

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Août 2024, Volume 40 No 8

DU BONHEUR S'IL VOUS PLAÎT

Les propriétaires d'immeubles locatifs sont sous pression.

On leur demande plusieurs choses.

On leur demande une qualité irréprochable. On leur demande de ne pas augmenter le loyer.

>>Page 2

RÉSILIATION DU BAIL

Nous tenons à faire une précision : La résiliation du bail et l'expulsion du locataire sont toujours possibles malgré l'adoption du projet de loi 65.

>>Page 4

NÉGOCIER L'AUGMENTATION

La négociation fait souvent partie intégrante du processus et elle est aussi généralement encouragée en raison de la complexité et des délais occasionnés par les procédures légales en fixation de loyer.

>>Page 8

JE NE SUIS PAS SATISFAIT, JE NE TE PAIE PAS ?

Il peut être tentant de recourir à ce principe lors du non-respect de certaines obligations par le locataire, ou par le locateur du point de vue du locataire. Utiliser ce principe en louage résidentiel est toutefois risqué.

Suite à la page 10



Me Martin Messier

UN PEU DE BONHEUR POUR LES PROPRIÉTAIRES S'IL VOUS PLAÎT

Leave a little happiness to the landlords please

Les propriétaires d'immeubles locatifs sont sous pression.

On leur demande plusieurs choses.

On leur demande une qualité irréprochable.

On leur demande de ne pas augmenter le loyer.

On leur demande s'ils augmentent le loyer de se baser sur une méthode qui est désuète et ne permet pas de récupérer les dépenses dans une durée normale.

On leur demande de faire des travaux mais sans leur donner le rendement requis ne serait-ce que pour payer les intérêts d'un emprunt pour faire ses travaux.

De façon générale, les attentes envers les propriétaires d'immeubles locatifs sont très importantes. Cependant, dans plusieurs cas, les propriétaires n'ont pas les outils législatifs ou financiers pour leur permettre de faire le bonheur de tous et de chacun.

Le gros bon sens voudrait qu'un propriétaire qui fait des travaux puissent récupérer sa mise de fonds et permettrait une rentabilité en tenant compte des taux d'intérêt qu'il doit payer. Ce n'est pas le cas actuellement. Les taux d'amortissement dépassent trop souvent la durée de vie

des travaux qui seront réalisés et ne tiennent pas compte du taux d'intérêt.

Quand on explique à un propriétaire de logements locatifs la méthode de fixation du loyer actuelle, il nous regarde bien souvent d'un œil à la fois étonné et découragé, voir consterné.

De plus on leur demande de maintenir le logement dans une qualité pratiquement irréprochable alors qu'on leur interdit de demander un dépôt de garantie au locataire.

Comment s'étonner dans de telles conditions que les pro-

priétaires soient souvent découragés et préfèrent choisir d'autres véhicules d'investissement que l'immobilier locatif résidentiel au Québec.

Il est grand temps que nous élus prenne conscience de la réalité efface les ajustements qui sont requis de toute évidence.

Il faut cesser de croire que les propriétaires font de la magie. Il faut également cesser de penser que la capacité de payer doit être un facteur décisionnel alors que de nouveaux logements sont requis et qu'il faut que les immeubles déjà existants soient bien entretenus.

Volume 40, No 8
Août 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
Sophia Joseph

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur

Nous craignons, qu'à moins que ce constat ne soit fait rapidement, que la situation ne se dégrade.

Nous sommes conscients que plusieurs locataires ont la difficulté à assumer l'ensemble des obligations financières dans un contexte inflationniste. Il faut réaliser que comme société nous avons fait le choix heureux de soutenir nos plus démunis. Il faut cependant être conséquent dans ce choix est réalisé que de limiter la croissance du prix du loyer n'est pas la solution.

Réviser l'aide qui est fournie aux plus démunis tant pour se loger,

pour se vêtir et se nourrir est la bonne solution.

Owners of rental properties are under great pressure nowadays.

We ask them many different things.

They are asked to deliver impeccable quality.

We ask them not to increase the rent however.

If they are increasing the rent, they are asked to use a method that is outdated and does not allow for the recovery of expenses in an acceptable period of time.

They are asked to carry out work but without gi-

ving them the required return, even if it is only to pay the interest on a loan to do their work.

In general, the expectations required from rental property owners are very high. However, in many cases, landlords do not have the legislative or financial tools to allow them to make everyone happy.

Common sense would dictate that a rental housing owner who is doing work should be able to recover his down payment and this would allow profitability by taking into account the interest rates (s)he has to pay. This is not the case at present. Depreciation rates too often exceed the duration of the work being done and do not take into account the interest rate.

When we explain to a landlord the cur-

rent method of setting the rent, he often looks at us with an eye that is both surprised and discouraged, even dismayed.

Moreover, they are asked to maintain the rental housing in an almost impeccable quality while they are forbidden to ask the tenant for a security deposit.

It is not surprising in such conditions that owners are often discouraged and prefer to choose other investment vehicles than residential rental real estate in Québec.

It is high time that our elected representatives become aware of the reality that erases the adjustments that are obviously required.

We have to stop believing that landlords are capable of doing magic. We must also stop thinking that the ability

to pay should be a factor in the decision-making process when new housing is needed and that existing buildings must be well maintained.

We fear that, unless this is done quickly, the situation will deteriorate.

We are aware that many tenants have difficulty meeting all financial obligations in an inflationary environment. We must realize that as a society we have made the fortunate choice to support our most disadvantaged. However, it is necessary to be consistent in this choice and realize that limiting the growth of the price of rent is not the solution.

Reviewing the aid provided to the poorest for housing, clothing and food is the right solution.



Venez nous rencontrer!

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

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

Patrice Marien BAHO VODJA

Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE

Chargée de clientèle

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

Desjardins – Montréal Centre-ville

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



LA RÉSILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU LOCATAIRE SONT TOUJOURS POSSIBLES

Termination of the lease and eviction of the tenant are still possible

Nous tenons à faire une précision : La résiliation du bail et l'expulsion du locataire sont toujours possibles malgré l'adoption du projet de loi 65.

Plusieurs propriétaires qui nous contactent sont sous l'impression qu'il est impossible de résilier le bail de leur locataire pour quelques raisons que ce soit en raison de l'adoption récente du projet de loi 65 en juin 2024.

