

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Décembre 2025, Volume 41 No12

HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Renforcer les mécanismes de vérification applicables lors de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique à être exploité dans la résidence principale d'une personne, soit les établissements se qualifiant à titre d'« établissements de résidence principale ».

>>Page 5

PHOTOS COMME PREUVES

Lors de l'audience du 28 octobre 2025, l'avocat du locataire s'est opposé à la production des photos comme preuve, arguant que, selon son client, le propriétaire n'était pas en droit de prendre des photos, le locataire n'ayant pas été prévenu de la visite 24 heures à l'avance.

>>Page 10

CHANGER SA RÉPONSE

Avec la pénurie de logements, certains locataires se sont pressés d'accepter la proposition du locateur pour l'augmentation de loyer pour « sécuriser » en quelque sorte leur place. Certains, après coup, veulent changer d'idée trouvant l'augmentation trop importante. Qu'en est-il ?

>>Page 16

PAS DE BAIL, PAS DE PROBLÈME?

Pourtant, c'est faux! Un bail, c'est un contrat et selon la loi, « un contrat est un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation ... ».

Suite à la page 8



Me Martin Messier

N O U V E A U RÈGLEMENT SUR LA FIXATION DES LOYERS

New Regulation on Rent Setting

Nouveau règlement jugé nul par le Tribunal administratif du logement (TAL) sur la fixation des loyers : ce que les propriétaires doivent savoir dès le 1er janvier 2026

À compter du 1er janvier 2026, le Règlement sur les critères de fixation de loyer entrera en vigueur. Ces changements majeurs visent à moderniser la méthode de calcul des hausses de loyer et à uniformiser les avis transmis aux locataires.

1. Utilisation obligatoire des nouveaux modèles d'avis
Tout avis de modification de bail doit désormais respecter le nouveau modèle officiel. Un avis envoyé avec l'ancien formulaire pourrait être

jugé nul par le Tribunal administratif du logement (TAL). Le nouveau modèle impose des mentions précises, il est donc préférable de prendre le nouveau modèle.

2. Une méthode de calcul complètement revue
Le calcul des hausses de loyer repose désormais sur 4 variables principales : Inflation : moyenne mobile de l'Indice des prix à la consommation (IPC) sur trois ans. Taxes foncières : variation annuelle des taxes municipales et scolaires.

Primes d'assurance : incendie et responsabilité. Travaux majeurs : un pourcentage fixe de 5 % des dépenses d'immobilisation, amorti sur 20 ans.

Cette simplification vise à rendre les hausses plus prévisibles et à réduire les contestations, mais elle change radicalement le calcul.

3. Formation recommandée avant tout envoi d'avis
Avec ces nouvelles règles, une formation sur la méthode de calcul est fortement recommandée avant d'envoyer un avis. Une erreur dans le calcul ou dans le formulaire pourrait entraîner une contestation et l'invalidation de l'augmentation.

À retenir
N'utilisez plus les anciens modèles d'avis : ils pourraient être invalidés.

Adaptez vos calculs : la méthode a changé. Formez-vous avant d'agir : inscrivez vous à la Clinique de fixation le 24 janvier 2026

Nous sommes disponibles pour répondre à vos questions.

New Regulation on Rent Setting: What Landlords Need to Know as of January 1, 2026

Starting January 1, 2026, the Regulation on Rent-Setting Criteria will come into effect. These major changes aim to modernize the method used

Volume 41, No 12
Décembre 2025

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
Nadia Lina Zeroc

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

*to calculate rent increases and taxes.
to standardize the notices sent to tenants.*

1. Mandatory Use of New Notice Templates

All notices of lease modification must now follow the new official template. A notice sent using the old form may be deemed invalid by the Administrative Housing Tribunal (TAL). The new template requires specific wording, so it is strongly recommended to use the updated version.

2. A Completely Revised Calculation Method

Rent increases will now be based on four main variables:

- Inflation : a three-year moving average of the Consumer Price Index (CPI).*

- Property taxes : annual variation in municipal and school*

- Insurance premiums : fire and liability coverage.*
- Major work : a fixed rate of 5% of capital expenditures, amortized over 20 years.*

- Adjust your calculations — the method has changed.*
- Get trained before taking action — register for the Rent-Setting Clinic on January 24, 2026.*

This simplified approach aims to make increases more predictable and reduce disputes, but it significantly changes the calculation method.

3. Training Recommended Before Sending Any Notice

With these new rules, training on the calculation method is strongly recommended before issuing a notice. Any error in the calculation or in the form could lead to a challenge and the invalidation of the increase.

Key Takeaways

- Stop using old notice templates — they may be invalidated.*

We are available to answer your questions.



FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 14 JANVIER

LES NOUVEAUX RÈGLEMENTS QUI CHANGENT LES AVIS ET FORMULAIRES

Les nouveaux règlements qui changent les avis et formulaires auprès du TAL et dans la vie d'un propriétaire locatif

De grands changements sont en vigueur concernant les avis et formulaires du Tribunal administratif du logement (TAL). Ces nouvelles règles ont un impact direct sur la gestion quotidienne de vos immeubles et sur vos droits en tant que propriétaires.

