available housing. This reimbursement will allow several financial players to invest in the construction of residential rental buildings and therefore allow a more affordable rental price.

Residential construction has seen a decrease in housing starts and the first reason is that the different rules imposed on the owner of a rental property significantly affect the perception and profitability of a residential rental property: For an investor, a return on investment of 26 years does not encourage the construction or major renovation of a housing.

Also, cities like Montreal impose a large number of regulations to be respected, difficult to enforce, which discourage developers: reduce the number of parking lots, pay a percentage for social housing,...etc.

But the aspect of additional and mandatory expenses before starting a project imposed by the Cities aggravates this situation.

The City of Repentigny, for instance, has set up a new contribution: a \$1,000 or \$2,500 for each dwelling to be built on its territory.

So, this announcement goes against the vision of imposing additional expenses and will give more air to builders and promoters.

Justin Trudeau also said the day before: "My message today is this: to all mayors, all city councils, all cities, all communities across the country: if you want federal investments, give us a reason to do it."

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) hopes that the message will be heard by the Cities and that they will also lighten the regulations or encourage real-estate developments through financial assistance or tax credits.

Source : Bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs afin de construire plus d'appartements pour les locataires - Ministère des Finances Canada

Suite de la page 7 : Unrespected building regulations, peaceful enjoyment disturbed, lease termination?

no choice but to terminate the lease.

Moreover, the tenant is in arrears of rental payment of 3 months, or more than 3 weeks under section 1971: "1971. The lessor may obtain the resiliation of the lease if the lessee is over three weeks late in paying the rent or, if he suffers serious injury as a result, where the lessee is frequently late in paying it."

The termination of the lease is pronounced as well as the eviction of the tenant and all the occupants of the dwelling.

Finally, the tenant is ordered to pay the landlord \$ 4123.56 in compassion for the unpaid rents and the bill for the water damage caused.

For any questions on this subject, we invite you to contact the legal department for advice offered by the APQ.

⁽¹⁾ (1) Lajeunesse-Rochette c. Paquette 704992 18 20230508 G, 2023 QC-TAL 21462



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

TAXE SUR LES LOGEMENTS SOUS-UTILISÉS

Source : Gouvernement du Canada

En règle générale, la taxe sur les logements sous-utilisés est payable par les propriétaires, non-résidents et non canadiens, de logements vacants ou sous-utilisés au Canada.

La grande majorité des propriétaires canadiens d'immeubles résidentiels sont des propriétaires exclus et, par conséquent, n'ont pas d'obligations ni de responsabilités en vertu de la Loi.

Cependant, cette taxe s'appliquerait aussi à certains propriétaires canadiens de logements dans certaines situations particulières.

Pour en savoir plus, lisez la section intitulée « Renseignements importants à l'intention des propriétaires canadiens de logements » dans le présent avis.

À compter de l'année civile 2022 et pour chaque année civile suivante,

les propriétaires de logement au Canada doivent déterminer leurs obligations et leurs responsabilités en vertu de la Loi.

Certains propriétaires assujettis doivent produire une déclaration annuelle et payer la taxe sur les logements sous-utilisés.

D'autres propriétaires assujettis doivent produire une déclaration annuelle, mais n'ont pas à payer la taxe

sur les logements sous-utilisés.

Les propriétaires exclus n'ont pas à produire de déclaration annuelle ni à payer la taxe sur les logements sous-utilisés.

Pour en savoir plus, lisez les sections « Qui est un propriétaire assujetti? » et « Qui est un propriétaire exclu? » dans le présent avis.

Il y a d'importantes pénalités si vous omettez de produire une déclaration annuelle à la date limite. Les propriétaires assujettis qui sont des particuliers doivent payer une pénalité minimale de 5 000 \$.

Les propriétaires assujettis qui sont des personnes morales doivent payer une pénalité minimale de 10 000 \$.

Pour en savoir plus, consultez l'avis sur la taxe sur les logements sous-utilisés UHTN3, Production d'une déclaration et paiement de la taxe sur les logements sous-utilisés.

<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/uhtn3.html>

OBLIGATION DE PRODUIRE UNE DÉCLARATION

Vous devez produire une déclaration (le formulaire UHT-2900, Déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés et formulaire de choix

<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/formulaires/uht-2900.html> pour chaque immeuble que vous possédez au Canada et qui satisfait à toutes les conditions suivantes au 31 décembre d'une année civile :

- l'immeuble est un immeuble résidentiel;
- vous êtes un propriétaire de l'immeuble résidentiel;
- vous n'êtes pas un propriétaire exclu de l'immeuble résidentiel.

Source : Gouvernement du CANADA. Plus de détails au https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/uhtn1/introduction-taxe-logements-sous-utilises.html#_Toc122532250

PROTECTEUR DU CITOYEN : RAPPORT 2022-2023

The Québec Ombudsman: 2022-2023 Report

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du dernier rapport du Protecteur du citoyen.

Il est peu question de locatif privé dans les plaintes traitées.

Selon le tableau récapitulatif, 213 dossiers ont été fermés en 2022-2023 concernant le Tribunal administratif du Logement (TAL) dont 17 ont demandé de l'assistance.

Un des motifs de dénonciation dans le rapport qui touche le locatif privé est l'impossibilité de parler et/rencontrer un préposé du TAL lorsque la personne n'a pas d'outils internet.

À l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), nous avons constaté aussi

qu'il y a eu des moments durant lesquels il fut difficile de rejoindre le TAL par téléphone. L'internet étant le meilleur outils dans ce cas. Or que ce soit les propriétaires ou les locataires, ceux-ci doivent pouvoir discuter avec un préposé s'ils sont plus à l'aise ou tout simplement non équipé par internet.

Un accès doit être privilégié afin de rendre accessible la justice de proximité.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has taken note of the Québec Ombudsman's latest report.

There is little mention of private rentals in the complaints handled.

According to the summary table, 213 files were closed in 2022-2023 con-

cerning the Administrative Housing Tribunal (TAL), of which 17 requested assistance. One of the reasons for denunciation in the report that affects the private rentals is the impossibility of speaking and/meeting a clerk of the TAL when the person does not have Internet tools.

At the Association des Propriétaires du Québec (APQ), we have also noticed that there have been times when it has been difficult to reach the TAL by telephone, the internet being the best tool in this case. However, whether it is the landlords or the tenants, they must be able to talk to an intervenor or if they are more comfortable on the phone or simply not equipped by the Internet.

Access must be privileged in order to make local justice accessible.



TOUTES NOS LIGNES SONT (TOUJOURS) OCCUPÉES

(extrait du rapport annuel)

LE CAS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

En 2022-2023, le Protecteur du citoyen a reçu de nombreuses plaintes de personnes qui n'avaient pu, malgré des tentatives répétées, joindre le Tribunal administratif du logement (TAL) par téléphone. Pour toutes ces personnes, la séquence était la suivante:

- L'appel est d'abord dirigé vers un système de réponse vocale interactive qui transmet plusieurs messages;
- La personne entend ainsi une enfilade de messages;
- Parvenue au dernier, elle est informée que toutes les lignes sont occupées;
- Conclusion: fin de l'appel, revenez-nous une autre fois.

Dans son dernier rapport annuel, le TAL confirme que la cible prévue pour joindre un de ses préposés au téléphone n'est pas respectée. En 2021-2022, le temps moyen d'attente s'élevait à plus de 14 minutes, alors qu'il était d'environ 5 minutes l'année précédente. Dans sa Déclaration de services aux citoyens 2021-2022, le TAL s'engageait à répondre dans un délai moyen de 10 minutes.

Fait important à noter concernant les statistiques du TAL: le temps moyen d'attente ne tient pas compte des appels terminés automatiquement lorsque toutes les lignes sont occupées. Il est établi à partir du moment où une ligne est attribuée à un citoyen.

Déjà dans son rapport annuel 2018-2019, le Protecteur du citoyen dénonçait des problèmes d'accès téléphonique au TAL. À l'époque, ce dernier avait annoncé une hausse du nombre de préposés. Le Protecteur du citoyen a continué de recevoir des plaintes.

En 2022-2023, il est intervenu auprès du TAL, conduisant l'organisme à:

- Réduire la longueur du message d'accueil du système téléphonique;
- Ajouter des renseignements à son site Web pour préciser dans quels cas la personne peut se présenter au comptoir de l'organisme sans rendez-vous.

Le Protecteur du citoyen poursuit ses actions pour que les préposés du TAL puissent enfin être joints par téléphone dans un délai raisonnable.

CAS VÉCU

PAS DE CONNEXION INTERNET? Pas de rendez-vous

Une personne âgée souhaite transmettre des documents essentiels au traitement de sa demande par le TAL. Comme elle n'est pas abonnée à un fournisseur Internet, elle ne peut les envoyer par le site Web du TAL. Lorsqu'elle téléphone à l'organisme, le message d'accueil précise qu'elle doit prendre un rendez-vous pour obtenir des services sur place. Or, la prise de rendez-vous s'effectue principalement par le site Web du TAL, à moins que la dame patiente pour parler à un préposé au téléphone.

Cependant, on lui indique, toujours par voie automatisée, que toutes les lignes sont occupées et qu'aucun préposé ne peut prendre l'appel. Fin de la communication : elle doit rappeler à un autre moment, ce qu'elle fait à plusieurs reprises, sans résultat.

Il a fallu l'intervention du Protecteur du citoyen pour que la personne puisse obtenir un rendez-vous aux bureaux du TAL et déposer ses documents.

ASCENSEURS ET AUTRES APPAREILS ÉLÉVATEURS : *la RBQ modernise sa réglementation*

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a publié le 13 septembre 2023, à la

Gazette officielle du Québec, les projets de règlement concernant les chapitres IV, Ascenseurs et autres appa-

reils élévateurs, du Code de construction et du Code de sécurité. La consultation pour recueillir les commentaires du public se tiendra jusqu'au 27 octobre 2023.

urse des appareils élévateurs pour personnes handicapées;

- de définir les organismes de certification;
- d'arrimer le Code de sécurité au Code de construction.

Les modifications proposées visent notamment la création d'un programme de contrôle de l'entretien (PCE), dont l'objectif sera de maintenir les ascenseurs en bon état de fonctionnement. Chaque appareil devra faire l'objet d'un programme de contrôle distinct qui viendra spécifier les examens, les essais, les travaux de nettoyage, la lubrification et les réglages aux composantes pertinentes à des intervalles réguliers.

Ces normes sont mises à jour périodiquement afin de tirer parti des nouvelles connaissances et technologies, d'améliorer la sécurité des occupants et d'assurer une meilleure qualité des travaux de construction, et de faciliter le commerce entre les provinces.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, à madame Caroline Hardy, secrétaire générale et directrice des affaires institutionnelles par intérim, Régie du bâtiment du Québec, 800, place D'Youville, 16e étage, Québec (Québec) G1R 5S3 ou à l'adresse courriel projet.reglement.commentaires@rbq.gouv.qc.ca

La nouvelle réglementation permettra également :

- d'adopter les récentes mises à jour des normes CSA B44 et CSA B355, y compris les nouvelles exigences du PCE;
- de réduire la co-

Source : https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2023F/80672.pdf



Profitez de la force de votre groupe



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

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service¹.

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.

1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.



Me Luc Fortin

ASSURANCES, COPROPRIÉTÉS ET SINISTRES

Insurance, condominiums and disasters

La décision qui fut rendue par la Cour du Québec, Chambre civile du District de Montréal(1), le 9 mars 2023, est défavorable aux Syndicats de copropriété.

Bien que les faits se soient déroulés le 25 juillet 2019 alors que la première version de l'article 1074.2 du Code Civil du Québec était en vigueur(2), cette décision met en lumière les difficultés pour les Syndicats d'être indemnisés par les assureurs des copropriétaires depuis décembre 2018(3) suite à un sinistre apparemment causé par un accessoire privé.

Les faits soumis par le Syndicat dans ce dossier semblent relativement simple. La toilette dans une unité située au sixième étage de l'immeuble aurait débordé et l'eau se retrouve dans les unités inférieures, causant des dommages autour de 90 000\$.

Le Syndicat réclame par conséquent le montant de la franchise aux copropriétaires à qui appartient la toilette.

La Cour soulève des doutes quant à la cause du sinistre, ce qui est important pour la suite.

Dans son argumentaire, le Syndicat soulève le fait que la Déclaration de copropriété est un contrat et qu'en vertu des obligations édictées par l'article 1458 du Code Civil du Québec, les clauses du contrat se doivent d'être respecté.

La Déclaration prévoit un régime de présomption de responsabilité envers tout copropriétaire dont les biens, dont il est légalement responsable, causent des dommages à l'immeuble.

Il est à noter que ce type de clause standard se retrouve dans de nombreuses déclara-

tions de copropriété.

Le Syndicat soulève également l'argument selon lequel la nouvelle version de l'article 1074.2 du Code Civil du Québec(4) aurait une portée rétroactive.

La Cour doit par conséquent répondre à la question suivante :

« Les Copropriétaires sont-ils contractuellement responsables des dommages résultant du dégât d'eau, et sont-ils tenus au remboursement de la franchise de la police d'assurance du Syndicat? »

La Cour soulève trois arguments en faveur des copropriétaires :

1- Le Syndicat ne démontre pas que le débordement de la toilette est la cause du sinistre; 2- Le second argument découle du premier constat, à savoir que le Syndicat ne démontre

pas de manière prépondérante le fait autonome de la toilette, c'est à dire que la toilette a débordé sans un geste ou une manipulation fautive d'une personne;

3- Le troisième argument découle évidemment des deux premiers, à savoir que le Syndicat n'a pas démontré la faute des copropriétaires, ou un manque d'entretien de la toilette ou un usage inadéquat de celle-ci.

Ce que nous retenons des conclusions de la Cour et ce qui nous semble important, est le fait que le Juge indique au paragraphe 25 de la décision que « le Syndicat ne convainc pas la tribunal qu'une présomption de responsabilité ou de faute s'applique dans les circonstances. Le fait autonome du bien n'est pas prouvé, car ses conditions ne sont pas respectées. La cause des dommages n'est pas davantage prouvée de manière prépon-

dérante, car le débordement de la toilette est une hypothèse parmi d'autres »

Nous retenons trois choses à la lecture de cette décision :

1- Bien qu'en droit des assurances on recherche la cause présumée et non pas la cause certaine, retenons que peu importe la cause d'un sinistre, il est important d'obtenir un rapport complet de la part d'un expert ou d'une firme spécialisée qui pourra expliquer et démontrer

avec aplomb la ou les causes du sinistre;

2- À la lecture de la décision, la présomption de responsabilité contractuelle de la Déclaration de copropriété ne semble pas être rejetée comme concept, mais plutôt que celle-ci n'est pas applicable puisque la cause du sinistre n'est pas démontrée de manière convaincante;

3- La Cour semble évaluer le concept de présomption de faute de l'article 1465 du Code Civil du Québec versus le régime de présomp-

tion de responsabilité de la Déclaration de copropriété, la détermination du régime applicable en vertu de l'article 1074.2 du Code Civil du Québec n'est pas simple.

Pour tout commentaires ou questions n'hésitez pas à me contacter.

The decision, which was rendered by the Court of Québec, Civil Division of the

District of Montreal(1), on March 9, 2023, is unfavourable to the Syndicates of Co-ownership.

Although the facts took place on July 25, 2019 when the first version of section 1074.2 of the Civil Code of Québec was in force(2), this decision highlights the difficulties for the Syndicates to be compensated by the insurers of the co-owners since December 2018(3) following a loss apparently caused by a private accessory.

The facts submitted by the Syndicate in this case seem relatively simple. The toilet in a unit on the sixth floor of a building reportedly overflowed and water ended up in the lower units, causing damage to around \$90,000.

The Syndicate therefore claims the amount of the deductible from the co-owners to whom the toilet belongs.

The Court raises doubts as to the cause of the disaster, which is important for the future.

In its arguments, the Syndicate raises the fact that the Deed of Co-ownership is a contract and that by virtue of the obligations enacted by section 1458 of the Civil Code of Québec, the clauses of the contract must be respected.

The Deed provides for a regime of presumption of liability against any co-owner whose property for which he is legally responsible causes damage to the building.

It should be noted that this type of standard clause is found in many deeds of co-ownership.

The Syndicate also raises the argument that the new version of section 1074.2 of the Civil Code of Québec(4) would have retroactive application.

The Court must therefore answer the following question:

“Are the Co-owners contractually liable for damages resulting from the water damage, and are they required to reimburse the deductible of the Syndicate's insurance policy?”

The Court raises three arguments in favour of the co-owners:

1- The Syndicate does not show that the overflow of the toilet is the cause of the damage;

2- The second argument stems from the first finding, namely that the Syndicate does not demonstrate in a preponderant manner the autonomous fact of the toilet, that is to say that the toilet overflowed without a faulty gesture or manipulation of a per-



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

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

Suite à la page 17

DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION ADHOC SUR LE LOGEMENT

Le 6 septembre dernier, le dépôt du rapport de la Commission ad hoc sur le logement marque la fin des travaux de cette commission indépendante chargée de faire le point sur la situation du logement à Sherbrooke. Cette commission a été créée en novembre 2022 et était présidée par Dre Isabelle Samson et M. Jacques Côté.

Cette commission visait à créer un cadre de référence permettant d'alimenter les discussions et les réflexions des élus et élus sur les avenues à explorer afin d'améliorer la situation du logement à Sherbrooke.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a participé aux consultations de la commission tout en soumettant un mémoire le 6 avril 2023.

Parmi les recommandations déposées par le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), le RPHL recommande :

1. D'augmenter le nombre de construction d'Habitations à prix modique (HLM)
2. De créer de nouvelles aides à la rénovation de logements
3. Diversifier l'aide aux constructeurs d'immeubles pour réduire leurs coûts de construction
4. De créer un nouveau poste comme agent de développement
5. Accentuer la densification urbaine et revitalisation de quartiers
6. Faire des revendications auprès du Gouvernement du Québec pour permettre la fluctuation du montant du loyer
7. Faire des revendications auprès du Gouvernement du Québec pour permettre l'étalement des augmentations de

loyer

8. Revoir, autant au niveau de la Ville de Sherbrooke que du Gouvernement du Québec, les aides aux locataires en les bonifiant et en haussant le seuil d'admissibilité.

Le rapport ainsi que des détails sur la démarche sont disponibles au sherbrooke.ca/commission-logement.

Le rapport est le fruit de plusieurs activités citoyennes réalisées en mars et avril 2023. Les recommandations de la commission sont regroupées sous sept thèmes :

- Continuum de l'abordabilité
- Quartiers mixtes, plus denses, à échelle humaine et inclusifs
- Ville étudiante
- Vulnérabilité, risque de marginalisation, santé et rôle du logement
- Gestion municipale du logement
- Collaboration attendue avec les paliers supérieurs de gouvernement
- Pistes de réflexion

Plusieurs pistes de solutions soulevées par le RPHL se trouve dans le rapport déposé comme la suppression de la clause G „le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) souhaite quant à lui la suppression de cette section G et des obligations qui en découlent.”

Ou encore l'imposition de nouvelles redevances pour la constructions d'immeubles „Nombre d'entre eux

hésitent à rénover en raison d'un amortissement trop long par rapport aux augmentations autorisées par le tribunal administratif du logement (TAL) ou encore hésitent à construire en raison des coûts élevés. Cela fait dire à cet intervenant que l'abordabilité n'existe tout simplement pas. Le Regroupement des Propriétaires

d'Habitations Locatives (RPHL) abonde en ce sens. Selon cet organisme, plutôt que d'imposer des frais par unités de logement à construire - comme le fait déjà Repentigny, par exemple -, une subvention ou un crédit d'impôt pour la construction d'immeubles locatifs permettrait mieux de réduire le prix de location affiché.”

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) surveillera les actions que la Ville suivra suite au dépôt de ce rapport.

Commission
ad hoc sur le
logement



Se loger à Sherbrooke :
enjeux et défis

Suite à la page 15 : Insurance, condominiums and disasters

son;

3- The third argument obviously follows from the first two, namely that the Syndicate has not demonstrated the fault of the co-owners, or a lack of maintenance of the toilet or an inappropriate use of it.

What we take away from the Court's findings, and what we think is important, is the fact that the Judge states at paragraph 25 of the decision that "the Syndicate does not satisfy the Court that a presumption of liability or fault applies in the circumstances. The autonomous fact of the property is not proven, because its conditions are not respected. The cause of the damage is also not preponderantly proven, because the

overflow of the toilet is only one hypothesis among others."

We retain three things from reading this decision:

1- Although in insurance law we look for the presumed cause and not the certain cause, let us remember that regardless of the cause of a loss, it is important to obtain a complete report from an expert or specialized firm that can explain and demonstrate with aplomb the cause(s) of the loss;

2- On reading the decision, the presumption of contractual liability of the Deed of Co-ownership does not seem to be rejected as a concept, but rather that it is not applicable since the cause of the loss is not convincingly demonstrated;

3- The Court seems to evaluate the concept of presumption of fault of section 1465 of the Ci-

vil Code of Québec versus the presumption of liability regime of the Deed of Co-ownership, the determination of the regime applicable under section 1074.2 of the Civil Code of Québec is not simple.

For any comments or questions do not hesitate to contact us.

(1) SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 7275 DE BEAUFORT c. CRESCENCIA GARCIA-SANCHEZ et RAFAEL GARCIA-SANCHEZ

(2) La première mouture de l'article 1074.2 C.c.Q.

1074.2 CcQ : Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lequel celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

(3) L'article 1074.2 CcQ est entré en vigueur le 13 décembre 2018;

(4) La seconde version de l'article 1074.2 CcQ est entrée en vigueur le 17 mars 2020

1074.2 CcQ : Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde. Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

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

RAPPORT ANNUEL DU TAL : *Hausse des délais et du nombre de dossiers pour non paiement de loyer*

Insurance, condominiums and disasters

Sans grande surprise les causes pour non-paiement de loyer restent les causes les plus déposées au Tribunal administratif du logement (TAL) en 2022-2023.

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	
Fixation et révision	7 250	7 201	14 440	
Non-paiement du loyer	24 094	32 322	38 866	
Causes civiles	20 404	24 458	25 443	
TOTAL	51 748	63 981	78 749	(Tableau 1)

Les causes pour non paiement représentent 49.35% presque la moitié des causes!

Quand presque 1 dossier sur 2 représente une cause qui pourrait être réglé sans tenir une audience; Cela nous conforte dans notre proposition qu'un dossier soit entendu pour non-paiement de loyer seulement si le défendeur souhaite présenter une défense, basé sur le principe des Petites créances.

Un dossier pour non-paiement de loyer pourrait être entendu en audience seulement si le défendeur souhaite présenter une défense. Donc le défendeur, en l'occurrence le locataire, aura un jugement par défaut contre lui sans autre formalité en l'absence du dépôt d'une défense.

Et on remarque que le délai pour les dossiers de non-paiement de loyer a légèrement augmenté, passant de 1.6 mois à 1.8 mois.

Mais ce sont le nombre de dossiers déposés et entendus qui connaissent une forte hausse et n'augure rien de bon pour les relations locateur-locataire.

C'est 23,1 % de plus de dossiers déposés au Tribunal administratif du logement (TAL) en 2022-2023, c'est énorme!

Et pour les dossiers de non-paiement de loyer c'est 20.2% de plus.

Demandes introduites et relancées - Non-paiement du loyer

	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Recouvrement- résiliation	14 786	18 577	21 262
Résiliation pour retards fréquents	8 641	12 861	16 673
Causes relancées	667	884	931
TOTAL	24 094	32 322	38 866
Variation	-38,7%	34,1%	20,2%

(Tableau 2)

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

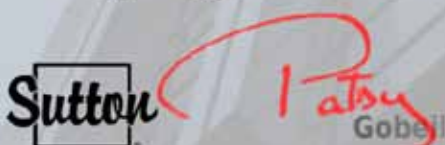
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que le gouvernement qui a pris connaissance de ce rapport fera les mêmes constats : il faut augmenter les ressources du TAL avec l'ajout de nouveaux juges administratifs et la mise en place de nouveaux processus d'audience afin de rendre plus accessible la justice au TAL.

Pour l'APQ, il y a 2 autres points inquiétant.

Tout d'abord, une forte hausse du nombre de demandes en attente à la fin du rapport annuel, soit le 31 mars 2023, soit 23.42% de plus!

Catégorie	31 mars 2021	31 mars 2022	31 mars 2023
Fixation et révision	5 672	4 564	6 805
Non-paiement du loyer	4 377	5 059	5 705
Causes civiles	12 195	9 701	11 340
TOTAL	22 244	19 324	23 850

(Tableau 3)

Et aussi le nombre de demandes fermées faute de preuve de notification passant de 4 542 à 5 360 dans le dernier rapport.

Enfin, l'Association des Propriétaires du Québec veut mettre en lumière que contrairement à ce qui est véhiculé par les associations de locataires, les dossiers déposés pour reprise de logement et pour éviction restent stable ou même en baisse, contrairement à la croyance populaire.

	2022-2023	2021-2022
Reprise de logement	2540	2693
Autorisation de convertir en copropriété divisée	73	39
Travaux majeurs (autorisation)	233	92

(Tableau 4)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution des données et si des actions concrètes seront prises avant le 31 mars 2024 afin de donner des résultats dans le prochain rapport 2023-2024.

Unsurprisingly, cases for non-payment of rent remain the most filed cases at the Administrative Housing Tribunal (TAL) in 2022-2023. (See tableau 1)

Non-payment cases account for 49.35% which is almost half of the cases!

When almost 1 in 2 cases represents a case that could be settled without a hearing, this reinforces our proposal that a case be heard for non-payment of rent only if the defendant wishes to present a defence, based on the Small Claims principle.

A non-payment of rent case could be heard at a hearing only if the defendant wishes to present a defence. So, the defendant, in this case the tenant, will have a default judgement against him without further formality in the absence of the filing of a defence.

And we note that the delay for non-payment of rent files has increased slightly, from 1.6 months to 1.8 months.

But it is the number of files submitted and heard that is rising sharply and does not bode well for landlord-tenant relations.

That's 23.1% more files submitted with the Administrative Housing Tribunal (TAL) in 2022-2023. Which is huge!

Suite à la page 21

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie de la construction
- Industrie des services
- 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. 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

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

8. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-
tionnels, bardeaux.

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

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

11. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de
toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

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 col-
lectives

- 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@bmcr.ca
 www.bmcu.ca

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

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) 382-3688 #2
 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.

Suite de la page 19 : The TAL Annual Report: Increase in delays and the number of files for non-payment of rent

And for non-payment of rent files it is 20.2% more. Requests submitted and revived – Non-payment of rent (See tableau 2)

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) hopes that the Go-

vernment, which has read this report, will make the same observations: the TAL's resources must be increased with the addition of new administrative judges and the implementation of a new hearing process in order to make justice at the TAL more accessible.

For the APQ, there are 2 other points of concern. First, a sharp increase in

the number of pending requests at the end of the annual report, on March 31, 2023, or 23.42% more! (See tableau 3)

And also the number of requests closed for lack of proof of notification increased from 4,542 to 5,360 in the last report.

Finally, the Association des Propriétaires du Québec wants to highlight

that, contrary to what is conveyed by tenant associations, the files submitted for repossession of housing and for eviction remain stable or are even declining, contrary to popular belief. (See tableau 4)

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will continue to monitor the evolution of the data and see whether

concrete actions will be taken before March 31, 2024 in order to give results in the next 2023-2024 report.

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

REPRISE DE LOGEMENT, IL FAUT PLUS QU'UN FORMULAIRE POUR GAGNER VOTRE CAUSE

Repossession of housing, you need more than a form to win your case

Dans une décision rendue le 4 mars 2019(1), la Régie du logement (RDL) devait décider d'une demande de reprise de logement pour un propriétaire souhaitant avoir un pied à terre Montréal.

Dans cette affaire, les propriétaires habitent à Toronto et désirent reprendre le logement afin de se rapprocher de la mère de l'un d'entre-eux. Le propriétaire témoigne venir à Montréal à toutes les deux semaines. Cette situation permettra de rendre plus souvent visite à sa mère.

Le Tribunal accordera la reprise du logement.

En effet, le Tribunal soulève qu'il n'y a pas d'éléments qui viennent mettre en doute la raison des propriétaires.

Le Tribunal rappelle également que si la reprise ne se fait pas conformément à l'avis de reprise et au jugement, le propriétaire pourra être condamné à des dommages.

Il est important de bien vérifier votre situation particulière afin de déterminer s'il sera possible pour vous de reprendre possession de logement.

Les relations entre les parties et le caractère sérieux de la reprise est bien établi et donc les motifs que vous invoquez pour justifier la reprise sont importants. Il ne suffit pas d'avoir envoyé un avis dans le délai requis contrairement à ce que pensent plusieurs propriétaires.

Comme chaque cas doit être étudié individuellement, nous demeurons disponibles pour répondre à vos questions.

In a decision(1) on March 4, 2019, the then Régie du logement had to decide on a request for repossession of a housing for an owner wishing to have a "pied-à-terre" in Montreal.

In this case, the owners live in Toronto and want to repossess the dwelling in order to be closer to the mother of one of them. The owner testifies he comes to Montreal every other week. This situation will make it possible for him to visit his mother more often.

The Court will grant repossession of the dwelling.

Indeed, the Court argues that there is no evidence that casts any doubt on the reasoning of the owners.

The Court also recalls that if the repossession is not done in accordance with the notice of recovery and the judgment the owner could be sentenced to pay damages.

It is important to check your particular situation to determine if it will be possible for you to repossess your housing.

The relationship between the parties and the seriousness of the reasons na-

ture of the recovery are well established and therefore the reasons you invoke to justify the recovery are important. It is not enough to have sent a notice within the required time, contrary to what many owners think.

As each case must be studied individually we remain available to answer your questions.

(1) Flavien c. Gaumond dossier 435676 31 20190109 G



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

REGISTRE DES LOYERS EN ONTARIO : UN PROJET QUI A DÉJÀ ÉTÉ FAIT ET ABANDONNÉ

The Rent Registry in Ontario: A Project That Has Already Been Tried and Abandoned

Vivre en ville lance un registre des loyers en Ontario afin que les locataires ontariens puissent être informés.

Tout d'abord, rappelons que les lois québécoises et les lois ontariennes soient très différentes.

En commençant par la clause G qui n'existe pas en Ontario.

Que ce soit pour le Québec ou pour l'Ontario, la mise en place d'un tel registre est une mauvaise idée pour l'intérêt des investisseurs et la qualité de l'immeuble. Également on pourrait débattre de l'appropriation de la gestion du bien d'autrui.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un registre des baux est tout simplement inutile. Les locataires sont déjà protégés plus qu'ailleurs au monde. D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement.

Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et si-

gné un contrat, le bail.

Cette disposition est contraire à la liberté contractuelle des gens.

L'offre et le demande doivent tout simplement régir ce type de situation. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

L'Ontario avait déjà mis en place un registre, un registre des baux, qu'ils ont aboli d'ailleurs, le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

Ces coûts exorbitants pour la mise en place d'un registre et le coût annuel de sa gestion devraient plutôt être investis dans des programmes d'aide aux locataires ou des crédits à la rénovation.

En plus, comme indiqué sur leur site web et discuté par Adam Mongrain, DG de Vivre en ville, lors de leur audience en commission parlementaire du projet de loi 31, les données inscrites ne sont pas vérifiées. Un locataire, ou tout autre personne malintentionnée pourrait possiblement inscrire de mauvais montants.

Un grand chantier sur l'habitation doit être entrepris avant que d'autres initiatives non vérifiables émergent et vien-

nent aggraver la situation.

Vivre en Ville is launching a Rent Registry in Ontario, so that Ontario tenants can be informed.

First of all, let us remember that Québec and Ontario laws are very different.

Starting with clause G, which does not exist in Ontario.

Whether it is for Québec or Ontario, the implementation of such a registry is a bad idea for the interest of investors and the quality of the buildings. We could also mention the appropriation of the management of the property of others.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), a register of leases is simply useless. Tenants are already protected more than anywhere else in the world. Moreover, the provision that aims to maintain the rental price of a housing following the departure of the tenant must be abolished, quite simply.

Protection is granted to the existing tenant, but in addition to this the tenant can request that the rent be reduced to a

lower price while he has freely negotiated and signed a contract, i.e., the lease.

This provision is contrary to people's freedom to contract. Only the mechanism of supply and demand should govern this type of situation. If a rental housing is too expensive, it will not find a buyer and the price will be adjusted accordingly.

Ontario had already set up a registry, a register of leases, which they abolished, and the cost of setting it up was estimated at \$35 million.

These exorbitant costs for setting up a registry and the annual cost of managing it should instead be invested in tenant assistance programs or renovation credits.

Moreover, as indicated on their website and discussed by Adam Mongrain, CEO of Vivre en Ville, during their parliamentary committee hearing on Bill 31, the data entered are not verified. A tenant, or any other malicious person could possibly enter wrong amounts.

A major housing project must be undertaken before other unverifiable initiatives emerge and aggravate the situation.

IRRIGATION SYSTEMS IN WINTER

Installing an irrigation system is the solution for those who do not live in their buildings or want to reduce the time spent watering.

However, before opting for these irrigation systems, you will need to take several elements into account:

1) the installation cost is several thousand dollars.

2) maintenance costs are to be expected like any equipment but in the case of an irrigation system two visits per year minimum are necessary:

- Opening of the system in spring
- Closure of the system in the fall

Why close the irrigation system?
If water remains in the pipes, they may burst. Remaining water can freeze, expand and crack pipes. It is therefore necessary to purge the irrigation system before the onset of cold weather.

We strongly advise you to call a professional for the maintenance, opening and closing of your irrigation system.

So before embarking on a project to install an irrigation system, take the time to calculate your expenses, income and the time to devote to this project.








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



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'HÉSITEZ 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.



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