En fait, les demandes de résiliation du bail d'expulsion pour défaut de respecter le bail, comme le retard dans le paiement du loyer, le retard fréquent dans le paiement du loyer ou des problèmes de comportement ainsi que tout problème qui cause un préjudice sérieux au propriétaire sont toujours possibles.

Mais alors qu'est-ce qui a changé?

INTERDICTION D'ÉVINCER LE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT

1. Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement avant le 6 juin 2027 aux fins prévues à cet article.

2. Le gouvernement peut soustraire de l'application de l'article 1 les logements situés sur toute partie du territoire du Québec, et ce, pour une durée déterminée ou non.

3. Un locataire évincé en violation de l'article 1 peut s'adresser au Tribunal administratif du logement afin de réclamer l'indemnité prévue à l'article 1965

du Code civil, des dommages-intérêts pour la réparation de tout préjudice qu'il a subi et des dommages-intérêts punitifs

En fait, par l'adoption du projet de loi 65, le gouvernement est venu imposer un moratoire interdisant les évictions entre autre, avec la subdivision ou l'agrandissement de logement ainsi que le changement d'affectation de logement.

En terme pratique, avant si un propriétaire voulait faire passer l'usage de son logement du bail résidentiel conventionnel que l'on connaît à un usage commercial par exemple, il était possible selon diverses modalités de mettre fin au bail. Cela était également possible pour un propriétaire, qui toujours selon des conditions précises, voulait changer la taille des logements en ajoutant par exemple des chambres au logements par un agrandissement de la superficie du logement ou en fusionnant des logements de plus petite taille ensemble pour en faire un plus grand logement, ou en divisant un grand logement pour en faire deux plus petits.

Ces types d'éviction ne sont plus possibles pour le moment, sauf de rares

exceptions, suite à l'adoption du projet de loi 65.

Le gouvernement a mis en place un moratoire de trois ans qui les interdits, sauf exceptions.

Il faut donc faire la distinction entre l'éviction et l'expulsion d'un locataire.

Vous pouvez consulter la loi 65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
bmcu.ca

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

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

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

aînés, au lien suivant : https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C23F.PDF

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question.

We would like to make an important clarification: The termination of the lease and the eviction of the tenant are still possible despite the adoption of Bill 65.

Many landlords who contact us are under the impression that it is impossible now to terminate their tenant's lease for any reason whatsoever due to the recent passage of Bill 65 in June 2024.

In fact, requests to terminate the lease by eviction for failure to comply with the lease, such as late payment of rent, frequent late payment of rent or behavioural problems, as well as any problem that causes serious harm to the landlord, are still possible.

But what has changed then?

PROHIBITION OF EVICTING THE TENANT FROM A DWELLING

1. Despite Section 1959 of the Québec Civil Code, no tenant may be evicted from a dwelling before June 6, 2027 for the purposes provided for in that Section.
2. The Government may exempt from the application of this section 1 dwellings located in any part of the territory of Québec, whether or not it would be for a fixed period of time.
3. A tenant evicted in violation of Section 1 may apply to the Tribunal administratif du logement to claim compensation under Section 1965 of the Québec Civil Code, damages for any harm he has suffered and punitive damages.

In fact, by adopting Bill 65, the Government has imposed a moratorium prohibiting evictions, among other things, with the subdivision or extension of a housing as well as the change of use of a housing. In practical terms, before, if a landlord wanted to change the use of his dwelling from the conventional residential lease that we know, to a commercial use, for instance, it was possible to terminate the lease in various ways. It was also possi-

ble for a landlord, who, still under specific conditions, wanted to change the size of the dwellings by, for instance, adding rooms to the dwelling, by increasing the size of the dwelling or by merging smaller dwellings together to make a larger dwelling, or by dividing a large dwelling to make two smaller dwellings.

These types of evictions are no longer possible for the moment, with rare exceptions, following the adoption of Bill 65. The Government has thus put in place a three-year moratorium that prohibits them, with some exceptions.

A distinction must therefore be made between eviction and outright expulsion of a tenant.

You can consult Bill 65, An Act to limit lessors' right of eviction and to enhance the protection of senior lessees, at the following link: https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C23F.PDF

Do not hesitate to contact us if you have any questions.



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

**PUNAISES DE LIT
OU AUTRES PARASITES DANS
VOTRE IMMEUBLE À REVENU ?
PAS DE PANIQUE, ON S'OCCUPE DE VOUS !**

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

**TECHNICIEN CERTIFIÉ
RÉSULTAT GARANTIE
GESTION DE VOS LOCATAIRES**

FOURNISSEUR
MEMBRE



Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

PIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

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

SOLUTIONCIMEX.COM



FORMATIONS 2024-2025, L'HABITATION VIT DES CHANGEMENTS LÉGISLATIFS

1^E CONFÉRENCE DE L'ANNÉE :
MARDI LE 22 OCTOBRE 2024 À 18H30

REPRISE DE LOGEMENT, LES RÈGLES POUR AVOIR DROIT À LA REPRISE ONT CHANGÉ!

Ne reprend pas son logement qui le veut : Plusieurs propriétaires restent surpris et même désarmés en apprenant qu'ils ne pourront reprendre possession de leur logement ou même devoir verser des milliers d'indemnités au locataire qui doit quitter.

Les règles déjà trop strictes ont été renforcées avec l'adoption de la loi 65. Cette formation est plus qu'essentielle

à tout propriétaire car on ne sait jamais quand vous aurez besoin d'un de vos logements pour vos enfants, pour vos parents,... ou simplement pour vous!

Qui peut demander la reprise de logement? Pour qui? Y avez vous le droit? Quel âge à votre locataire?

Connaissez vous les délais pour les aviser? Et s'ils ne répondent pas ou même refusent la reprise, que faire?

Notre expert abordera la procédure à suivre, les délais, et même l'indemnité possible à payer au locataire pour reprise de logement.



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

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

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

STRATÉGIE QUÉBÉCOISE EN HABITATION : POUR LE GOUVERNEMENT, LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS N'EXISTENT PAS

Montréal, le 22 août 2024 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance de la Stratégie québécoise en habitation et ressort de cette présentation de la Ministre France-Élaine Duranceau déçue.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est contente de voir que le Gouvernement continue de vouloir moderniser, d'aider le locatif au Québec. Mais ces énergies ne sont pas mises aux bons endroits.