Pour vous aider à mieux comprendre et à vous préparer, nous vous convions à une conférence exclusive où notre expert expliquera :

- Les nouvelles obligations légales et leurs conséquences pratiques.
- Les ajustements à prévoir dans vos communications avec vos locataires.
- Les outils et stratégies pour rester conforme tout en protégeant vos intérêts.
- Éviter les erreurs coûteuses liées aux nouveaux formulaires.
- Être conforme dans vos démarches auprès du TAL.

Ne manquez pas cette occasion de rester à jour et de protéger vos investissements.

MERCREDI LE 18 FÉVRIER

ENQUÊTES DE PRÉLOCATION ET SÉLECTION DE LOCATAIRES

Enquêtes de prélocation et sélection de locataires – Comment le faire et les impacts de ne pas le faire

La sélection des locataires est une étape cruciale pour protéger vos immeubles et assurer une gestion sereine. Pourtant, plusieurs propriétaires négligent les enquêtes de prélocation, ce qui peut entraîner des conséquences financières et légales importantes.

Lors de cette conférence, vous apprendrez :

- Les bonnes pratiques pour réaliser une enquête de prélocation efficace.
- Les critères essentiels à considérer dans la sélection des locataires.
- Les impacts et risques de ne pas effectuer ces démarches.
- Des conseils pratiques pour sécuriser vos investissements et éviter les mauvaises surprises.
- Éviter les erreurs coûteuses liées à un mauvais choix de locataire.
- Comprendre vos droits et obligations en matière de sélection.

Réservez votre place dès aujourd'hui et assurez-vous de maîtriser vos démarches de prélocation !

Réservation obligatoire - Places limitées

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

CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ



À MONTRÉAL ET EN LIGNE
DE 10H À 16H



LIGNES OUVERTES



CONFÉRENCES

AIDE AUX CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER

SAMEDI 24 JANVIER 2026

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : *Léger resserrement des conditions d'enregistrement*

Le 3 décembre dernier, est paru à la Gazette officielle du Québec un projet de règlement modifiant l'actuel Règlement sur l'hébergement touristique (ci-après : le Projet de règlement).

Rappelons que toute personne désirant offrir en location à des touristes contre rémunération un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper (1), pour une période

n'excédant pas 31 jours, doit présenter une demande d'enregistrement de l'établissement auprès du ministre du Tourisme, par le biais de la corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

Ce Projet de règlement introduit de nouvelles exigences destinées à renforcer les mécanismes de vérification applicables lors de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique à être exploité dans la résidence principale d'une personne, soit les établissements se qualifiant à titre d'« établissements de résidence principale ». Il ajoute en outre un resserrement pour les exploitants d'un immeuble détenu en copropriété ou qui sont locataires et finalement, il vise à améliorer la transparence des établissements touristiques sur les médias sociaux.

Parmi les modifications principales, on ajoute dans un premier temps certains documents à la liste de ceux à présenter lors d'une demande d'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique, pour la personne qui entend exploiter un établissement de résidence principale (2). En effet, le Projet de règlement prévoit que cette personne doit présenter deux documents – parmi un choix prévu au Projet de règlement- démontrant que l'établissement est effectivement sa résidence principale.

Dans le cas d'un établissement situé dans un immeuble détenu en copropriété divise ou indivise, le règlement tel que proposé exigera dans tous les cas une déclaration écrite du syndicat des copropriétaires ou des indivisaires, selon le cas, autorisant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement touristique. Une autorisation écrite à cet effet sera également exigée par le propriétaire si la personne qui entend exploiter un établissement d'hébergement touristique est le locataire de l'établissement.

Il s'agit d'une modification avec la procédure que l'on connaît, car l'autorisation du propriétaire ou du syndicat de copropriété n'était nécessaire jusqu'à présent que

Suite à la page 7



Clinique fixation de loyer APQ 2026

12e édition de la Clinique de fixation de loyer APQ!

The infographic is divided into several sections:

- CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER** (Calculator icon): A yellow box containing a calculator icon.
- CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ** (House icon): A green box containing a house icon with a speech bubble.
- ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC** (APQ logo): A small logo in the bottom left.
- À MONTRÉAL ET EN LIGNE DE 10H À 16H** (Hourglass icon): A dark box with a large hourglass icon.
- LIGNES OUVERTES** (Phone icon): A green box with a phone icon.
- CONFÉRENCES** (Microphone icon): A light gray box with a microphone icon.
- AIDE AUX CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER** (Calculator icon): An orange box with a calculator icon.
- SAMEDI 24 JANVIER 2026** (Text): A green box at the bottom right with the date.

Pas d'inscription pour les calculs, premier arrivé, premier servi!
Et toujours CONFÉRENCES ET LIGNES OUVERTES pour répondre à vos questions.

LIGNES OUVERTES Uniquement de 10h à 16h samedi le 24 janvier 2026

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 Sur place selon l'horaire ci-dessous ou en ligne de 10h à 16h

- 10h00 : Augmentation de loyer : Comment calculer et connaître vos droits cette année
- 11h30 : Modifier un service dans le bail : Procédure et impacts financiers de l'avis de modification
- 13h00 : Qui peut signer, envoyer ou négocier un avis de modification de bail? Rôles et responsabilités expliqués (concierge, conjoint, gestionnaire,...)
- 14h00 : Avis de modification de bail : À qui transmettre quand le bail est signé par plus d'un locataire, et que faire en cas de refus d'un seul?

AIDE AUX CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER Disponible de 10h à 16h en continu, premier arrivé, premier servi. Dernière inscription à 15h30

- Rendez vous au 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal entre 10h et 16h pour qu'un agent vous aide pour vos calculs
- Par Zoom, Disponible de 10h à 16h en continu, premier arrivé, premier servi.

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.

Petit rappel, pour faire vos calculs, vous devez avoir en main les factures suivantes :

- Taxes Municipales (2025 et 2026)
- Taxes scolaires (2024-2025 et 2025-2026)
- Assurances au 31 déc. 2025 ET au 31 déc. 2024

- Factures de réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.
- Travaux majeurs liés à un logement spécifique du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Pour toute question, contactez notre service à la clientèle au 514-382-9670 ou par courriel info@apq.org

Suite de la page 5 : Projet de règlement modifiant le Règlement sur l'hébergement touristique : léger resserrement des conditions d'enregistrement

dans certains cas, soit ceux où le contrat de location ou la déclaration de copropriété, selon le cas, ne comportait aucune disposition spécifique permettant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement touristique.

Une partie des documents nécessaires au processus d'enregistrement initial d'un établissement d'hébergement touristique devra également accompagner la demande de renouvellement de cet enregistrement. Ces documents (selon la ou les situations applicables : preuve de propriété, preuve de résidence principale, autorisation

du propriétaire, déclaration du syndicat de propriété ou des indivisaires) devront avoir été émis dans les 12 mois précédant la date de renouvellement.

Pour terminer, certaines dispositions concernant l'affichage et la publicité sont modifiées par le Projet de règlement. On élargit à tout média social utilisé en lien avec l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique, l'obligation d'y indiquer distinctement le numéro d'enregistrement et, le cas échéant, le nom de l'établissement.

Par ailleurs, les règles relatives à l'affichage du certificat d'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique sont ajustées. La

personne qui exploite l'établissement d'hébergement touristique aura l'obligation d'afficher le certificat à la vue de la clientèle touristique à l'entrée principale de l'établissement, et non plus à la vue du public en général. On retire par la même occasion l'obligation d'afficher le certificat à l'entrée principale de l'immeuble si l'établissement est situé dans un immeuble comprenant plusieurs unités d'habitation.

En somme, ce Projet de règlement s'inscrit dans une volonté de resserrer l'encaissement de l'hébergement touristique, en misant sur des mécanismes de vérification plus rigoureux dès l'étape de l'enregistrement.

Ce Projet de règlement po-

urrait être adopté suivant un délai de 45 jours après sa parution à la Gazette officielle du Québec du 3 décembre 2025.

(1) *Loi sur l'hébergement touristique, chapitre H-1.01, art. 2 al.2.*

(2) *Règlement sur l'hébergement touristique, chapitre H-1.01, r. 1 , art.1 (1) : établissements de résidence principale: établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.*

CODE RABAIS : 30758755

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



Me Annie Lapointe

PAS DE BAIL, PAS DE PROBLÈME?

No Lease, No Problem?

In'est pas rare dans notre quotidien d'avoir connaissance de situations où un locataire et un propriétaire n'ont pas de bail. Lorsqu'on demande ce qui a mené à cette situation, on nous dit souvent qu'il sera plus facile de mettre fin à la relation en cas de difficulté ou mésentente.

Pourtant, c'est faux! Un bail, c'est un contrat et selon la loi, « un contrat est un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation ... » (1). Le bail de logement est plus spécifiquement un contrat par lequel un locateur s'oblige à procurer la jouissance d'un logement moyennant le paiement d'un loyer (2).

Un contrat, en général, se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter (3). Dès lors qu'il y a eu entente sur les éléments essentiels — notamment l'occupation d'un logement moyennant un loyer — un bail existe, même s'il est verbal. Bien que la réglementation exige l'utilisation du formulaire de bail obligatoire du Tribunal administratif du logement

(4), le non-respect de cette exigence n'invalide pas le bail pour autant. En cas de doute, la loi crée même une présomption d'existence de bail lorsqu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire. Il s'agit alors d'un bail à durée indéterminée qui prend effet dès l'occupation et comporte un loyer correspondant à la valeur locative (5). Ce bail produit alors les mêmes effets juridiques qu'un bail écrit, avec l'inconvénient majeur de vous priver de la possibilité d'y consigner les conditions applicables.

Dans le cas d'un bail verbal, la loi impose toutefois au locateur l'obligation de remettre au locataire un écrit dont le modèle est prévu par le Tribunal administratif du logement et indiquant certaines informations sur l'entente conclue. Encore une fois, son omission n'a pas pour effet de se soustraire à la compétence du Tribunal administratif du logement, ni de priver le locataire des protections que lui accorde la loi. Ainsi, peu importe la forme du bail — écrit ou verbal — le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux et ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi, selon les conditions et délais qu'elle impose. Le

locateur ne peut ainsi mettre fin unilatéralement au bail sous prétexte qu'aucun document n'a été signé.

Le locataire non plus, de son côté, ne pourrait invoquer l'absence de bail écrit pour se soustraire à ses obligations. C'est ce qui est invoqué dans un dossier de recouvrement de loyer où la locatrice réclamait des loyers impayés et l'éviction de l'occupant. Le locataire affirmait, selon la décision, qu'un bail verbal n'équivale pas à un bail et qu'en conséquence, il n'y avait pas de contrat entre lui et la locatrice (6). Cet argument n'a pas été retenu dans les circonstances, le locataire ayant admis avoir emménagé dans le logement et ne pas avoir payé certains loyers. Mentionnons par ailleurs la présence d'un document signé à l'effet que le locataire quittera les lieux et reconnaissant les loyers impayés.

En cas de différend, l'existence et le contenu du bail verbal peuvent être établis par le témoignage des parties, en tenant compte de l'ensemble de la preuve présentée. Bien que recevable, ce type de preuve demeure plus fragile que la preuve écrite, ce qui explique pourquoi

l'écrit demeure le moyen le plus sûr pour protéger vos droits.

Un écrit clair et complet permet de sécuriser les droits et obligations de chacune des parties et d'assurer une saine gestion locative, tout en étant un outil précieux de référence en cas de contestation. Finalement, peu importe que votre bail soit verbal au départ, nous suggérons que les avis subséquents ou toute entente de fin de bail devrait faire l'objet d'un écrit.

It is not uncommon to encounter situations where a tenant and a landlord do not have a written lease.

When asked how this happened, we are often told that it would be easier to end the relationship in case of difficulties or disagreements.

*However, this is false. A lease is a contract, and under the law, “a contract is a meeting of wills by which one or more persons obligate themselves to one or more others to perform a prestation...”**

(1). A residential lease is more specifically a contract in which a landlord undertakes to provide the enjoyment of a dwelling in exchange for the payment of rent (2).

In general, a contract is formed by the mere exchange of consent between persons capable of contracting (3). As soon as there is agreement on the essential elements—namely the occupation of a dwelling in exchange for rent—a lease exists, even if it is verbal. Although regulations require the use of the mandatory lease form issued by the Administrative Housing Tribunal (4), failing to use this form does not invalidate the lease. In case of doubt, the law even creates a presumption of the existence of a lease when a person occupies the premises with the landlord's tolerance. This then becomes a lease of indeterminate duration, effective from the moment of occupation, with rent corresponding to the dwelling's rental value (5). Such a lease produces the same legal effects as a written lease, with the major drawback that you lose the ability to record the applicable conditions.

time limits it imposes. A landlord therefore cannot unilaterally terminate the lease on the grounds that no document was signed.

Likewise, a tenant cannot invoke the absence of a written lease to avoid their obligations. This was argued in a rent-collection case in which the landlord sought unpaid rent and the eviction of the occupant. According to the decision, the tenant claimed that a verbal lease was not equivalent to a lease and that, consequently, no contract existed between him and the landlord (6). This argument was rejected, as the tenant admitted to having moved into the dwelling and to having failed to pay certain rents. There was also a signed document in which the tenant agreed to vacate the premises and acknowledged the unpaid rent.

In the event of a dispute, the existence and terms of a verbal lease may be established through the parties' testimony, taking into account all the evidence presented. Although admissible, this type of evidence is more fragile than written proof, which is why written documentation remains the safest way to protect your rights.

A clear and complete written document helps secure the rights and obligations of each party and ensures sound rental management, while serving as a valuable reference tool in case of dispute. Finally, regardless of whether your lease began verbally, we recommend that all subsequent notices or any agreement to terminate the lease be put in writing.

(1) Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1378;

(2) *Idem*, art. 1851;

(3) *Idem*, art. 1385;

(4) *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, c.T-15.01, r. 3, art. 1; Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1895;

(5) Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1853 al.2;

(6) *Cloutier c. Lévesque*, 2023 QCTAL 4757.



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



Me Melissa Lemieux

PHOTOS COMME PIÈCES JUSTIFICATIVES

Photos as supporting documents

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité d'une affaire relative au dépôt de photographies à titre de pièces justificatives.

Dans cette affaire, le locataire a ouvert un dossier le 9 juillet 2025 concernant le respect des obligations du locataire, notamment une ordonnance d'accès au logement, en ordonnance de préparation du logement pour des traitements contre la vermine et en exécution provisoire.

Lors de l'audience du 28 octobre 2025, l'avocat du locataire s'est opposé à la production des photos comme preuve, arguant que, selon son client, le propriétaire n'était pas en droit de prendre des photos, le locataire n'ayant pas été prévenu de la visite 24

heures à l'avance.

Le propriétaire a affirmé avoir envoyé l'avis de visite pour la veille de l'audience (27 octobre 2025), mais ne pas l'avoir eu en sa possession le jour de l'audience.

Le juge a autorisé la production des photos, se fondant sur les éléments suivants (paragraphe 6) :

6. Dès lors, même si aucun avis n'avait été notifié à la locataire avant la visite, tel que requis par la loi, elle a quand même accepté de les laisser pénétrer dans le logement. Ainsi, elle a donné sa permission alors qu'elle avait un droit de refus.

En conséquence, le juge a rejeté l'exception préliminaire soulevée par l'avocat du locataire et a autorisé la

présentation des photos.



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 !**

SPÉIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

TECHNICIEN CERTIFIÉ

RÉSULTAT GARANTIE

GESTION DE VOS LOCATAIRES

FOURNISSEUR MEMBRE  Fournisseur membre  FOURNISSEUR MEMBRE 

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

SOLUTIONCIMEX.COM

Les parties ont été convoquées à une nouvelle audience le 8 décembre 2025, mais le locateur a demandé le désistement.

Comme toujours, chaque cas est spécifique, donc si vous rencontrez le moindre problème, n'hésitez pas à nous contacter pour que nous puissions vous aider à le résoudre.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving the deposit of photos as exhibits.

In this case the Landlord opened a file on July 9th, 2025 in relation to compliance with tenant obligations, for example an order for access, and an order to prepare the dwelling for pest control and in provisional enforcement.

At the hearing on October 28th, 2025, the lawyer for the tenant objected to photos being produced into evidence because, according to the tenant, the Landlord had no right to take photos given the tenant wasn't advised of the visit 24 hours in advance.

The Landlord claimed that he had sent the notice of visit for the day prior to the hearing (October 27th, 2025) but that he didn't have it with him at the hearing.

The Judge allowed the production of the photos because according to the Judge in paragraph 6 “even though no notice had been given to the tenant before the visit, as required by law, she nevertheless agreed to let them into the apartment. Thus, she gave her permission even though she had the right to refuse.” UNOFFICIAL TRANSLATION

As such, the Judge rejected the preliminary objection of the lawyer for the Tenant and allowed the photos.

The parties were convened for another hearing December 8th, 2025, but the Landlord filed a discontinuance of the case.

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.

2025 QCTAL 39927



RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF 2025 - SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié son Rapport sur le marché locatif 2025.

En ce concentrant sur les régions de Gatineau, Montréal et Québec, on constate que le taux d'inoccupation est en hausse, ce qui tend de plus en plus vers un équilibre.

Marché des logements destinés à la location		
Région	Taux d'inoccupation	Loyer moyen des logements de 2 chambres
Gatineau	3.8%	1460\$ (+4.7%)
Montréal	2.9%	1346\$ (+7.2%)
Québec	2.4%	1277\$ (+6.1%)

Marché des appartements en copropriété		
Région	Taux d'inoccupation	Loyer moyen des logements de 2 chambres
Gatineau	1%	1578\$
Montréal	2.1%	1826\$
Québec	0.6%	1377\$

RMR GATINEAU : La détente amorcée sur le marché locatif de Gatineau en 2024 se poursuit en 2025

Dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau (ci-après appelée la région de Gatineau), le taux d'inoccupation a continué d'augmenter en 2025. Il a atteint un niveau largement supérieur à nos prévisions. La hausse est particulièrement marquée dans la zone de Hull et de Gatineau, où se concentre une grande partie des logements achevés récemment.

La détente du marché s'explique par une offre accrue de nouveaux logements combinée à une demande qui n'a pas suivi la hausse de l'offre. En effet, comme partout au Québec, la croissance démographique a diminué à Gatineau en 2025. Parallèlement, le taux de chômage a augmenté.

RMR MONTRÉAL : Le marché locatif continue de se détendre dans la grande région de Montréal

En 2025, le taux d'inoccupation a poursuivi sa hausse pour une deuxième année consécutive dans la grande région de Montréal. Il s'est établi à 2,9 %. L'augmentation est particulièrement marquée pour les logements nouvellement construits, dont le taux d'inoccupation dépasse nettement la moyenne. Les unités les plus abordables, quant à elles, restent peu disponibles.

La hausse des achèvements, découlant des mises en chantier record des dernières années, a contribué à détendre le marché locatif dans l'ensemble de la région. Cette année, cette tendance s'observe particulièrement sur l'Île de Montréal et la Rive-Sud.

SI ON COMPARE AVEC D'AUTRES GRANDES VILLES AU CANADA:

Région	Taux d'inoccupation	Loyer moyen
Canada	3.1%	1550\$ (+5.1%)
Vancouver	3.7 %	2363\$ (+2.2 %)
Grand Toronto	3.0 %	2034\$ (+3.5%)
Ottawa	3.0 %	1926\$ (+3.4%)
Calgary	5.0%	1914\$
Halifax	2.7%	1826\$ (+6.7%)
Winnipeg	2.8%	1571\$ (+1.9%)

Rapport disponible au : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

Conférence Revenu Québec

Les propriétaires d'immeubles locatifs et la fiscalité

Mardi le 24 Février 2026 à 18h - En ligne (directement avec Revenu Québec)

Vous êtes propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble locatif? Participez à cette conférence et tirez profit de nos explications en direct.

Quels sont les sujets abordés?

- le calcul du revenu net de location;
- les différentes dépenses déductibles pour un immeuble;
- les erreurs les plus courantes et les façons de les corriger;

- les registres et les pièces justificatives à conserver;
- les formulaires et les relevés à remplir.

RONAPRO

Programme privilège conçu spécifiquement pour les membres de l'Association des Propriétaires du Québec

APQ

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

COMMENT EN PROFITER?

- ① Ouvrez un compte en remplissant le [formulaire](#).
- ② Recevez votre numéro de compte par courriel dans un délai de 2 jours ouvrables.
- ③ Rendez-vous en magasin au comptoir RONAPRO.



Questions?
Contactez entente.nationale@rona.ca pour plus d'informations ou pour obtenir de l'aide concernant l'ouverture d'un compte.

Programme privilège[®]

15%	• Peinture et accessoires
10%	• Décoration • Quincaillerie • Luminaires / ventilateurs de plafond • Plomberie (de finition et de base) • Outils à main
8%	• Outils portatifs / stationnaires • Portes intérieures / plafonds suspendus • Moulures
5%	• Armoires de cuisine • CVC • Saisonnier / horticulture • Portes extérieures et fenêtres • Matériaux de construction / bois d'œuvre • Articles ménagers / rangement / comptoirs de cuisine • Couvre-planchers • Chauffe-eaux • Électroménagers

Une période de questions est prévue. Notez que nous ne pourrons pas répondre aux questions en lien avec votre dossier fiscal. Toutefois, nous nous ferons un plaisir de vous fournir de l'information générale.

À qui s'adresse la conférence? L'invitation est lancée à toutes et à tous, et s'adresse plus particulièrement aux propriétaires d'immeubles locatifs qui sont des particuliers possédant personnellement leurs immeubles locatifs sans que ce soit par l'entremise d'une société par actions.

Comment participer?

Vous devez d'abord vous inscrire <https://events.teams.microsoft.com/event/1e-1e3ee2-f2d4-4c75-b873-cdaa08afda39@d404ffb1-6390-4771-8c7aa2837fc1eafdf>

©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, Firmat 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 (non disponibles chez les affiliés). Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2028. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

ANNUAIRE

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Balcon
5. Béton
6. Construction Rénovation
7. Courtiers immobiliers
8. Couvreurs
9. Dépistage
10. Drainage
11. Électricien
12. Exterminateur
13. Gestion Immobilière
14. Huissiers de justice
15. Impôts fiscalité
16. Insonorisation
17. Inspection
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 vosannoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

2. 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 dédommager pour les loyers impayés.

3. AVOCATS

Immolo Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

4. BALCON (RAMPE 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

5. 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

6. 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

7. 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'abonnées de partout dans le monde
- Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook
- Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

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/](http://www.akoumelectrique.ca/)

Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique

Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévitons, 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.

ANNUAIRE

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 FISCALE

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
- RHQ:8271-1706-08

17. INSPECTION

Batimex

T.: 888-375-4641

Inspection-batimex.ca

- Inspection préachat d'immeubles locatifs
- Inspection prévente
- Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation
- Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment

- Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement)

- Rapport d'investigation BSI express (Expertises non exhaustives pour vices de construction ou sinistres à rabais à partir de 599.00\$)
- test de qualité de l'air
- Prélèvement de moisissures
- Échantillonnage de vermiculite (Test d'amiante)
- Test de qualité de l'eau
- Rabais de 10% membres de l'APQ

18. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore.

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

- Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires

Tests de validation d'étanchéité de plomberie, d'installations septiques
Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains

Interventions auprès des insectes et rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection

Incendie

Tél. : (514) 449-3414

protocole.mgmt@gmail.com

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

Votre partenaire en protection incendie

Nous offrons des services complets d'inspection et d'entretien des systèmes incendie à travers le Grand Montréal, la Rive-Sud et les environs.

Nos techniciens qualifiés assurent la vérification des alarmes incendie, des extincteurs portatifs, des systèmes de gicleurs et de l'éclairage d'urgence.

Grâce à notre approche rapide et professionnelle, chaque appel de service est traité en moins de 24 heures.

Nos prix compétitifs et notre fiabilité font de nous un choix de confiance pour la sécurité de vos immeubles.

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.**

 **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





Me Jean-Olivier Reed

LES NOUVELLES DE BAILLUS

Augmentation de loyer: Un locataire peut-il changer sa réponse?

RENT INCREASE: *Can a Tenant Change Their Response?*

Avec la pénurie de logements, certains locataires se sont pressés d'accepter la proposition du locateur pour l'aug-

mentation de loyer pour « sécuriser » en quelque sorte leur place. Certains, après coup, veulent changer d'idée trouvant l'augmentation trop importante. Qu'en est-il ?

venir l'usage plutôt que l'exception.

Ainsi si vous recevez une réponse à un avis d'augmentation par courriel ou textos, il est important d'y répondre au moins par « Bien reçu merci ». Il faut conserver la preuve des communications avec vos locataires.

La jurisprudence généralement suivie mentionne dans un premier temps qu'à partir du moment où le locataire répond positivement à votre proposition, il y a transaction, une entente. Cependant, il y a des situations où l'entente ne serait pas valable selon les circonstances, notamment si l'accord a été donné sous la contrainte.

De plus, selon l'article 1385 du Code civil du Québec, le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes aptes à contracter.

„1385. Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation, ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle.



Il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet."

Dans une décision de septembre 2022, La juge du Tribunal administratif du logement (TAL) mentionne aux paragraphes 9 et 10 de la décision qu'une fois l'offre acceptée. Elle devient irrévocabile. 9 C'est donc dire qu'une fois l'offre acceptée, elle devient irrévocabile. Selon l'article 1385 du Code civil du Québec, le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes aptes à contracter.

10 La locataire ne pouvait changer d'idée et décider de ne plus payer cette augmentation.

La locataire ne pourrait changer d'idée et décider de ne plus payer cette augmentation.

En effet, il est mentionné dans les faits de la décision que la locataire avait accepté la modification de bail le 8 septembre 2021, pour changer d'idée le 15 septembre 2021, ce qu'elle ne pouvait pas faire.

Par contre, si par exemple la locataire change d'idée et veut quitter le logement et que par chance cette décision fait votre affaire, nous vous suggérons d'écrire votre nouvelle entente qui sera ici une entente de résiliation de bail par écrit.

Si vous avez négocié une entente faite le par écrit.

Finalement, les règlements et lois entourant le contenu obligatoire de l'avis de modification de bail changent à vitesse grand «V» actuellement. Nous vous suggérons que ne plus utiliser d'avis maison au risque qu'il manque un mot ou une

phrase qui pourrait le rendre invalide.

Nous vous le dirons jamais assez, utilisez le modèle le plus récent fourni par le tribunal administratif du logement sur leur site internet.

N'oubliez pas que les informations pertinentes sont sur la 2ième page et qu'elle doit être envoyée avec l'Avis de modification de bail.

À ce titre plusieurs décisions ont déclaré un avis de modification nul parce qu'il n'était pas conforme notamment quant aux choix proposés aux locataires pour répondre à l'avis.

Dans une décision dont l'objet était justement de déclarer invalide l'avis de renouvellement, le propriétaire ne proposait que 2 choix « Je désire renouveler mon bail et « Je ne désire pas renouveler mon bail ».

Cette proposition a été déclarée invalide et nul et inopposable par le tribunal.

En effet, l'avis aurait du contenir un troisième choix soit le refus de la modification proposée et le renouvellement du bail.

L'option « Je refuse et je reste » doit toujours apparaître.

Dans certains cas, si le locataire n'en subit aucun préjudice par exemple si l'avis comporte que 2 choix mais que le locataire répond quand même par le 3ième choix par ce qu'il connaît la loi, le tribunal pourrait le valider pour absence de préjudice.

First, it is important to know that article 1945 of the Civil Code of Québec sets out the rules governing a tenant's response to a notice of lease modification:

*"1945. A tenant who refuses the modification proposed by the landlord must, within one month of receiving the notice of modification of the lease, notify the landlord of their refusal or inform them that they are leaving the dwelling; failing this, the tenant is deemed to have accepted the renewal of the lease under the conditions proposed by the landlord."****

It is also important to understand that with new communication habits—and even postal strikes at certain times of the year—emails and text messages are becoming the norm rather than the exception.

Therefore, if you receive a response to a rent-increase notice by email or text message, it is important to reply at least with something like "Received, thank you." You must keep proof of all communications with your tenants.

Generally accepted case law states that once the tenant responds positively to your proposal, a transaction—a binding agreement—is formed. However, there are situations where the agreement may not be valid depending on the circumstances, particularly if the consent was given under duress.

Furthermore, under article 1385 of the Civil Code of Québec, a contract is formed by the mere exchange of consent between persons capable of contracting:

*"1385. A contract is formed by the mere exchange of consent between persons capable of contracting, unless the law requires a particular form as a necessary condition of its formation, or unless the parties make the formation of the contract subject to a solemn form. It is also essential that the contract have a cause and an object."****

In a September 2022 decision, the judge of the Administrative Housing Tribunal

Suite à la page 18



With the current housing shortage, some tenants have rushed to accept a landlord's proposed rent increase in order to "secure" their place. Some later want to change their mind, finding the increase too high. What is the legal situation?

Suite de la page 17 : Rent Increase: Can a Tenant Change Their Response?

(TAL) stated in paragraphs 9 and 10 that once an offer is accepted, it becomes irrevocable:

9. This means that once the offer is accepted, it becomes irrevocable. Under article 1385 of the Civil Code of Québec, the

contract is formed by the mere exchange of consent between persons capable of contracting.

10. The tenant could not change her mind and decide not to pay the increase.**

In that case, the tenant had accepted the lease modification on September 8, 2021, then changed her mind on September 15, 2021—something she was not legally al-

lowed to do.

However, if the tenant changes their mind and wishes to leave the dwelling—and this outcome happens to suit you—we recommend drafting a new written agreement, which in this case would be a written lease-termination agreement.

Finally, the regulations and laws governing the mandatory content of lease-modification notices are changing extremely quickly. We strongly recommend that you stop using homemade notices, as a missing word or phrase could render the notice invalid.

*We cannot stress this enough: **always use the most recent template provided by the Administrative Housing Tribunal on their website.***

Remember that the relevant information is on the second page, and it must be sent along with the Notice of Lease Modification.

Several decisions have declared a modification notice null because it did not comply with the required format—particularly regarding the choices offered to tenants in response to the notice.

In one decision specifically aimed at declaring a renewal notice invalid, the landlord offered only two options:

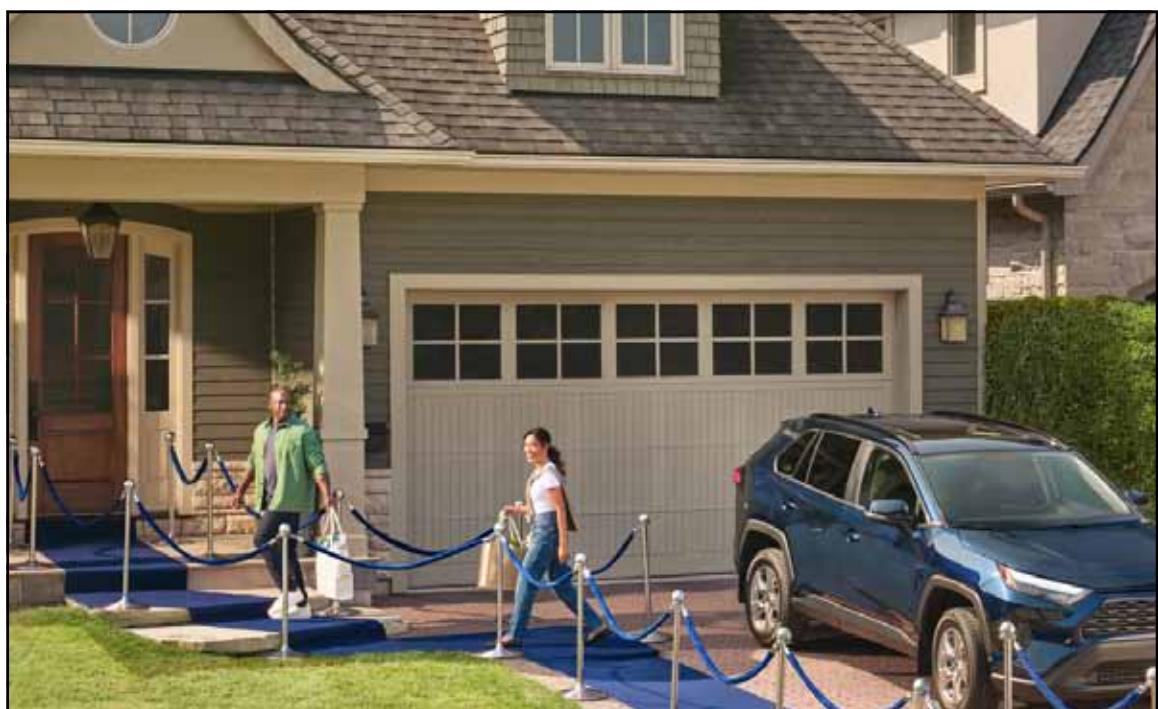
- "I wish to renew my lease"
- "I do not wish to renew my lease"

This notice was declared invalid, null, and unenforceable by the Tribunal.

*The notice should have included a third option: **refusing the proposed modification while still renewing the lease.***

*The option ***"I refuse and I stay"*** must always appear.*

In some cases, if the tenant suffers no prejudice—for example, if the notice contains only two choices but the tenant still responds with the third option because they know the law—the Tribunal may validate the notice due to the absence of prejudice.



Tirez profit de tarifs de groupe exclusifs pour vos assurances auto, habitation et entreprise



Vous pourriez économiser jusqu'à 700 \$ en combinant assurances auto et habitation

Obtenez une soumission et achetez en ligne dès aujourd'hui.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



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

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Le rabais est approximatif et est réservé aux nouveaux clients, lorsqu'ils choisissent de combiner leurs assurances auto et habitation. Les économies sont basées sur le profil individuel de chaque client. Les économies et les rabais sont sous réserve des conditions d'admissibilité. Les taux et les rabais peuvent être modifiés sans préavis. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise n'est offerte qu'au Québec. La Personnelle^{MD} et les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence.