

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Novembre 2024, Volume 40 No 11

## FIXATION DE LOYER

Malheureusement, une grande incompréhension du système de fixation du loyer devant le TAL et les communications des associations de locataires qui indiquent que la contestation systématique est préférable, fait en sorte que le nombre de refus est beaucoup plus élevé que d'habitude.

>>Page 2

## TÉMOINS ET PREUVE

Les juges rendent des décisions comportant des dommages-intérêts et surtout des dommages-intérêts punitifs élevés lorsqu'ils croient, selon la preuve, être devant un locateur de mauvaise foi.

>>Page 7

## RÉTRACTATION ACCORDÉE?

La preuve non contestée, constituée des témoignages du locateur, de deux locataires actuels et de trois anciens locataires démontre, selon la balance des probabilités, que la locataire a un comportement persistant et répétitif.

>>Page 12

## OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE PENDANT UN SINISTRE

*Le laxisme des autres peut vous revenir au visage  
Lorsque survient un sinistre dans un immeuble à multiples logements, les propriétaires sont souvent tentés de laisser la gestion entière du sinistre à leur compagnie d'assurance.*

Suite à la page 18



Me Martin Messier

# LES DEMANDES EN FIXATION DE LOYER SONT EN HAUSSE DEVANT LE TAL

## *Requests for rent setting are on the rise before the TAL*

**L**a situation économique des dernières années, avec un taux d'inflation beaucoup plus élevé que d'habitude sur plusieurs des dépenses reliées à l'immeuble, est venue modifier le montant de la hausse de loyer pour les propriétaires de logement.

C'est ainsi que les hausses de loyer qu'ont reçu les locataires dans les dernières années se sont avérées beaucoup plus élevées que ce qu'elles étaient dans les années précédentes.

Malheureusement, une grande incompréhension

du système de fixation du loyer devant le Tribunal Administratif du Logement (TAL) et les communications des associations de locataires qui indiquent que la contestation systématique est préférable, fait en sorte que le nombre de refus est beaucoup plus élevé que d'habitude.

Dans ce contexte, il est préférable de communiquer de façon claire avec les locataires afin d'éviter de devoir introduire une demande en fixation de loyer devant le tribunal administratif du logement.

Plusieurs propriétaires nous indiquent que lor-

squ'ils communiquent la grille de fixation de loyer avec leur avis de modification du bail, le taux de contestation est plus faible.

Il vous est également possible d'indiquer une phrase supplémentaire sur les avis de modification du bail pour informer le locataire que comme vous lui communiquez tous les chiffres dès le départ et que vous rendez les factures accessibles sur demande, mais qu'en cas de contestation, vous réclamerez au tribunal administratif du logement la possibilité de récupérer les frais pour introduire la demande, ainsi qu-

'une portion des frais de signification.

À titre d'exemple, vous pourriez écrire: « Veuillez trouver ci-joint la grille de calcul selon la méthode utilisée par le Tribunal Administratif du Logement pour fixer les loyers.

Si vous le souhaitez, nous pouvons également prendre rendez-vous pour que vous puissiez consulter les factures en lien avec ces chiffres. Nous tenons à vous informer que si vous refusez la modification du bail et que nous devons introduire une demande auprès du Tribunal administratif du logement, nous deman-

Volume 40, No 11  
Novembre 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  
Adrien Ernwein

derons au tribunal de vous tenir responsable des frais de justice. »

Il est possible, en certaines circonstances, que le juge administratif ou le greffier spécial, vous accorde les frais de justice si vous avez suivi les démarches ci-dessus et que cela correspond à l'augmentation qui est accordée par le Tribunal administratif du logement qui était indiqué aussi dans votre formulaire de calcul.

Il est donc important de bien faire votre calcul. Nous vous invitons à la clinique annuelle de fixation des loyers tenue par l'Association des Propriétaires du Québec le 25 janvier

2025.

**T**he economic situation of recent years, with a much higher than usual inflation rate on many of the building-related expenses, has changed the amount of the rent increase for landlords.

As a result, the rent increases received by tenants in recent years have been much higher than they were in previous years.

Unfortunately, a great misunderstanding of the rent-setting system before the Administrative Housing Tribunal

(TAL), and the communication from tenants' associations that indicates that systematic contestation is preferable, means that the number of refusals is much higher than usual.

In this context, it is preferable to communicate clearly with the tenants in order to avoid having to submit a request for rent setting before the Administrative Housing Tribunal, previously called the Régie du logement or Rental Board.

Many landlords tell us that when they communicate the rent-setting schedule with their notice of modification of the lease, the rate of contestation is lower.

You can also include an additional

sentence on the notices of modification of the lease to inform the tenant that, since you provide them with all the figures from the outset and make the invoices available on request in the event of a dispute, you will ask the Administrative Housing Tribunal for the possibility of recovering the costs of submitting the request, and a portion of the service fee.

As an example, you could write: "Please find attached the calculation sheet according to the method used by the Administrative Housing Tribunal to set rents. If you wish, we can also make an appointment so that you can view the invoices related to these figures. We would like to inform you that if you refuse the modification

of the lease and we have to file a request with the Administrative Housing Tribunal, we will ask the Court to hold you responsible for the legal costs."

It is possible, in certain circumstances, that the Administrative Judge or the Special Clerk will award you the legal costs if you have followed the above steps and that this corresponds to the increase that is granted by the Administrative Housing Tribunal and that you have indicated in your calculation form.

It is therefore important to do your calculation carefully. We cordially invite you to the annual rent-setting clinic held by the Association des Propriétaires du Québec on January 25, 2025.

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"> <li>Devenir propriétaire</li> <li>Partir en voyage</li> <li>Acheter une voiture</li> <li>Vivre en appartement</li> <li>Financer mes études</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer mes finances au quotidien</li> <li>Entrer sur le marché du travail</li> <li>Devenir membre</li> <li>Payer moins d'impôts</li> <li>Préparer ma retraite</li> </ul>
--	--

**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



# RENCONTRE DE LA MINISTRE DURANCEAU AVEC DES PARTENAIRES EN HABITATION

## *Minister Duranceau meets with rental housing partners*

**L**e 12 novembre dernier, Mme France-Élaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation, a rencontré plusieurs partenaires en habitation, dont l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), afin de discuter de plusieurs enjeux et de solutions concrètes à venir.

Trois thèmes étaient mis de l'avant :

Thème 1 : Financement du développement

Thème 2 : Pérennité du parc locatif

Thème 3 : Performance de l'écosystème pour de meil-

leurs services aux citoyens  
Pour les propriétaires de logements, le thème sur la pérennité du parc locatif est celui qui a le plus d'impacts sur l'avenir de l'habitation. Plusieurs pistes de solution ont été soulevées, selon la provenance et les besoins des différents partenaires présents. Pour les propriétaires, différentes solutions ont été soulevées, dont voici les principales:

6 pistes de solutions ont été avancées

1- Taux d'intérêt : Plusieurs propriétaires ont vu

la rentabilité de leur immeuble anéantie par la hausse de leur paiement hypothécaire avec la hausse des taux d'intérêts, alors que la méthode de fixation de loyer n'en tient pas compte. On parle souvent de logement abordable et de la capacité financière des locataires, mais on doit tenir compte de l'endettement des propriétaires qui augmentent également.

2- Réduire les coûts de construction :

La construction et la rénovation coûtent cher. On réclame des logements abordables, mais le prix des matériaux et le coût de la main d'œuvre coûtent très cher tant au moment de la construction qu'au moment d'entretenir.

3- En allégeant la réglementation et accélérer les processus :

De nombreux projets immobiliers ne sortent pas de terre car les processus pour obtenir le permis de construire

est long et les documents demandés ralentissent l'approbation. De plus, chaque ville et parfois chaque arrondissement, a son propre processus administratif.

4- Favoriser les programmes de supplément de loyer (aide à la personne) :

De nombreux locataires n'ont pas accès aux HLM car ils ne correspondent pas aux critères d'admissibilité comme le revenu maximum, l'âge minimum, valeur des biens, incapacité physique ou mentale,...

Il est donc à privilégier une aide à la personne, une allocation plus étendue que ce qui est offert actuellement et qui permet d'aider plus de personnes. Celle-ci donnera plus de souplesse et d'outils pour les locataires.

5- Revoir les critères de fixation de loyer de façon générale

Le vrai problème demeure le système de fixation de loyer désuet qui ne peut permettre aux propriétaires de rentabili-

**Gérez moins, profitez plus !**

Confiez la gestion de vos biens immobiliers à des experts.

SCANNEZ MOI

01 Baux, contrats et règlements

02 Collecte des loyers

03 Location de logemens

04 Comptabilité et relevés 31

05 Et plus encore...

GRUPE ADMIOR ÉQUIPE ADMINISTRATIVE

• 450-999-1258 • immo@admior.com • www.admior.com

ser leurs travaux et investissements. Il faut une refonte en profondeur du système d'augmentation de loyer car les loyers doivent refléter les travaux effectués et pouvoir étaler ces augmentations sur plusieurs années si le montant est trop important.

6- Encourager la rénovation éco-énergétique :

Il faudra plus de subventions pour atteindre un objectif de bien commun : réduire les émissions de GES et améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) continue de promouvoir les changements positifs à apporter au monde locatif.

Nous vous tiendrons informés de nouvelles rencontres, mais continuons à espérer une nouvelle méthode de fixation des loyers!

*formance for Better Services to Citizens*

*For rental property owners, the theme of the sustainability of the rental stock has the most impact on the future of the stock.*

*6 possible solutions have been put forward*

*1- Interest rates:*

*Many rental housing owners have seen the profitability of their building wiped out by the increase in their mortgage payment with the rise in interest rates, even though the method of setting rent does not take this into account*

*2- Reducing construction costs:*

*Construction and renovation are expensive. There is a demand for affordable housing, but the costs of materials and labour are very expensive to keep up with.*

*3- By easing regulations and speeding up processes:*

*Many real-estate projects do*

*not materialize because the processes to obtain the building permit are long and the documents requested slow down the approval. Moreover, each city and each district has its own administrative process.*

*4- Promoting rent supplement programs (personal assistance):*

*Many tenants do not have access to low-income housing because they do not meet eligibility criteria such as maximum income, minimum age, value of property, physical or mental disability,... It is therefore preferable to provide personal assistance, an allowance that is more extensive than what is currently offered. This will give tenants more flexibility and tools.*

*5- Review the criteria for setting rent in general:*

*The real problem remains the outdated rent-setting system that cannot allow landlords*

*to make a return on their work and investments. There needs to be an in-depth overhaul of the rent increase system because rents must reflect the work carried out and be able to spread these increases over several years if the amount is too high.*

*6- Encourage energy-efficient renovation:*

*More subsidies will be needed to achieve a common good objective: reducing GHG emissions and improving the energy efficiency of the building stock.*

*The Association des propriétaires du Québec (APQ) continues to promote positive changes to the rental world. We will keep you informed of new meetings, even in the hope of a new rent-setting method!*

**O**n November 12, 2024, France-Élaine Durand, Minister responsible for Housing, met with many rental housing partners, including the Association des Propriétaires du Québec (APQ), to discuss several issues and future solutions.

Three themes were put forward:

- Theme 1: Financing for Development
- Theme 2: Sustainability of the rental stock
- Theme 3: Ecosystem Per-



# **DOSSIER : QUAND UN LOCATAIRE TROUBLE LA JOUISSANCE PAISIBLE DE SES VOISINS**

*When a tenant disturbs the peaceful enjoyment of his neighbours*

**L**a jouissance paisible des lieux est un droit pour tout locataire, mais quand un trouble de jouissance résulte d'un voisin, la situation perturbe sa qualité de vie.

Selon le code civil du Québec, chaque locataire ne doit pas troubler la jouissance paisible des autres locataires :

„1860. Le locataire est tenu de se conduire 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.”

À travers deux jugements, nous allons résumer deux situations dans lesquelles

un locataire troublait le voisinage. Ces dossiers démontrent que la préparation d'un dossier, les preuves et les témoignages peuvent faire toute la différence lors d'une audience au Tribunal administratif du logement (TAL).

**T**he peaceful enjoyment of the premises is a right for every tenant, but when a disturbance of enjoyment results from a neighbour, the situation disrupts his quality of life.

According to the Civil Code of Québec, no tenant should disturb the peaceful enjoyment of the other tenants: “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 per-

sons he allows to use or to have access to the property. In case of violation of this obligation, the lessor may apply for termination of the lease.”

Through two judgements, we will summarize two situations in which a tenant di-

sturbed the neighbourhood. These files show that the preparation of a case, evidence and testimony can make all the difference during a hearing at the Administrative Housing Tribunal (TAL).

**DAMA ASSURANCES**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

Pour vos besoins en assurance,  
contactez Dama Assurances.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

**1 888 270-5756**

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

# DES TÉMOINS COMME PREUVE POUR COMPRENDRE CE QUE LEUR VOISIN LEUR FAIT VIVRE

*Witnesses as evidence to understand what their neighbour is doing for them*

**D**ans un jugement du mois de septembre 2024, un locateur demande la résiliation du bail, le recouvrement des loyers dus mais dépose aussi d'autres motifs de résiliation : paiement fréquent de son loyer en retard et priver les autres occupants de l'immeuble de la jouissance paisible de leur logis, ce qui lui cause un préjudice sérieux.

Pour ce qui est du retard de paiement, comme celui-ci est constaté, le motif

de résiliation est justifié.

Pour le retard fréquent, le locateur se retrouve à « jongler avec ses sous » et « piger dans ses économies », ce qui le met dans une situation inconfortable. Mais selon le législateur, le propriétaire doit démontrer un motif sérieux. Pour le tribunal, la preuve soumise ne remplit pas ce critère donc ce motif de résiliation est rejeté.

Concernant le trouble de jouissance des voisins. Il faut établir que soit la situation trouble la vie des locataires ou si ceux-ci sont des inconvénients normaux de voisinage.

Selon l'article 976 du code civil du Québec, Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

C'est ainsi que la juge administrative entend les témoignages et la preuve soumise.

Le logement se situe dans un triplex dont le propriétaire le possède depuis 1964, les appartements sont mal isolés et le bruit circule facilement.

La locataire semble intolérante aux bruits normaux et exprime son

mécontentement de façon inappropriée par leurs répétitions et insistances, agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble. Elle ne respecte pas non plus le règlement d'immeuble et cela trouble la vie des voisins.

Pour le propriétaire, cela a de lourdes conséquences comme le départ de deux locataires de longue date, et le nouveau locataire l'a déjà avisé de vouloir quitter à cause de la locataire.

Dans cette affaire, cinq (5) locataires viendront témoigner de ce qu'ils ont ou vivent avec la locataire comme voisine.

Madame Fortin, ancienne voisine de palier, explique que la locataire avait une attitude passive agressive envers elle.

Elle explique avoir dû modifier ses habitudes de vie afin de ne pas déranger la locataire pour qui, tout bruit semblait être un enjeu. Elle devait faire des efforts constants pour minimiser tous bruits normaux de la vie. Elle ne sortait plus sur son balcon si sa voisine y était. Elle s'est sentie brimée dans la jouissance des lieux et harcelée par la locataire.

Elle a même été témoin d'altercations avec les voisins du bas et l'interven-

*Suite à la page 9*

*Suite de la page 7 : Des témoins comme preuve pour comprendre ce que leur voisin leur fait vivre*

tion de la police.

Madame Fortin a déménagé après 10 ans d'un logement qu'elle aimait en grande partie à cause des comportements harcelants.

C'est au tour du locataire du rez-de-chaussée avec son beau-fils de témoigner. La situation s'est envenimée quand ils ont demandé à la locataire de respecter leur vie privée.

La locataire lance de l'eau et de la terre de son balcon sur celui du rez-de-chaussée, fait du bruit lorsqu'ils ont des invités, tapent, mets de la musique forte,... Monsieur Denoso a appelé la police a trois reprises pour dénoncer ce type de comportements de la locataire. Selon Monsieur, elle a un comportement passif-agressif. Il a toujours peur qu'elle les « punisse » par ses comportements déplaisants. La famille ne se sent pas libre et n'a pas la jouissance paisible de son logement. Ils veulent déménager même s'ils aiment leur logement.

Finalement, deux anciens locataires, ayant vécu 14 ans là bas, viennent témoigner. Les mêmes constats sont décrits : la locataire ne supporte pas les bruits normaux et réplique à tout ce qu'elle considère anormal. La locataire a volontairement versé de l'eau sur son barbecue, alors que sa viande était en train de cuire et au cours duquel elle a jeté de la terre sur la terrasse et le spa à partir de son balcon. Elle

a même appelé la police le soir de Noël. Il dit avoir subi une forme d'harcèlement et d'intimidation constante. Il témoigne avoir vécu un enfer, étant constamment sur ses gardes et aux aguets du bruit que pouvaient faire ses 4 enfants, et ce, pendant des années.

Ce stress constant a eu un impact important dans la décision de quitter le logement.

Dans cette affaire, la juge administrative constate que les gestes posés par la locataire ne respectent pas l'obligation de tolérance décrite par l'article 976 du code civil du Québec.

La preuve non contestée, constituée des témoignages du locateur, de deux locataires actuels et de trois anciens locataires démontre, selon la balance des probabilités, que la locataire a un comportement persistant et répétitif qui a causé des inconvénients graves et déraisonnables aux autres locataires de l'immeuble.

53 Pour ces motifs, le Tribunal considère que la locataire n'a pas respecté son obligation de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

54 De plus, la preuve démontre que le locateur en subit un préjudice sérieux. Il a perdu deux locataires de longue date et s'apprête à en perdre un autre. De plus, il est inquiet de relouer le logement voisin de celui de la locataire, car il anticipe des plaintes en lien avec son comportement et le non-respect des règlements de

l'immeuble.

55 Le Tribunal considère donc qu'il y a lieu de résilier le bail en raison du comportement de la locataire.

Comme chaque cas est différent, vous pouvez contacter le service juridique pour toutes questions.

**I**n a judgement of September 2024, a landlord asks for the termination of the lease, recovery of the rent due but he submits other reasons for termination: frequent late payment of his rent and depriving the other occupants of the building of the peaceful enjoyment of their premises, which causes him serious prejudice.

As for the late payment, which is noted, the reason for termination is justified. For the frequent delay, the landlord finds himself "juggling his money" and "dipping into his savings", which puts him in an uncomfortable situation. But according to the legislator, the rental housing owner must demonstrate a serious reason. For the Court, the evidence submitted does not meet this criterion and therefore this ground for termination is rejected.

Concerning the disturbance of the enjoyment of their premises by the neighbours, it must be established that the situation is disturbing the lives of the tenants or that they are normal annoyances of the neighbourhood. According to Section

976 of the Civil Code of Québec, "Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage."

*This is how the Administrative Judge hears the testimonies and the evidence submitted.*

The apartment is located in a triplex whose owner has kept it since 1964. The apartments are poorly insulated and noise circulates therefore easily. The tenant seems intolerant of normal noises and expresses her dissatisfaction inappropriately that through their repetition and insistence, they are annoying, exasperating or seriously disturbing the other tenants in the same building. She also does not respect the building regulations and this also disturbs the lives of the neighbours. For the landlord, this has serious consequences such as the departure of two long-term tenants, and the new tenant has already advised him that he wants to leave because of the noisy tenant.

In this case, five (5) tenants will come to testify about the problems they have to experience with this tenant as a neighbour.

Madame Fortin, a former next-door neighbour, explains that the tenant had a passive-aggressive attitude towards her. She explains that she had to change her lifestyle so as not to disturb the tenant, for whom any



noise seemed to be an issue. She had to make constant efforts to minimize all normal noises of life. She no longer went out on her balcony if her neighbour was there. She felt bullied in the enjoyment of the premises and harassed by this tenant. She even witnessed altercations with the neighbours downstairs and the intervention of the police. Madame Fortin moved out after 10 years from a dwelling she loved, in large part

because of the harassing behaviour of her neighbour. 2) It is now the turn of the tenant of the ground floor with his son-in-law to testify. The situation escalated when they asked the tenant to respect their privacy. The tenant throws water and earth from her balcony onto the one on the ground floor, she makes noise when they have guests, bangs on the walls, plays loud music. Monsieur Denoso called the police three

times to denounce this type of behaviour by the tenant. According to Monsieur Denoso, she has a passive-aggressive behaviour. He is always afraid that she will "punish" them with her unpleasant behaviour. The family does not feel free and does not have the peaceful enjoyment of their housing. They want to move out even if they like their housing.

Finally, two former tenants, who had lived

there for 14 years, came to testify. The same observations are described: the tenant cannot stand normal noises and responds to everything she considers abnormal. The tenant voluntarily poured water on her barbecue, while her meat was cooking and during which she threw earth on the terrace and the spa from her balcony. She even called the police on Christmas Eve. He says he has suffered a form of constant harassment and intimidation. He testifies that he lived through hell, being constantly on his guard and on the lookout for the noise that his 4 children could make, for years. This constant stress had a significant impact on the decision to leave the apartment.

In this case, the Administrative Judge found that the actions taken by the tenant in accordance with the obligation of tolerance described by Section 976 of the Civil Code of Québec. The undisputed evidence, consisting of the testimony of the landlord, two current tenants and three former tenants, demonstrated, on a balance of probabilities, that the tenant behaved persistently and repetitively and caused serious and

unreasonable inconvenience to the other tenants of the building.

53 For these reasons, the Tribunal considers that the tenant did not comply with her obligation to conduct herself in such a way as not to disturb the normal enjoyment of the other tenants.

54 Moreover, the evidence shows that the landlord suffers serious prejudice as a result. He has lost two long-term tenants and is about to lose another one. Moreover, he is worried about re-renting the apartment next to the tenant's, because he anticipates complaints related to his behaviour and non-compliance with the building's rules.

55 The Court therefore considers that the lease should be terminated on account of the tenant's conduct.

As each case is different, you can contact our legal department with any questions.

Desjardins c. Alemany  
2024 QCTAL 29368



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

# CONTREVENIR AU RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

## *Violating the building regulations*

**D**ans ce jugement, le locataire contrevient au règlement d'immeuble en consommant du Cannabis et troublant la jouissance paisible de ses voisins. Il est également en défaut de paiement de loyer.

Le locataire n'a pas le droit de fumer dans son logement et à moins de dix mètres de son logement. Mais ce dernier ne respecte pas cette interdiction.

Le locataire a reçu plusieurs avertissements mais son comportement ne change pas.

Le propriétaire perd des locataires à cause de l'odeur de cannabis.

Pour le non-paiement de loyer, le

délai de 3 semaines étant dépassé, la résiliation du bail est justifiée.

Mais le locataire nuit-il à la jouissance paisible des autres locataires?

Comme témoin, la voisine habitant au sous-sol vient expliquer que le locataire ne travaille pas et fume du cannabis tous les jours et pratiquement aux demi-heure, dans son logement ou près de sa porte de logement ou de son portique. Son logement sent la « moufette » déclare-t-elle et cela l'importune énormément.

À la clause 26 du règlement du bail, il est indiqué :

« Établissement non-fumeur

Le locataire s'engage à ne pas fumer ni la cigarette, cigarillos, cigares ou tout autre drogue ou

substance légales ou pas dans le logement (ceci inclut ne pas fumer sous la hotte de la cuisinière). Si le locataire reçoit des invités qui sont fumeurs, il s'engage à les obliger à fumer à l'extérieur peu importe les conditions climatiques et à une distance minimale de 10 mètres du bâtiment. »

Le locataire a reçu ce nouveau règlement en 2021 et ne l'a pas contesté. Ne respectant pas cette clause, le motif de résiliation du bail pour trouble de jouissance paisible des lieux est justifiée car le locataire nuit à la jouissance paisible de ses voisins.



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**

Comme chaque situation est différente, contactez nous pour toutes questions.

**I**n this judgment, the tenant violates the building regulations by consuming Cannabis and disturbing the peaceful enjoyment of his neighbors. He is also in default of paying rent.

The tenant is not allowed to smoke in his accommodation and within ten meters of his accommodation. But the latter does not respect this prohibition.

The tenant has received several warnings but his behavior does not change.

*The owner loses tenants because of the smell of cannabis.*

*For non-payment of rent, the 3-week period having been exceeded, the termination of the lease is justified.*

*But is the tenant disturbing the peaceful enjoyment of the other tenants?*

*As a witness, the neighbor living in the basement comes to explain that the tenant does not work and smokes cannabis every day and almost every half hour, in his accommodation or near his apartment door or his portico. Her accommodation smells like „skunk” she says and it bothers her greatly.*

*Clause 26 of the lease regulations states:*

*„Non-smoking establishment  
The tenant agrees not to smoke cigarettes, cigarillos, cigars or any other*

*drug or substance, legal or not, in the accommodation (this includes not smoking under the stove hood).*

*If the tenant receives guests who are smokers, he agrees to require them to smoke outside regardless of the weather conditions and at a minimum distance of 10 meters from the building.”*

*The tenant received this new regulation in 2021 and did not contest it. Not respecting this clause, the reason for termination of the lease for disturbance of the peaceful enjoyment of the premises is justified because the tenant is disturbing the peaceful enjoyment of his neighbors.*

*Lalonde c. Arsenault 2023 QCTAL 33069*

**CODE RABAIS : 30758755**

**BÉTONEL**<sup>MD</sup> Le vrai magasin de peinture

**Dulux**

**Rabais jusqu'à  
40% Membres  
APQ**

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

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX<sup>MD</sup>, BÉTONEL<sup>MD</sup>, et GLIDDEN<sup>MD</sup>, en plus d'un large éventail de peintures 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



Me Melissa Lemieux

# UN CAS DE RÉTRACTATION ACCORDÉE

## *A case of retractation granted*

**L**e Tribunal administratif du logement (ci-après appelé le TAL) a récemment traité un dossier de rétractation.

Les règles pour un cas de rétractation sont :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

Une partie qui fait défaut d'aviser de

son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. »

Le locataire avait poursuivi le propriétaire devant la Cour des petites créances et avait mis en cause la com-

pagnie d'assurance du propriétaire. Le juge de la Cour du Québec a ordonné que le dossier soit transmis au Tribunal Administratif du Logement et il y a eu une erreur matérielle de la part du Tribunal, la compagnie d'assurance ne s'est pas présentée comme partie.

En raison de cette erreur, la compagnie d'assurance n'a jamais été au courant de l'audience et n'a donc pas pu



être présente à l'audience pour défendre son client assuré, le propriétaire.

Le propriétaire ne s'est pas non plus présenté et n'a pas fourni l'avis d'audience à sa compagnie d'assurance, en supposant que la compagnie d'assurance avait également reçu une copie de l'avis d'audience.

Le Tribunal a jugé que le propriétaire avait fait preuve de négligence en n'envoyant pas l'avis d'audience à sa compagnie d'assurance et en ne s'étant pas présenté à l'audience initiale, mais en fin de compte, il a autorisé la rétractation car ce n'était pas la faute de la compagnie d'assurance de ne pas avoir été présent.

Il convient également de noter que la compagnie d'assurance avait effectivement une défense à présenter et qu'elle l'a déclarée.

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.

**T**he Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving retraction.

The rules for a retraction case are:

89. Where a decision has been rendered against a party who was prevented from producing or supplying evidence by surprise, by fraud or by any other reason considered sufficient, that party may apply for the revocation of the decision.

A party may also apply for the revocation of the decision where the Tribunal has omitted to adjudicate upon part of the application or has decided beyond the application.

The application for revocation must be made in writing within ten days after the decision is known or from the time the cause of prevention ceases, as the case may be.

The application for revocation suspends the execution of the decision and interrupts the time allowed for appeal or review until the parties are notified of the decision.

It is not possible for a party who fails to inform the Tribunal or the other parties of a change of address in accordance with section 60.1 to apply for the revocation of a decision rendered against him by claiming not to have received the notice convening the party if the notice was sent to his previous address."

The tenant had sued the Landlord at the Small Claims Court and had put the in-

surance company of the Landlord as an impleaded party. The Judge of the Court of Quebec ordered that the file be sent to the Tribunal Adminsitratif du Logement and there was a clerical error done on the Tribunal's side, whereby the insurance company didn't appear as a party.

Because of this error, the insurance company was never aware of the hearing and therefore couldn't be present at the hearing to defend their insured client the landlord. The landlord equally didn't show up and had not provided their insurance company with the notice of hearing, assuming that the Insurance company had equally received a copy of the notice of hearing.

The Tribunal found that the landlord was negligent in not sen-

ding the notice of hearing to his insurance company, and for not having attended the original hearing, but in the end, they did allow the retraction as it wasn't the fault of the insurance company for not having been present. It was also of note that the insurance company did have a defense to show, and stated as such.

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. Desjardins assurances générales inc. c. Tremblay

2024 QCTAL 33344



## Clinique fixation de loyer APQ 2025

### 11e édition de la Clinique de fixation de loyer!

Tout a commencé le 3 février 2015 dans le but d'offrir un meilleur soutien pour les propriétaires de logements.

Plusieurs ne savaient pas comment utiliser le formulaire de calcul du TAL ou comment déterminer si une facture est de l'entretien ou des travaux majeurs.

Et malgré la pandémie, nous avons offert cette clinique chaque année depuis, parce que notre volonté d'être là pour les propriétaires est notre motivation!

Cette année, nous allons revenir à nos débuts et offrir une version „vintage” de la populaire Clinique de fixation de loyer APQ : Pas d'inscription pour les calculs, premier arrivé, premier servi!

Nouveau cette année, LIGNES OUVERTES pour répondre à vos questions.

#### LIGNES OUVERTES

Uniquement de 10h à 16h samedi le 25 janvier 2025, pour tous les propriétaires et gestionnaires du Québec, membre ou non, appelez le 514-382-9670 de 10h à 16h et obtenir les réponses à vos interrogations auprès d'experts en droit locatif.

#### CONFÉRENCES DÈS 10H30

Assistez à la conférence de Me Martin Messier, Président de l'APQ et avocat, qui vous invite à faire vos calculs en même temps que lui lors de cette conférence interactive.

Attention apportez votre Ordinateur, Ipad ou tablette pour faire vos calculs, et vos factures.

Heure : 10h30 en direct, ne soyez pas en retard! (Sur place et en webdiffusion)

13h30 : Refoulement d'égouts, inondations,... Comment s'y retrouver pour le calcul d'augmentation (en ligne de 10h à 16h en continu)

14h30 : Rédiger un avis de modification au bail conforme (en ligne de 10h à 16h en continu)

Réservation requise - Places Limitées

#### AIDE AUX CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER

**SUR PLACE** Disponible de 10h à 16h en continu, premier arrivé, premier servi. (Dernière inscription à 15h30)

**EN LIGNE** Aide aux calculs d'augmentation de loyer par Zoom, de 10h à 16h en continu, premier arrivé, premier servi. (Dernière inscription à 15h30)

Vous devez téléphoner au 514-382-9670 afin de vous inscrire pour la journée.

Une heure vous sera donnée et vous recevrez le lien de connexion Zoom pour l'heure de votre calcul, facile et rapide.

**INSCRIPTION : 514-382-9670 OU [info@apq.org](mailto:info@apq.org)**



**Service de  
sécurité incendie  
de Laval**

## Service de sécurité incendie de Laval

### Modification réglementation L-12137 concernant les avertisseurs de fumée à pile

En tant que propriétaire d'immeuble résidentiel, le Service de sécurité incendie de Laval porte à votre attention que les bâtiments résidentiels lavallois construits avant 1985 doivent désormais être équipés d'avertisseurs de fumée alimentés par une pile inamovible au lithium longue durée de 10 ans, en remplacement des avertisseurs à pile 9 volts. Vous avez jusqu'à avril 2025 au plus tard pour assurer la conformité de ses équipements.

Il s'agit d'un changement important pour renforcer la sécurité de la population en limitant les risques liés à un appareil non fonctionnel (par exemple, en retirant la pile ou en oubliant de la changer). Malheureusement, ces dernières années lors d'incendies résidentiels, un avertisseur de fumée était adéquatement installé et fonctionnel dans seulement la moitié des cas.

La nouvelle réglementation met également de l'avant la responsabilité partagée entre les propriétaires et les locataires.

- Le propriétaire de l'immeuble est responsable de fournir et d'installer des avertisseurs de fumée en conformité avec la réglementation.
- L'occupant d'un logement doit entretenir et maintenir les avertisseurs de fumée en bon état de fonctionnement (par exemple, ne pas le peindre, ne pas le retirer, etc.) Le locataire doit informer le propriétaire du logement de toute absence ou défectuosité d'un avertisseur de fumée, dans les meilleurs délais.

Ainsi, selon la nature de l'infraction, un constat d'infraction peut être donné au propriétaire, mais aussi au locataire selon le cas.

Pour plus d'information sur la réglementation ou pour obtenir des conseils sur l'installation des avertisseurs de fumée, consultez le site [www.pompiers.laval.ca](http://www.pompiers.laval.ca), sous l'onglet « Avertisseur de fumée : conseils ». Vous pouvez également joindre l'équipe de la Division prévention au 450 662-4450.



*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   FOURNISSEUR MEMBRE

Association des PROPRIÉTAIRES du QUÉBEC

PIER MEMBRE  

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

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# 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. Plomberie
20. Protection incendie
21. Téléphonie

#### 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

#### 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

#### 3. ASSURANCES

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

Sans frais: 1-800-363-6344

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

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

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

#### 4. AVOCATS

**Immoloi Inc**  
Tél.: (514) 866-5569

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

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

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

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

#### 6. BÉTON

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

info@fondabec.ca  
www.fondabec.ca

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

#### 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

**SMR Experts**

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

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

#### 8. COURTIER IMMOBILIER

**BonsLocataires.com**  
514-622-3314

info@bonslocataires.com

https://www.bonslocataires.com/agence-location-logement/

• Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires  
• Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main  
• Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnés de partout dans le

monde

• Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook  
• Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

#### 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, conventionnels, 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.drainagequebeois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupe-sanyvan.com

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

#### 12. 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, lévités, 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-Québec pour le changement des lumières commerciales  
RBQ :5700-7395-00

#### 13. 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;

#### 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

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés, Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

#### 16. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier



Tél.: (514) 396-7788

[louis.robert@centrefinanciercarrefour.com](mailto:louis.robert@centrefinanciercarrefour.com)  
[www.placementsimmobilier.com](http://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](mailto:Maxime.Hemond@IG.ca)

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

## 17. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
[www.insonorisationsmg.com](http://www.insonorisationsmg.com)  
[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto:insonorisationsmg@hotmail.com)

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

## 18. PEINTURE

**Bétonel**

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

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et peinture**  
5330 Royalmount, Montréal  
Tel: (514) 789 2826  
[info@bmc.ca](mailto:info@bmc.ca)  
[www.bmc.ca](http://www.bmc.ca)

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

## 19. PLOMBERIE

**Suluk Test de fumée PRO**

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

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

## 20. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection Incendie**  
Tél. : (514) 449-3414

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

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

## 21. TÉLÉPHONIE

**Rogers**

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/APQ#productMenu>

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant

jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils. Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

# ANNUAIRE



## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ**

[www.seecliq.com](http://www.seecliq.com)

Propulser vos annonces en 1 clic!  
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

## 2. ASSURANCES

**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101,

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 3. AVOCATS

**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 Jean-Olivier Reed

# OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE PENDANT UN SINISTRE: LE LAXISME DES AUTRES PEUT VOUS REVENIR AU VISAGE

*A landlord's duty during a disaster: The neglect of others can come back to haunt you*

**L**orsque survient un sinistre dans un immeuble à multiples logements, les propriétaires sont souvent tentés de laisser la gestion entière du sinistre à leur compagnie d'assurance.

Bien que ce soit une idée tentante, il ne faut pas oublier le grand niveau de responsabilité du propriétaire, notamment, quant aux obligations reliées à la jouissance paisible des lieux. Il est très important que les propriétaires soient impliqués activement dans le bon déroulement des travaux et contrôlent les délais de façon serrée.

À cet égard, le propriétaire doit comprendre qu'il a une obligation de résultat envers le locataire c'est à dire, dès que le locataire est affecté dans sa jouissance paisible des lieux par les conséquences d'un sinistre, et ce, jusqu'à ce que

les travaux soient complètement terminés. Le locataire aurait théoriquement droit à une compensation tant en terme de diminution de loyer que possiblement des dommages.

Les articles 1854, 1894 et 1910 du Code civil du Québec reflètent ces obligations. Le terme «tenu » mentionné dans les 3 articles réfère donc à cette obligation de résultat et de l'obligation de résultat immédiat.

«1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

1910. Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail. La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet.»

À ce sujet, dans une décision de Jocelyne Gravel du 2 août 2018, les locataires subissent, sur une courte période, plusieurs événements fâcheux, dont 2 dégâts d'eau provenant du logement

d'en haut.

Les locataires mentionnent qu'il a fallu un mois pour le 1er dégât d'eau et 10 jours pour le second pour effectuer les réparations.

Ensuite les locataires font état d'une fuite du chauffe-eau et de moisissures sous le chauffe-eau. Il a fallu près de 2 mois et l'intervention de l'inspecteur de la ville pour que les travaux soient complétés.

Au paragraphe 5 la juge mentionne que « Ces obligations du locateur sont dites de résultats; ce qui limite ses moyens de défense. La doctrine explique la portée de ce type d'obligation en ces termes : « L'obligation de résultat est celle pour la satisfaction de laquelle le débiteur (locateur) est tenu de fournir au créancier (locataire) un résultat précis et déterminé... Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait donc présumer la faute du débiteur et place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. Le débiteur n'a pas la possibilité de tenter de prouver absence de faute de sa part; il doit identifier, par prépondérance de la preuve, une force majeure ou encore le fait de la victime qui a empêché l'exécution de l'obligation. À défaut de décharger ce fardeau, le débiteur est tenu responsable de l'inexécution. »

La juge mentionne ensuite au paragraphe 6 que ...il ne peut se dégager de cette responsabilité en prouvant par exemple sa diligence à tenter de régler le problème, que les délais ont été occasionnés par ses ouvriers ou ses assureurs. La force majeure et la faute du locataire sont donc les seuls moyens de défense pouvant le libérer d'une obligation de résultat.

Ainsi, sachant cela, le laxisme de votre compagnie d'assurance, les vacances de la personne contact, ou le manque de disponibilité d'un entrepreneur devraient sonner une alarme chez le propriétaire qui, en raison de son obligation

de résultat, devrait entreprendre des démarches pour faire bouger les choses dont, entre autres, possiblement, choisir un autre entrepreneur avec de meilleures disponibilités ou mettre en demeure sa compagnie d'assurance qui tarde à exécuter une tâche ou une autre.

Faire expertiser le problème par un expert indépendant;

Ne pas automatiquement prendre l'opinion de l'expert en sinistre pour une garantie;

Poser des questions;

Être présent sur le chantier;

Vérifier la qualité des travaux.

Ce sont quelques-unes des pistes de solutions pour éviter de se faire reprocher les délais causés généralement par les tiers impliqués au dossier.

Dans tous les cas, entre le moment du sinistre et le moment de la fin des travaux, sauf en cas de force majeure ou d'une faute du locataire lui-même, celui-ci aura, pendant ce laps de temps, possiblement droit à une certaine compensation.

Soyez avisés et proactifs, car votre responsabilité est en jeu.

**W**hen a disaster strikes in a multi-unit building, the owners are often tempted to leave the entire management of the claim to their insurance company. And although this is a tempting idea, because of the high level of responsibilities of the rental housing owner, in particular, with regard to the obligations related to the peaceful enjoyment of the premises, it is very important that the owners are actively involved in the smooth running of the work and that they control the deadlines tightly.

In this regard, the landlord must understand that he has an obligation of result towards the tenant; that is to say, as soon as the tenant is affected in his peaceful enjoyment of the premises by the consequences of a disaster, and

*this, until the work is completely completed, the tenant would theoretically be entitled to compensation, both in terms of rent reduction and possibly damages with interest.*

*Sections 1854, 1894 and 1910 of the Civil Code of Québec reflect these obligations. The term "bound" mentioned in the 3 sections therefore refers to this obligation of result and the obligation of immediate result.*

*"1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease.*

*He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease."*

*"1864. The lessor is bound, during the term of the lease, to make all necessary repairs to the leased property other than minor maintenance repairs, which are assumed by the lessee unless they result from the age of the property or superior force."*

*"1910. A lessor is bound to deliver a dwelling in good habitable condition; he is bound to maintain it in that condition throughout the term of the lease.*

*A stipulation whereby a lessee acknowledges that the dwelling is in good habitable condition is without effect."*

*In this regard, in a decision by Jocelyne Gravel on August 2, 2018, tenants who suffered, over a short period of time, several unfortunate events, including 2 water damages from the upstairs dwelling, the tenants mention that it took a month to carry out the repairs for the 1st water damage and 10 days for the second.*

*Then the tenants report a leak from the water heater and mould under the water heaters. It took nearly 2 months and the intervention of the city inspector for the*

# NOUVEAU FORMULAIRE APQ SUR LA REPRISE DE LOGEMENT

## *New APQ document concerning housing repossession*

**S**uite à l'adoption de la loi 65 LOI LIMITANT LE DROIT D'ÉVICTION DES LOCATEURS ET RENFORÇANT LA PROTECTION DES LOCATAIRES AÎNÉS, les formulaires de reprise de logement ont dû être adaptés afin de répondre aux changements comme l'âge abaissé à 65 ans.

De plus, le revenu maximal pour être visé par la protection est augmenté à 125 % du revenu pour l'admissibilité à un logement à loyer modique, et ce, de façon permanente.

Vous retrouverez ce formulaire de reprise de logement dans la zone membre du site web de l'APQ.

N'hésitez pas à contacter un des conseils juridiques pour vos questions.

**F**ollowing the adoption of Bill 65 AN ACT TO LIMIT THE RIGHT OF EVICTION OF LANDLORDS AND STRENGTHEN THE PROTECTION OF SENIOR TENANTS, the housing repossession forms had to be adapted in order to respond to changes such as lowering the age to 65. Moreover, the maximum income to be covered is increased to 125% of income for eligibility for low-income housing, on a permanent basis.

You will find this housing recovery form in the member section of the APQ website.

Do not hesitate to contact one of our legal advisors with your questions.



Association des  
Propriétaires du  
Québec

🇫🇷 Français ▾

✉ Contact

🏠 Accueil

Services ▾

Actualités ▾

Rabais et Bottin ▾

App APQ

Facebook

Médias ▾

FAQ

## Documents APQ

### Modèles de lettres juridiques - Models of legal letters

#### La reprise de logement

- [Avis de reprise de logement](#)
- [Réponse à un avis de reprise de logement](#)

#### Modèles Lettres APQ (Complet)

[Modèles Lettres APQ VF06 2024](#)

#### Modèle de lettres (individuelles)

- [Rappel de loyer dû](#)
- [Rappel de loyer dû \(Remplissable\)](#)
- [Avis de non-paiement de loyer](#)
- [Avis de non-paiement de loyer \(Remplissable\)](#)
- [Retards fréquents dans le paiement du loyer](#)
- [Retards fréquents dans le paiement du loyer \(Remplissable\)](#)
- [Chèque retourné \(NSF\)](#)
- [Chèque retourné \(NSF\) \(Remplissable\)](#)
- [Avis d'augmentation de loyer et de modification des conditions du bail](#)

*Suite de la page 19 : A landlord's duty during a disaster: The neglect of others can come back to haunt you*

work to be completed.

At paragraph 5, the Judge states that: "These obligations of the landlord are said to be results, which limits his means of defence. (Legal) doctrine (jurisprudence) explains the scope of this type of obligation in the following terms: "The obligation of result is the one for the satisfaction of which the debtor (les-

sor) is required to provide the creditor (tenant) with a precise and determined result... From an evidentiary point of view, the lack of result therefore gives rise to a presumption of fault on the part of the debtor and places on his shoulders the burden of showing that the non-performance stems from a cause that is not attributable to him. The debtor does not have the possibility of trying to prove that he is not at fault. He must identify, by preponderance of evidence, force majeure or the act of the victim that prevented the performance of the obliga-

tion. If the debtor fails to discharge this burden, he is held liable for the non-performance."

The Judge then mentions in paragraph 6 that ... The landlord cannot avoid this responsibility by proving, for instance, his diligence in trying to solve the problem, that the delays were caused by his workers or his insurers. Force majeure and the tenant's fault are therefore the only means of defence that can release him from an obligation of result.

Therefore, knowing this, the laxity of your insurance company, the vacation of the contact person, or the lack of availability of a contractor should sound an alarm to the rental housing owner who, because of his obligation of result, should take steps to make things happen, including, among other things, possibly, choosing another contractor with better availability or putting his insurance company on notice that it is slow to perform one task or another.

Having the problem assessed by an independent adjuster; not automatically taking the claims of the adjuster's opinion for coverage; asking questions; being present on the construction site; checking the quality of the work...etc, these are some of the possible solutions to avoid being blamed for the delays caused generally by the third parties involved in the case.

In all cases, between the time of the disaster and the time of the end of the work, except in the event of force majeure or a fault of the tenant himself, the tenant may, during this period, be entitled to some compensation. Be wise and proactive, because your responsibility is at stake.

2018 QCRDL 26247

# RONA RONA+

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



## PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>oo</sup>

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

## SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITÉS PAS À CONTACTER ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA

Pour obtenir vos escomptes privilèges de L'Association des Propriétaires du Québec, 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 et RONA+.

### PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

\*Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. 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 Évolution, 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 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

# VILLE DE MONTRÉAL : Règlement sur la divulgation et la cotation GES des grands bâtiments

Pour devenir carboneutre d'ici 2050, la Ville a adopté, le 27 septembre 2021, le Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de Gaz à effet de serre (GES) des grands bâtiments. Il concrétise l'un des objectifs énoncés dans le Plan climat.

Le Règlement 21-042 exige des propriétaires de grands bâtiments, de 2 000 m<sup>2</sup> (21 528 pi<sup>2</sup>) et plus OU de 25 logements et plus, de déclarer les émissions de GES générées par la consommation énergétique de leur bâtiment, afin d'améliorer la connaissance de ces émissions par la Ville de Montréal, de les comparer, notamment par l'attribution d'une cote et de permettre à la Ville de développer des mesures visant à les réduire.

## Miser sur les données énergétiques

Les propriétaires de grands bâtiments doivent au plus tard le 30 juin de chaque année, transmettre à la Ville de Montréal les données mensuelles de consommation énergétique de l'ensemble du bâtiment, pour la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année précédente.

La collecte de ces informations a pour objectif de tracer un portrait exhaustif des émissions de GES des grands bâtiments à Montréal. Ce portrait permettra notamment de développer des programmes pour améliorer la performance des bâtiments.

Le règlement cible tous les bâtiments existants des secteurs commercial, institutionnel et résidentiel de 2 000 m<sup>2</sup> et plus ou de 25 logements et plus situés sur le territoire de la Ville de Montréal.

Son application se fait en 3 temps, les dates de prises d'effet dépendent de la superficie de plancher totale. En 2024 :

- bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> et plus ou comptant 25 logements et plus.
- tout autre bâtiment déterminé par ordonnance du comité exécutif.

Vous retrouverez plusieurs vidéos et capsules informatives sur le site web de la Ville de Mon-

tréal pour vous aider : <https://montreal.ca/articles/reglement-sur-la-divulgation-et-la-cotation-ges-des-grands-batiments-20548>



## Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise



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

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)  
1 888 476-8737



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