- Alors que la crise du logement touche également les propriétaires de logements locatifs.
 - Alors que les immeubles privés doivent subir des rénovations majeures et ont besoin d'un appui financier de leur gouvernement.
 - Alors que toutes les annonces depuis les 6 dernières années ne font qu'augmenter les droits des locataires face aux propriétaires.
 - Alors que le Gouvernement dit vouloir aider les propriétaires privés entre autre avec une réforme du taux d'amortissement sur travaux majeurs dans les calculs d'augmentation de loyer.
- Aujourd'hui, une nouvelle annonce en excluant le parc privé locatif.

„Les propriétaires de logements ont l'impression de ne pas être écoutés. Le secteur privé a aussi de nombreux besoins et le gouvernement ne semble vouloir que modifier des lois pour renforcer les droits des locataires et construire tout en délaissant les logements privés qui pourtant logent plus de 1.3 millions de personnes.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Les annonces de ce jour ne sont que principalement des propositions pour construire plus vite. Mais que fait-on du bâti actuel?

Les propriétaires attendent toujours des annonces concernant le taux d'amortissement des travaux majeurs ou même permettre un dépôt de garantie.

„Il est temps que le Gouvernement change sa stratégie et adopte des lois pour protéger les locataires des locataires délinquants qui peuvent ne pas payer leur loyer, briser le logement sans être inquiétés par les lois actuelles!” d'ajouter l'APQ.

„L'APQ demande au Gouvernement de porter de vrais gestes pour appuyer les propriétaires de logements, un geste concret pour reconnaître les propriétaires privés comme important et soutenu pour leur impact indispensable dans la vie des locataires.” de conclure l'APQ.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 35 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.



Me Jean-Olivier Reed

NÉGOCIER L'AUGMENTATION : *DANGER, c'est le 1er refus qui compte*

*Negotiating the rent increase:
CAUTION! It is the first refusal that matters!*

Dans le cadre du processus de modification du bail et augmentation de loyer des baux résidentiels imposé par la législation québécoise, la négociation fait souvent partie intégrante du processus et elle est aussi généralement encouragée par l'ensemble des acteurs du monde judiciaire en raison de la complexité et des délais occasionnés par les procédures légales en fixation de loyer.

Par contre, la négociation ne doit jamais se faire au détriment des délais qui continuent à courir pendant celle-ci.

En effet, une fois que le locataire a reçu l'avis de modification de bail avec preuve de réception, le locataire a un délai d'un mois de la réception de cet avis pour répondre au propriétaire. Il doit faire un choix entre :

- a) accepter la proposition d'augmentation et renouveler son bail;
- b) quitter simplement son logement
- c) refuser la proposition de modification de bail et d'augmentation de loyer, mais de rester dans le logement.

C'est au moment de ce dernier choix,

généralement, que le propriétaire tente de négocier avec le locataire.

Il faut bien comprendre que le propriétaire a un (1) mois de la réception du refus et renouvellement du locataire pour déposer une demande du Tribunal administratif du logement (TAL) pour déposer sa demande en fixation de loyer selon l'article 1947 du Code Civil du Québec.

Les négociations n'interrompent pas le délai qui court pendant la négociation.

Les échanges écrits ne changent pas le délai du premier refus non plus.

Plus encore, l'envoi d'un nouvel avis de modification de bail à titre de nouvelle proposition ne change rien non plus. La jurisprudence mentionne à ce sujet que

«Le deuxième avis (P-3) donné le 16 mars 2016 par les locateurs n'est pas générateur de droit et n'a donc aucun effet juridi-



**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

que entre les parties»².
Ce deuxième avis ne change pas le délai d'un mois de la réception du 1er refus pour déposer une demande de fixation de loyer et modification du bail.

Il ne faut donc ne jamais hésiter à déposer une demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement (TAL) pendant le mois du refus, quitte à fermer le dossier ensuite si la négociation aboutit.

Il y a de nombreuses décisions rendues par le Tribunal administratif du logement (TAL) qui rejette une demande de fixation de loyer déposée hors délai après l'échec d'une négociation.

L'exemple le plus fréquent est un propriétaire qui attend une réponse du locataire de sa contre-proposition pendant une négociation qui laisse écouler le mois de délai et ne dépose pas de demande de fixation de loyer. Une fois le délai écoulé, le locataire mentionne au propriétaire : «Je ne négocie plus rien, tu es maintenant hors délai, je reste au même montant que l'an passé.»

La jurisprudence est unanime à confirmer que «...les négociations entreprises entre les parties après le refus de l'augmentation proposée par le locateur n'ont pas pour effet de prolonger le délai d'un mois pour introduire la demande...»¹

La plupart des tentatives des propriétaires d'être autorisés à déposer une demande ont toutes échouées.

Ne vous faites pas prendre au piège.

As part of the process of modifying the lease and increasing the rent of residential leases imposed by Québec legislation, negotiation is often an integral part of the process and it is also generally encouraged by all the actors in the legal world because of the complexity and delays caused by the legal procedures for setting the rent.

However, the negotiation must never be carried out to the detriment of the deadlines that continue to run during the negotiations.

Indeed, once the tenant has received the notice of lease modification with proof of receipt, the tenant has a period of one month from receipt of this notice to respond to the landlord. He must make a choice between:

a) accepting the proposed increase and renewing his lease;
b) simply leave the dwelling;
c) refuse the proposed lease amendment and rent increase, but to remain in the dwelling.

It is at the time of this last choice, generally, that the landlord tries to negotiate with the tenant.

It is important to understand that the landlord has one month from the receipt of the tenant's refusal and renewal to file a request with the Tribunal administratif du logement to file his request for setting the rent. According to Section 1947 of the Civil Code of Québec, negotiations do not interrupt the time limit that runs during the negotiation.

Written exchanges do not change the time limit for the first refusal either.

Moreover, sending a new notice of lease amendment as a new proposal does not change anything either. In this regard, the jurisprudence states that „The second notice (P-3) given on March 16, 2016 by the landlords does not generate a right and therefore has no legal effect between the parties”². This second notice does not change the one-month period from receipt of the 1st refusal to file a request for rent setting and modification of the lease.

You should therefore never hesitate to file a request for rent setting with the Administrative Housing Tribunal during the month of the refusal, even if it means closing the file afterwards if the negotiation is successful.

There are many decisions rendered by the Administrative Housing Tribunal that reject a request for rent setting filed after the failure of a negotiation.

The most frequent example is a landlord who waits for a response from the tenant of his counter-proposal during a ne-

gotiation that allows the month of delay to elapse and does not file a request for rent setting. Once the deadline has passed, the tenant tells the landlord: „I'm not negotiating anything anymore, you're now out of time, I'm staying at the same amount as last year.”

The jurisprudence is unanimous in confirming that „... Negotiations between the parties after the landlord's proposed increase has been refused do not extend the one-month time limit for submitting the request ... 1

Most attempts by owners to be allowed to file a request have all failed.

Don't get caught in the trap!

¹Placement Piotto inc c Mainville 2024 qctal 687, 9111-0668 Québec inc. c. Aouichi, 2019 QCRDL 5060

²Massenat c. Belhumeur 2016 QcTAL 114887





Me Annie Lapointe

JE NE SUIS PAS SATISFAIT, JE NE TE PAIE PAS ?

If I'm not satisfied, should I be paying you...?

Il existe en droit québécois un principe selon lequel une partie à un contrat peut refuser, à certaines conditions, d'exécuter ses propres obligations, en totalité ou en partie, si l'autre partie refuse ou néglige d'exécuter les siennes. C'est ce qu'on appelle l'exception d'inexécution⁽¹⁾.

Il peut être tentant de recourir à ce principe lors du non-respect de certaines obligations par le locataire, ou par le locateur du point de vue du locataire. Utiliser ce principe en louage résidentiel est toutefois risqué : il n'est jamais recommandé de se faire justice soi-même.

En effet, la lecture des jugements nous rappelle qu'un locataire mécontent ne peut retenir son loyer sans autre formalité, sans en subir de conséquence. À titre d'exemple, dans un jugement, un locateur demandait la résiliation du bail du locataire et son expulsion pour cause de non paiement de loyer⁽²⁾. Bien qu'admettant devoir la somme d'argent, le

locataire alléguait, entre autres, l'insalubrité extrême du logement pour se justifier. Cette défense pour ne pas avoir payé son loyer n'a toutefois pas été accueillie. Bien que les doléances du locataire étaient probantes selon le juge, il n'en demeure pas moins que cette défense n'a pu être retenue et le Tribunal n'a eu d'autre choix que de résilier le bail et ordonner l'expulsion du locataire. Voici certains extraits du jugement qui expliquent le raisonnement dans les circonstances:

« La jurisprudence bien établie ne reconnaît pas à une partie le droit unilatéral de se faire justice à elle-même et de retenir le loyer pour forcer une autre partie à exécuter ses propres obligations ou pour se compenser des inconvénients subis. Il n'appartient pas au locataire de décider de l'octroi de cette compensation ni de son montant. »⁽³⁾

« L'auteur Pierre-Gabriel Jobin écrit quant à lui :

« 186. Louage résidentiel. Dans le louage résidentiel, la retenue de loyer, pour exercer l'exception d'inexécution, doit obligatoirement être exercée en suivant la procédure spéciale du dépôt de loyer au tribunal. »⁽⁴⁾

« D'abord, en matière de louage résidentiel, le législateur encadre l'exception d'inexécution et la retenue de loyer par le mécanisme et la demande d'autorisation du dépôt de loyer en cas d'inexécution des obligations d'un locateur 7. Une telle demande requiert un préavis de dépôt de dix jours. Si le locataire obtient l'autorisation judiciaire, le Tribunal fixe le montant et les conditions du dépôt. C'est pourquoi certaines décisions refusent cette défense au locataire qui retient le loyer. »⁽⁵⁾

En effet, le locataire aurait pu entreprendre un recours pour faire valoir ses droits et se faire compenser, que ce soit par une demande de dépôt de son loyer, une demande de diminution de loyer, ou en dommages. Si le locataire

est d'avis qu'il n'a pas à payer l'entièreté de son loyer, il sera alors avisé d'obtenir l'autorisation du tribunal au préalable, car le non-paiement de loyer est une raison suffisante de résiliation du bail, comme le démontre la décision précitée et plusieurs autres jugements appliquant le même raisonnement⁽⁶⁾.

Il existe toutefois des exceptions. Des cas bien spécifiques en vertu de la loi concernant le louage résidentiel permettent à un locataire de retenir sur son loyer le montant de ses dépenses si le locateur n'agit pas en temps utile dans un cas d'urgence et de nécessité. Ce sujet fera l'objet d'un prochain article.

Il convient de spécifier en terminant que l'inverse du message du présent texte est aussi valable : un locataire difficile qui ne paie pas son loyer ou ne respecte pas d'autres obligations ne donne pas le droit au locateur de ne pas lui fournir tous les services auxquels il a droit en vertu de son bail. Ainsi, couper l'eau du logement, ou changer les serrures sans donner accès au locataire, sont des exemples de comportements à éviter.

There is a principle in Québec law according to which a party to a contract may refuse, under certain conditions, to perform its own ob-

ligations, in whole or in part, if the other party refuses or neglects to perform its obligations. This is called the exception of non-performance⁽¹⁾.

It may be tempting to use this principle when the tenant fails to comply with certain obligations, or by the landlord from the tenant's point of view. However, using this principle in residential rental is risky: it is never recommended to take the law into your own hands.

Indeed, reading the judgments reminds us that a dissatisfied tenant cannot withhold his rent without further formality, without suffering consequences. For instance, in a judgement, a

landlord asked for the termination of the tenant's lease and his eviction for non-payment of rent⁽²⁾. Although admitting that he owed the sum of money, the tenant alleged, among other things, the extreme insalubrity of the dwelling to justify himself. However, this defence for not having paid his rent was not accepted. Although the tenant's grievances were convincing according to the judge, the fact remains that this defence could not be upheld and the Court had no choice but to terminate the lease and order the eviction of the tenant. Here are some excerpts from the judgement that explain the reasoning in the circumstances:

Suite à la page 14

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

Suite de la page 13 : If I'm not satisfied, should I be paying you...?

“The well-established jurisprudence does not recognize the unilateral right of a party to take justice into its own hands and to withhold the rent in order to force another party to perform its own obligations or to compensate itself for the inconveniences suffered. It is not up to the tenant to decide whether to grant this compensation, or how much it is.”⁽³⁾

„The author Pierre-Gabriel Jobin writes:

„186. Residential rental. In residential rentals, the withholding of rent, in order to exercise the exception of non-performance, must be exercised by following the special procedure of depositing rent with the Court.”⁽⁴⁾

„First, in the area of residential rentals, the legislator provides a framework for the exception of non-performance and the withholding of rent by the mechanism and the request for authorization of the deposit of rent in the event of non-performance of a landlord's obligations.⁷ Such a request requires ten days' notice of filing. If the tenant obtains judicial authorization, the Court sets the amount and conditions of the

deposit. This is why some decisions deny this defence to the tenant who withholds the rent.”⁽⁵⁾

Indeed, the tenant could have taken action to assert his rights and be compensated, whether by a request to deposit his rent, a request for a reduction in rent, or damages. If the tenant is of the opinion that he does not have to pay the full amount of his rent, he will then be advised to obtain the Court's authorization beforehand, because non-payment of rent is a sufficient reason for terminating the lease, as demonstrated by the above-mentioned decision and several other judgements applying the same reasoning⁽⁶⁾.

There are, however, exceptions. Specific cases under the residential tenancy law allow a tenant to deduct from their rent the amount of their expenses if the landlord fails to act in a timely manner in an emergency and necessity. This subject will be the topic of a future article.

In closing, it should be noted that the opposite of the message in this text is also valid: a hardship tenant who does not pay rent or meet other obligations does not give the landlord the right not to provide him with all the services to which he is entitled under his

lease. Thus, cutting off the water in the housing, or changing the locks without giving the tenant access, are examples of behaviours to avoid.

⁽¹⁾ Code civil du Québec, article 1591 : « 1591. Lorsque les obligations résultant d'un contrat synallagmatique sont exigibles et que l'une des parties n'exécute pas substantiellement la sienne ou n'offre pas de l'exécuter, l'autre partie peut, dans une mesure correspondante, refuser d'exécuter son obligation corrélative, à moins qu'il ne résulte de la loi, de la volonté des parties ou des usages qu'elle soit tenue d'exécuter la première »;

⁽²⁾ Blank c. Souvanh, 2023 QCTAL 26048;

⁽³⁾ Blank c. Souvanh, 2023 QCTAL 26048, citant le jugement Provencher c. Chalifoux, 2016 QCRDL 31851;

⁽⁴⁾ Blank c. Souvanh, 2023 QCTAL 26048, citant Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2e édition, Collection *Traité de droit civil*, 1997, Éditions Yvon Blais;

⁽⁵⁾ Blank c. Souvanh, 2023 QCTAL 26048, citant le jugement Di Giovanni c. D'Orsainville;

⁽⁶⁾ Côté c. Canada Esprit d'Aigle Invest Itée, 2017 QCCQ 7565.





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



Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
1 877 563-9292

Distributeur Shell

LA PERSONNELLE - Croissance d'entreprise : vos besoins d'assurance évoluent ?

Vous êtes propriétaire d'un immeuble commercial ou résidentiel locatif, ou êtes gestionnaire d'un syndicat de copropriété ? Vous avez investi temps et efforts pour faire prospérer vos acquis, et voilà que votre travail porte fruit ! Cette croissance a probablement généré des changements dans vos activités et fait évoluer du même coup vos besoins d'assurance. Voici quelques questions à vous poser pour déterminer si votre assurance est toujours adéquate.

La valeur de mon immeuble et de mes biens a-t-elle augmenté ?

Avez-vous rénové votre immeuble ou vos locaux ? Agrandi ou ajouté un emplacement d'affaires ? Si vous répondez oui à au moins une de ces questions, communiquez avec votre assureur pour déterminer si un ajustement de vos protections est requis.

Avez-vous fait des acquisitions récemment ? Voici des exemples de biens dont l'achat peut nécessiter une mise à jour de vos protections afin de maintenir un montant d'assurance adéquat en cas de sinistre :

- Ameublement (meubles, équipements d'entretien, articles décoratifs, etc.)
- Équipements informatiques (tablette électronique, ordinateur, etc.)
- Mesures de protection ajoutées (système d'alarme relié, système de surveillance avec caméra, etc.)

La nature des activités de mon entreprise a-t-elle changé ?

Plusieurs facteurs peuvent avoir une incidence sur votre besoin de couverture d'assurance biens et responsabilité civile en cas de sinistre. Si votre croissance a entraîné l'un des changements suivants, il est important de le mentionner à votre assureur :

- Évolution ou diversification de vos activités ;
- Augmentation de l'achalandage (nombre de clients et de clientes) ;
- Croissance de votre chiffre d'affaires ;
- Acquisition d'un nouvel immeuble ou ouverture d'une nouvelle succursale d'un nouveau point de vente ou de nouveaux locaux.

La Personnelle : votre partenaire d'affaires

Quel que soit votre secteur d'activité, protéger votre entreprise nécessite une couverture adéquate qui tient compte de nombreux facteurs.

Pour vous aider à choisir les protections d'assurances

qui conviennent le mieux à votre réalité, La Personnelle vous invite à communiquer avec un agent ou une agente en assurance de dommages au 1 888 434-7250.

La Personnelle désigne La Personnelle assurances générales inc.

Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Ces conseils sont fournis à titre informatif et préventif seulement. Ils sont d'ordre général et n'engagent pas la responsabilité de La Personnelle. La vigilance est de mise et il est recommandé de consulter un expert en la matière pour obtenir des conseils complets et pertinents pour chaque situation.





Me Melissa Lemieux

MODIFICATION DU BAIL : CLAUSE MAL ÉCRITE, LA CLAUSE RISQUE D'ÊTRE REJETÉE

Modification of the lease: Poorly written clause, the clause risks being rejected

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité d'un dossier impliquant une modification au bail⁽¹⁾.

Les lois applicables dans le Code civil du Québec en matière de modifications du bail sont :

1941. Le locataire qui a droit au maintien dans les lieux a droit à la reconduction de plein droit du bail à durée fixe lorsque celui-ci prend fin.

Le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si la durée du bail initial excède 12 mois, pour une durée de 12 mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent.

1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis

doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

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

Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre.

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

L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de le modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.

1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur

de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur. Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.

1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail. Il peut également, lorsque le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois refuse de quitter les lieux, s'adresser au tribunal pour mettre fin au bail. S'il omet de présenter sa demande dans le mois suivant le refus, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

Si le tribunal rejette la demande visant à mettre fin au bail, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du

bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale.

Lorsqu'il s'agit de modifications du bail, il est de la responsabilité du propriétaire de prouver pourquoi la modification doit être acceptée et cela n'affecte pas le droit du locataire au maintien dans l'occupation.

Au paragraphe 20 de la décision, le greffier spécial rappelle au public que la modification apportée aux baux ne doit pas être demandée dans le but de pénaliser les manquements du locataire.

Le paragraphe 23 de la décision mentionne que "En ce qui concerne les clauses 7, 11, 16, 17, 18, 20, 21, 22 et 23 le Tribunal souligne que le Code civil du Québec

ou la réglementation municipale applicable prévoient des règles traitant des sujets de ces clauses. Ainsi, même si ces obligations ne sont pas prévues textuellement dans le bail ou dans un règlement annexé au bail, les locataires doivent les respecter. Leur ajout au bail est donc inutile et redondant puisque ces clauses ne constituent pas réellement une modification du bail."

Le greffier spécial dans ce dossier n'a pas accepté les clauses proposées parce que la loi prévoit déjà la couverture desdites questions, ce qui souligne que les locataires ne peuvent enfreindre les règlements municipaux ou les autres articles de la loi pendant qu'ils sont locataires.

Une autre clause a également été rejetée car elle faisait déjà partie du bail et ne constitue donc pas une modification du bail.

Le greffier spécial a également rejeté deux autres clauses proposées par le propriétaire comme étant des clauses abusives selon le Code civil du Québec.

1900. Est sans effet la clause qui limite la responsabilité du locateur, l'en exonère ou rend le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute.

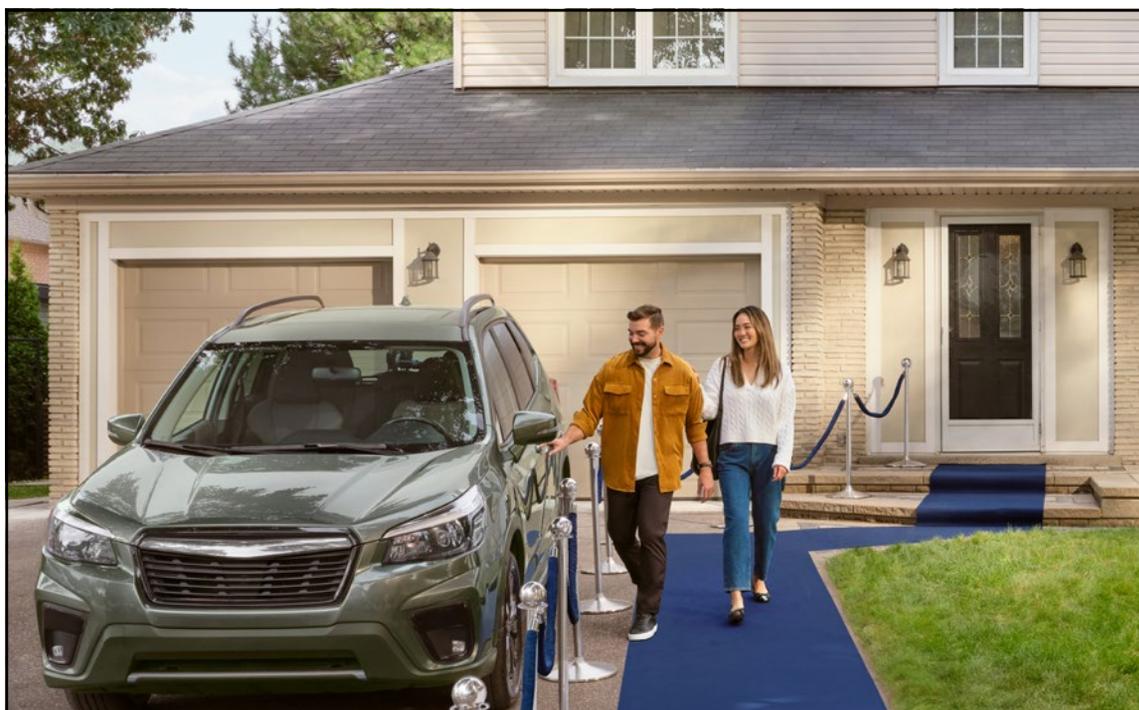
Est aussi sans effet la clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que les dimensions du logement n'en justifient l'application, ou la clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services de personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient.

1901. Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

La clause proposée par le propriétaire rendait le locataire responsable de tous

Suite à la page 19



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
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.

les frais du TAL si le propriétaire ouvrait un dossier, mais le greffier spécial a rejeté la clause proposée car il est de la responsabilité du TAL de décider qui paie les frais de justice.

Enfin, deux paragraphes éclairent les raisons d'autres refus de modifications :

27 Le Tribunal refuse également l'ajout au bail de la clause 12, puisque de l'aveu même de la locatrice, cette clause n'apporte pas une modification, mais bien une précision à ce qui a été déjà prévu au bail. Le Tribunal juge qu'une demande de modification n'est pas le véhicule approprié pour tenter de préciser une obligation contractuelle qui lie déjà les parties.

28 Le Tribunal estime que la clause 26 est imprécise car elle ne précise pas quels sont les critères qui guident la locatrice dans l'octroi de la permission donnée à la locataire de faire la sollicitation, la distribution ou colportage dans les aires communes. L'absence de critères précis peut conduire à l'abus ou à l'arbitraire. Pour ce motif, le Tribunal refuse son ajout au bail.

Le paragraphe 22 de la décision rappelle aussi aux propriétaires la meilleure façon de rédiger les modifications proposées, car lorsqu'il est appelé à juger de la validité d'une clau-

se dont le locateur demande l'ajout au bail, le tribunal doit évaluer la clause telle que présentée et rédigée dans son ensemble.

Il n'appartient pas à la Cour de la modifier ou de la scinder pour la rendre conforme à la loi.

Ainsi, si la clause écrite n'est pas conforme à la loi, le propriétaire risque de voir l'intégralité de la clause rejetée.

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

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving an modification to the lease in the case ⁽¹⁾

The applicable law in the Civil code of Quebec in relation to modifications of the lease are:

1941. A lessee entitled to maintain occupancy and having a lease with a fixed term is entitled by operation of law to its renewal at term.

The lease is renewed at term on the

same conditions and for the same term or, if the term of the initial lease exceeds 12 months, for a term of 12 months. The parties may, however, agree on a different renewal term.

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

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

The notice is of not less than 10 days nor more than 20 days in the case of the lease of a room.

1943. In every notice

of modification increasing the rent, an indication shall be made of the proposed new rent in dollars or of the increase expressed in dollars or as a percentage of the current rent. The increase may be

expressed as a percentage of the rent that will be determined by the court, where an application to have the rent fixed or reviewed has already been filed.

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

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

lessor.

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

1947. Where a lessee objects to the proposed modification, the lessor may apply to the court, within one month after receiving the notice of objection, to have the rent fixed or for a ruling on any other modification of the lease, as the case may be. Where a lessee who has sub-leased his dwelling for more than 12 months refuses to vacate the premises, the lessor may also apply to the court to terminate the lease.

If the lessee fails to file an application within one month after the objection or the refusal, the lease is renewed by operation of law on the same conditions.

If the court dismisses the application to termi-

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

nate the lease but its decision is rendered after the expiry of the time for giving notice of modification of the lease, the lease is renewed but the lessor may, within one month after the final judgment, apply to the court to have a new rent fixed.

When it comes to modifications of the lease, it is the responsibility of the landlord to prove why the modification should be accepted and that it doesn't affect the tenant's right to maintain occupancy. In paragraph 20 of the decision the special clerk reminds the public that the modification made to leases must not be requested with the aim of penalizing the tenant's breaches.

Paragraph 23 of the decision mentions that UNOFFICIAL TRANSLATION "With respect to clauses 7, 11, 16, 17, 18, 20, 21, 22 and 23, the Court points out that the Civil Code of Québec or the applicable municipal by-laws provide rules dealing with the subjects of these clauses. Thus, even if these obligations are not provided for textually in the lease or in a by-law annexed to the lease, the tenants must comply with them. Their addition to the lease is therefore unnecessary and redundant since these clauses do not actually constitute an amendment to the lease."

The special clerk in this case did not accept the proposed clauses because the law already provides the coverage of the said issues, which emphasizes that tenants cannot break municipal bylaws or the other articles of the law while being a tenant. One other clause was also rejected because it had already been apart of the lease, and therefore it is not a modification to the lease.

The special clerk also rejected two other proposed clauses by the landlord for being abusive clauses according to the Civil Code of Quebec

1900. A clause which limits the liability of the lessor or exempts him from liability or renders the lessee liable for injury caused without his

fault is without effect.

A clause to modify the rights of a lessee by reason of an increase in the number of occupants, unless the size of the dwelling warrants it, or to limit the right of a lessee to purchase property or obtain services from such persons as he chooses, and on such terms and conditions as he sees fit, is also without effect.

1901. A clause stipulating a penalty of an amount exceeding the value of the injury actually suffered by the lessor, or imposing an obligation on the lessee which is unreasonable in the circumstances, is an abusive clause.

Such a clause is null or any obligation arising from it may be reduced.

The proposed clause from the landlord made the tenant responsible for all the TAL fees if the landlord opened a file, but the special clerk rejected the proposed clause as it is the responsibility of the TAL to decide whom pays the Court costs.

Lastly, two paragraphs shed light on reasons for other rejections for modifications

UNOFFICIAL TRANSLATION Emphasis added

27 The Court also refuses to add clause 12 to the lease, since by the lessor's own admission, this clause does not make a

change, but rather a clarification of what was already provided for in the lease. The Court finds that a request for modification is not the appropriate vehicle to attempt to clarify a contractual obligation that already binds the parties.

28 The Court finds that clause 26 is imprecise because it does not specify the criteria that guide the lessor in granting permission to the tenant to solicit, distribute or hawk in the common areas. The absence of specific criteria can lead to abuse or arbitrariness. For this reason, the Court refuses to add it to the lease.

Paragraph 22 of the decision provides a stark reminder to landlords in how best to write the proposed modifications because when called upon to judge the validity of a clause that the lessor requests be added to the lease, the Court must assess the clause as presented and drafted as a whole. It is not up to the Court to modify or split it to make it compliant with the law. Therefore, if the clause written is not compliant with the law, the landlord risks having the entire clause rejected.

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

¹ 2024 QCTAL 22964.



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

9. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

10. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

11. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

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

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

Programme de subvention d'Hydro-Québec pour le changement des lumières commerciales

RBQ : 5700-7395-00

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

14. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

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

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

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

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

17. PEINTURE**Bétonel**

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

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal
Tel: (514) 789 2826
info@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.

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

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

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

19. PROTECTION INCENDIE**Protocole Protection Incendie**

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

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

20. 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

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

REPRISE DE LOGEMENT : LE PROPRIÉTAIRE PEUT CHOISIR LE LOGEMENT QU'IL VEUT REPRENDRE

Housing repossession: The landlord can choose the unit he wants to repossess

Dans un jugement d'avril 2024, le propriétaire d'un cinq logements devait démontrer sa bonne foi dans la reprise de son logement dont le loyer était bas, soit 700\$ pour un quatre et demi par mois.

Le locateur a 63 ans et vit chez sa mère depuis sa séparation. Le locateur souhaite reprendre le logement du locataire afin de s'y loger. Il a besoin d'un quatre et demie comme il a un bureau à domicile. Il ne veut pas d'un logement situé au premier étage, comme il ne supporterait pas de se faire taper sur la tête.

Le locataire estime pour sa part que le propriétaire cherche des prétexte pour reprendre le logement et le rénover pour relouer. Le 23 octobre 2023, le locateur et sa conjointe de l'époque, avaient déposé un demande de résiliation de bail pour troubles de comportement du locataire envers les autres occupants et un usage non conforme des lieux.

Selon ses dires, il s'agit d'un taudis, impropre à l'habitation, contrevenant aux normes du Code du bâtiment et dont les voisins consomment de la drogue, faisant de l'immeuble une piquerie. De plus, la chambre arrière du logement donne sur une garderie de 17 enfants. Des travaux sont requis depuis 2015 à la suite d'un dégât d'eau et l'immeuble devrait, selon lui, être démoli.

Le locataire mentionne également le roulement important de locataires dans cet

immeuble et les rénovations faites par le locateur suivant le départ de ceux-ci. Il est évident pour le locataire que la reprise est un prétexte pour rénover le logement et le relouer plus cher, comme ce fut le cas pour les autres de l'immeuble. Tous les locataires présents en 2021 ont, selon lui, été évincés par le locateur.

Le locataire soulève que le locateur possède d'autres immeubles avec des quatre et demi.

Le locateur explique le locataire a fait une plainte auprès de la RBQ et qu'il a fait les travaux demandés, qu'il lui a été impossible de remplacer la fenêtre car le locataire refuser de donner accès, qu'aucune présence de drogue n'est dans l'immeuble et qu'il y a bien une garderie mais avec 9 enfants.

Le juge estime que le témoignage du propriétaire est crédible et croit qu'il veut réellement habiter le logement repris.

Le juge rappelle que l'existence de conflits entre les parties ne conclut pas que le locateur cherche un prétexte pour évincer le locataire.

Également, il rappelle que le propriétaire peut choisir le logement qu'il veut reprendre.

Comme le mentionne l'honorable juge Sylvie Lachapelle de la Cour du Québec dans l'affaire Nathan c. Miconnet¹³, les locateurs sont libres de choisir le loge-

ment qui répond le mieux à leurs besoins tant personnels, familiaux qu'économiques.

Et la jurisprudence confirme qu'il est légitime et raisonnable de choisir un logement dont le loyer est moindre.

Maître Christine Bissonnette s'exprimait ainsi à ce sujet dans l'affaire Claude Comtois c. Martin Boucher :

„Ainsi, le tribunal ne considère pas que le loyer payé par le locataire est « équivalent » à ceux des autres appartements qui se libéreront, ce qui signifie que le locateur a le droit de minimiser sa perte financière, ce choix est raisonnable et légitime¹⁴”

Par conséquent la reprise est accordée.

Comme chaque cas est unique, n'hésitez pas à parler à un des conseillers juridiques.

In an April 2024 judgement, the owner of a five-apartments building had to demonstrate his good faith in the repossession of his dwelling whose rent was low, i.e. \$700 per month for a four-and-a-half.

The landlord is 63 years old and has been living with his mother since his separation. The landlord wants to take over the tenant's dwelling in order to live the-

re. He needs a four and a half as he has a home office. He doesn't want a housing on the first floor, as he wouldn't want to be hit on the head.

The tenant believes that the landlord is looking for an excuse to repossess the property and renovate it in order to re-rent it. On October 23, 2023, the landlord and his spouse at the time had filed a request to terminate the lease for behavioural problems of the tenant towards the other occupants and non-compliant use of the premises. According to him, it is a slum, unfit for habitation, contravening the standards of the Building Code and whose neighbours use drugs, making the building a drughouse. Moreover,

the back bedroom of the apartment overlooks a daycare for 17 children. Work has been required since 2015 following water damage and the building should, according to him, be demolished. The tenant also mentions the significant turnover of tenants in this building and the renovations made by the landlord following their departure. It is obvious to the tenant that the repossession is a pretext to renovate the property and re-rent it at a higher price, as was the case for the others in the building. All the tenants present in 2021 have, according to him, been evicted by the landlord. The tenant points out that the landlord owns other buildings with four-and-a-half-room apartments.

The landlord explains that the tenant made a complaint to the RBQ and that he did the requested work, that it was impossible for him to replace the window because the tenant refused to give access, that there is no presence of drugs in the building and that there is indeed a daycare but only with 9 children.

The judge considered that the owner's testimony was credible and that he believed that he really wanted to live in the repossessed dwelling. The judge noted that the existence of conflicts between the parties does not conclude that the landlord is looking for a pretext to evict the tenant.

Also, he reminds that the owner can choose the housing he wants to take over.

As stated by the Honourable Justice Sylvie Lachapelle of the Court of Québec in *Nathan v. Miconnet*, 13 landlords are free to choose the dwelling that best meets their personal, family and economic needs.

And jurisprudence confirms that it is legitimate and reasonable to choose a dwelling with a lower rent. *Maître Christine Bissonnette* expressed herself on this subject in the case of *Claude Comtois v. Martin Boucher*: „Thus, the Court does not consider that the rent paid by the tenant is „equivalent” to those of the other apartments that will become available, which means that the landlord has the right to minimize his financial loss, this choice is reasonable and legitimate. 14 „

Consequently, the repossession is granted.

As each case is unique, do not hesitate to speak to one of our legal advisors.

(1) *Dubois c. Parenteau* 762250 23 20240201 G 2024 QCTAL 12751
13 2019 QCCQ 2731.

14 *Dossier #31-060217-099G, décision du 26 avril 2006 (Bureau de Montréal).*

RONA RONA+ RÉNO/DÉPÔT®

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



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

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

Pour obtenir vos escomptes privilégiés 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, RONA+ and Réno-Dépôt.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

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

o Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico 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 2024. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

TRAVAUX DE BÉTON

GROUPE
GVMA
24^e anniversaire

**Votre spécialiste du béton
avec une garantie de 25 ans**

**Revêtement pour béton
Réparation de béton
Étanchéité de chambre froide
Remise à neuf complète de béton
Imperméabilisation de béton**

AVANT



APRÈS



450 512-1344

ou en ligne sur beton-gvma.ca

PEINTURE EXTÉRIÈRE

**Votre spécialiste de l'application
de peinture au spray extérieure
avec une garantie de 25 ans**

Notre peinture semi-élastomère, à base de microsphères de céramique contient une résine acrylique qui procure ce qu'il y a de mieux en matière de résistance aux taches, de durabilité et de rendement. Les microsphères de céramique se lient efficacement pour créer une surface dure et lisse ayant une résistance optimale à la saleté, au craquelage et au pelage, de plus une protection contre les rayons UV de type A afin de résister au changement de couleur. Son enduit spécial permet de peindre jusqu'à une température de 1 degré Celsius. C'est de loin la meilleure peinture extérieure disponible sur le marché actuellement pouvant être appliquée sur n'importe quelle surface.

450 750-3040

ou en ligne sur peinture-exterieure.ca

**Nous peignons: Revêtements extérieurs
de tous genres, portes, fenêtres, soffites,
fascias, gouttières et plus!**

**Idéal pour toutes surfaces telles que:
aluminium, vinyle, pvc, agrégat, stucco, brique,
canexel, acrylique, bois, métal et acier.**

NOTRE ENGAGEMENT:

**GARANTIE DU MEILLEUR PRIX
TRAVAUX AVEC GARANTIE DE 25 ANS
SERVICE DE DESIGNER GRATUIT
ÉQUIPES QUALIFIÉES**



**À votre service
depuis 2000**

**SOUSSION GRATUITE
Licence RBQ 5822-1425-01**

AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS

