

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Février 2026, Volume 42 No2

ÉVALUER SON LOCATAIRE

Pourquoi l'évaluation préalable est-elle indispensable? Les éléments essentiels d'une évaluation complète. Le rôle de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dans votre démarche.

>>Page 2

MONTANTS FARAMINEUX

La jurisprudence au TAL est devenue progressivement plus stricte, au fil des ans, à l'égard des locataires réputés avoir repris des logements en faisant preuve de mauvaise foi.

>>Page 10

CORRIGER LA SECTION F

Plusieurs articles du Code civil du Québec sont modifiés pour ajouter des obligations de dénonciation aux propriétaires lors de la signature du bail notamment à la clause F et G du bail. Certaines modifications datent d'aussi loin que 2021.

>>Page 18

UN LOGEMENT, PLUSIEURS LOCATAIRES : À QUI ENVOYER L'AVIS ?

Outre les délais précis à respecter et le contenu spécifique obligatoire prévus à la loi, encore faut-il s'assurer de transmettre ledit avis aux bonnes personnes tout en conservant une preuve de réception à vos dossiers.

Suite à la page 16



Me Martin Messier

L'IMPORTANCE D'ÉVALUER SON LOCATAIRE AVANT DE SIGNER UN BAIL

The Importance of Screening a Tenant Before Signing a Lease

Dans un contexte où les obligations légales des propriétaires se complexifient et où les risques financiers liés à un mauvais choix de locataire peuvent être considérables, l'APQ rappelle l'importance fondamentale de procéder à une évaluation complète du candidat avant de conclure un bail. Cette étape, trop souvent négligée ou effectuée superficiellement, constitue pourtant une démarche importante pour assurer une gestion locative saine et durable.

Pourquoi l'évaluation préalable est-elle indispensable?

1. Limiter les risques financiers

Un locataire qui accumule les retards de paiement ou cesse de payer son loyer peut entraîner des pertes importantes : frais judiciaires, délais d'éviction, mois de loyers impayés, détérioration potentielle du logement. Une vérification rigoureuse

permet de réduire ces risques dès le départ.

2. Assurer la tranquillité et la sécurité de l'immeuble

Un locataire problématique peut nuire à la qualité de vie des autres occupants, générer des plaintes, ou même mettre en péril la sécurité de l'immeuble. Une évaluation complète aide à préserver un environnement harmonieux et conforme aux règles de l'immeuble.

Le propriétaire doit s'assurer que l'ensemble des locataires puissent bénéficier de leur logement et des espaces communs.

Les éléments essentiels d'une évaluation complète

1. Vérification des habitudes de paiement du locataire

Il est important de s'assurer que le locataire démontre un comportement quittant un respecté l'ensemble de ses obligations le paiement du loyer mais aussi le respect des autres occupants

de l'immeuble.

2. Validation des revenus et de l'emploi

Confirmer la source et la stabilité des revenus est important pour s'assurer que le locataire pourra assumer le loyer. La vérification avec l'employeur permet de confirmer les éléments transmis par le locataire et de valider l'information.

3. Références de propriétaires antérieurs

Les expériences passées sont souvent révélatrices. Un ancien propriétaire peut confirmer :

- la ponctualité des paiements,
- le respect des règles de l'immeuble,
- l'état du logement à la fin du bail,

4. Validation de l'identité

Une pièce d'identité valide permet de confirmer que la personne qui fait la demande est bien celle qui signera le bail. Cette

étape simple évite les fraudes et les fausses déclarations.

5. Les dossiers civils et criminels

La vérification des dossiers qui se retrouve au registre civil des palais de justice et au registre criminel est également importante. Il est toujours triste de voir un propriétaire qui réalise après la signature du bail suite aux vérifications découlant de problèmes occasionnés par les locataires que des antécédents auraient pu permettre d'éviter des situations compliquées.

6. Les dossiers devant le Tribunal administratif du logement

La vérification des antécédents devant le tribunal administratif du logement permet de voir si le locataire est impliqué dans des dossiers avec d'autres propriétaires alors qu'il était en défaut de respecter une ou plusieurs des conditions du bail.

Volume 42, No 2
Février 2026

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

7. Analyse globale du dossier

L’évaluation ne doit jamais se limiter à un seul élément. C’est l’ensemble du portrait — crédit, revenus, références, stabilité — qui permet une décision éclairée et objective.

Le rôle de l’APQ dans votre démarche

L’Association des propriétaires du Québec offre à ses membres des outils professionnels pour effectuer des enquêtes de prélocation complètes, rapides et conformes aux exigences légales. Ces services permettent aux propriétaires de prendre des décisions éclairées, basées sur des données fiables et objectives.

En tant que propriétaire, vous n’êtes jamais seul. L’APQ vous accompagne à chaque étape : de la sélection du locataire à la gestion quotidienne, en passant par les recours légaux lorsque nécessaire.

Conclusion

Évaluer un locataire avant de signer un bail n’est pas une formalité : c’est une étape stratégique essentielle pour protéger votre investissement, assurer la stabilité de votre immeuble et maintenir une relation locative saine. Une sélection rigoureuse aujourd’hui évite des problèmes demain.

L’APQ encourage tous ses membres à adopter une démarche professionnelle, systématique et documentée. Votre tranquillité d’esprit en dépend.

In a context where landlords face increasingly complex legal obligations and where the financial risks of choosing the wrong tenant can be significant, the APQ emphasizes the fundamental importance of conducting a complete evaluation of any applicant before signing a lease. This step, too often neglected or done superficially, is essential to ensuring healthy and sustainable rental management.

Why is preliminary screening essential?

1. Limiting financial risks

A tenant who repeatedly pays late or stops paying rent can cause major losses: legal fees, eviction delays, months of unpaid rent, and potential damage to the unit. A thorough verification helps reduce these risks from the outset.

2. Ensuring the peace and safety of the building

A problematic tenant can disrupt the quality of life of other occupants, generate complaints, or even compromise the safety of the building. A complete evaluation helps maintain a harmonious environment that complies with building rules.

The landlord must ensure that all tenants can enjoy their unit and the common areas.

Key elements of a complete tenant evaluation

1. Verification of payment habits

It is important to ensure that the tenant has a history of respecting their obligations—not only paying rent on time but also respecting other occupants of the building.

2. Verification of income and employment

Confirming the source and stability of income is essential to ensure the tenant can afford the rent. Contacting the employer helps validate the information provided.

3. References from previous landlords

Past experiences are often revealing. A former landlord can confirm:

- punctuality of payments
- respect for building rules
- condition of the unit at the end of the lease

4. Identity verification

A valid piece of identification confirms that the applicant is indeed the person who will sign the lease.

This simple step prevents fraud and false declarations.

5. Civil and criminal records

Checking civil court records and criminal records is also important. It is unfortunate when a landlord discovers—after signing the lease and following problems—that past issues could have been detected earlier.

6. Records at the Administrative Housing Tribunal

Checking a tenant’s history at the Tribunal helps determine whether they have been involved in disputes with previous landlords for failing to respect lease conditions.

7. Overall file analysis

Screening should never rely on a single element. It is the full picture—credit, income, references, stability—that allows for an informed and objective decision.

The APQ’s role in your screening process

The Quebec Landlords Association provides its members with professional tools to conduct complete, fast, and legally compliant pre-rental screenings. These services help landlords make informed decisions based on reliable and objective data.

As a landlord, you are never alone. The APQ supports you at every step—from tenant selection to daily management, including legal recourse when necessary.

Conclusion

Screening a tenant before signing a lease is not a formality—it is a strategic step essential to protecting your investment, ensuring the stability of your building, and maintaining a healthy rental relationship. Rigorous screening today prevents tomorrow’s problems.

The APQ encourages all its members to adopt a professional, systematic, and well-documented approach. Your peace of mind depends on it.

FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 18 MARS 2026

LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF

Le droit locatif évolue constamment et apporte de nouveaux défis pour la gestion de vos immeubles. Les derniers changements peuvent avoir un impact direct sur vos droits, vos obligations et vos relations avec vos locataires.

Lors de cette conférence, vous découvrirez :

- Les nouveautés législatives et réglementaires en matière de logement.
- Les impacts pratiques sur vos avis, contrats et démarches auprès du TAL.
- Des conseils pour adapter vos pratiques et rester conforme aux nouvelles règles.
- Un espace d'échange pour poser vos questions.

MERCREDI LE 15 AVRIL 2026

LA DÉTENTION D'UN IMMEUBLE À PLUSIEURS

Acheter ou gérer un immeuble à plusieurs est une réalité fréquente : projet de couple, investissement entre amis, ou encore participation à la gestion d'un immeuble détenu par un conjoint ou un membre de la famille.

Mais que se passe-t-il en cas de séparation, de décès, ou de divergence d'intérêts? Comment éviter l'incertitude et protéger la part de chacun? Et surtout, ces situations influencent-elles le processus de location et la gestion quotidienne? Lors de cette conférence, vous découvrirez :

- Les enjeux juridiques et pratiques liés à la détention d'un immeuble à plusieurs;
- Les impacts possibles sur la location et la gestion des locataires;
- Les éléments essentiels à planifier pour assurer la protection et la clarté des intentions de chaque participant;
- Des pistes pour sécuriser vos investissements et éviter les conflits.

Pourquoi participer?

- Anticiper les risques liés à la détention d'un immeuble à plusieurs.
- Comprendre vos droits et obligations dans ce type de projet.
- Obtenir des conseils pratiques pour une gestion harmonieuse et sécurisée.

Réservation obligatoire - Places limitées

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

Clinique de fixation 2026, Un autre succès!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est fière du succès de son événement annuel : Clinique de fixation de loyer.

Année après année, la présence et l'implication des propriétaires, le soutien infaillibles de l'APQ, font de cette journée un succès mais également un événement incontournable pour tous.

L'année 2026 a vu entrer en vigueur une nouvelle méthode de calcul d'augmentation de loyer, la nécessité de notre soutien a été plus que sollicité.

De retour en janvier 2027 pour sa 13e édition de la Clinique de fixation de loyer APQ!

Clinique de fixation 2026, Another success!

The Quebec Landlords Association (APQ) is proud of the success of its annual event: the Rent-Setting Clinic.

Year after year, the presence and involvement of landlords, along with the APQ's unwavering support, make this day a success but also an essential event for everyone.

The year 2026 saw the implementation of a new rent-increase calculation method, and the need for our support was greater than ever.

Back in January 2027 for the 13th edition of the APQ Rent-Setting Clinic!

RÈGLE PROPORTIONNELLE : *Attention à la sous assurance de votre immeuble*

Par Dama Assurances

En assurance de dommages, on retrouve une clause souvent méconnue qui peut entraîner des conséquences financières importantes lors d'un sinistre : la règle proportionnelle, aussi appelée clause de coassurance.

Pour obtenir une indemnité qui couvre la totalité des dommages lors d'une perte partielle, vous devez assurer vos biens pour un montant minimum correspondant au pourcentage mentionné à la clause de règle proportionnelle indiqué à votre contrat.

Voici ce que dit l'article du Code civil du Québec.

En cas de perte partielle, vous pourriez recevoir une indemnité proportionnelle qui sera réduite au prorata du montant de l'insuffisance. Le Code civil du Québec prévoit à l'article 2493 l'application d'une règle proportionnelle à 100 %. Votre contrat d'assurance pourrait tout de même comprendre une clause de règle proportionnelle, ou de

TABLEAU : CALCUL INDEMNITÉ

Montant couvert au contrat	X	Montant de la perte	÷	Montant d'assurance minimal requis
700 000\$	X	200 000\$	÷	800 000\$
Indemnité payable serait donc de 175 000\$				

« coassurance », d'un pourcentage différent, comme 90 % ou 80 %. Que le pourcentage soit 100 % ou inférieur, l'application de la règle proportionnelle influencera le montant de l'indemnité que vous recevrez.

L'exemple suivant illustre le fonctionnement de la règle proportionnelle :

Un immeuble dont la valeur de reconstruction réel serait de 1 000 000\$ est assuré pour 700 000\$ au contrat. L'assureur exige que l'immeuble soit couvert au minimum à 80% du coût de reconstruction réel. La limite minimale au contrat aurait donc dû être de 800 000\$. Un sinistre couvert par le contrat cause 200 000\$ de dommages.

L'indemnité sera calculée de la façon suivante (VOIR TABLEAU)

Sur une perte totale de 200 000\$, le propriétaire devra absorber le

manque à gagner de 60 000 \$, en plus de la franchise indiquée au contrat et ce, même si la limite indiquée au contrat est de 700 000\$.

Pour plus d'exemples et une description élaborée, visitez le site de la ChAD :

<https://chad.ca/wp-content/uploads/2020/04/outil-regle-proportionnelle-fr.pdf>

Pour limiter les risques :

1. Faire réévaluer périodiquement la valeur de reconstruction par un professionnel.
2. Ajuster le montant d'assurance après des rénovations et selon l'inflation.
3. Éviter la reconstruction automatique des mêmes montants sans discuter avec votre courtier.

4. Vérifier l'application de la règle proportionnelle au contrat avec votre courtier.

5. Vérifier vos couvertures et vos montants d'assurances avec un spécialiste de chez Dama assurances Inc.

Pour toute question relative à vos assuran-

ces ou pour une analyse de couverture, communiquez avec nous par courriel (info@damaassurances.com) ou par téléphone au 1 888-381-8080.



**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

PRÉPAREZ VOS SOUMISSIONS: L'HIVER VA FINIR PAR LAISSER PLACE AU PRINTEMPS!

Prepare your bids: Winter will eventually give way to spring!

Même si cette année, l'hiver qui a commencé très tôt semble interminable pour plusieurs, c'est aussi le moment idéal pour planifier les travaux du printemps, car les bons entrepreneurs se réservent tôt. Pavage, aménagement paysager, réparations extérieures, drainage, peinture... mieux vaut s'y prendre maintenant.

Étape 1 : Définir vos besoins
Avant de contacter qui que ce soit, clarifiez vos attentes :

- Quel résultat final souhaitez-vous?
- Quel est l'objectif du travail?
- Quel niveau de qualité attendez-vous?

Les travaux se classent généralement en trois catégories :

1. Réparation (fuite, bris, infiltration, etc.)
2. Entretien (déneigement, nettoyage, entretien paysager)
3. Amélioration (rénovations, modernisation, embellissement)

Étape 2 : Identifier la source du problème
Pour les réparations, il est crucial de comprendre la cause réelle du problème.
Cacher un problème ne fait que retarder une réparation

plus coûteuse.
Souvent, déterminer la source est la partie la plus complexe. L'APQ recommande de faire appel à un expert pour diagnostiquer correctement et qu'il puisse vous proposer la bonne solution.

Étape 3 : Établir les points d'évaluation
Pour comparer les soumissions équitablement, préparez un appel d'offres clair :

- Un devis écrit décrivant précisément les travaux
- Un devis détaillé et complet
- Un calendrier des travaux
- La coordination avec les locataires si un accès au logement est nécessaire
- Les délais prévus pour l'intervention

Étape 4 : Définir vos critères importants
Pour planifier efficacement :

- Date de début
- Durée des travaux
- Nombre d'heures estimées
- Pénalités en cas de retard
- Contraintes particulières (accès, bruit, stationnement)

Ces éléments doivent être clairs pour vous... et pour l'entrepreneur.

Étape 5 : Vérifier les exigences du fournisseur

Avant de choisir un entrepreneur, validez :

- Licence RBQ, cartes de compétence CCQ, certifications
- Années d'expérience
- Projets similaires réalisés
- Assurance responsabilité
- Type d'équipement utilisé
- Nombre d'employés affectés au projet
- Besoins d'entreposage
- Accès aux lieux, compteurs, eau, électricité
- Engagement à fournir un rapport d'avancement

Étape 6 : Préparer les documents d'appel de service
- Prévoir 2 à 4 semaines pour recevoir toutes les offres
- Indiquer les possibilités de visite
- Fournir les coordonnées de la personne responsable

Étape 7 : Sélectionner les fournisseurs invités
Pour éviter les mauvaises expériences, privilégiez :

- Les références d'autres propriétaires
- Les entrepreneurs ayant une bonne réputation documentée

Étape 8 : Évaluer les réponses À la fin de l'appel d'offres :
- Attendre toutes les réponses avant d'évaluer
- Exclure les offres reçues en retard

- Exclure celles qui ne respectent pas les critères
- Vérifier la capacité à respecter les délais
- Comparer l'ensemble de l'offre, pas seulement le prix
- Vérifier les litiges potentiels (Palais de justice, CSST, RBQ, CCQ)

Le prix le plus bas n'est pas toujours le meilleur choix.

Étape 9 : Signature du contrat
Une fois le fournisseur choisi :

- Faire préparer un contrat écrit
- Vérifier qu'il inclut tous les critères de l'appel d'offres
- Confirmer les modalités de paiement
- Indiquer clairement les dates des travaux

Il ne vous reste plus qu'admirer vos travaux s'effectuer.

Even though this year the winter, which started very early, seems endless for many, it is also the ideal time to plan spring work, as good contractors book up early. Paving, landscaping, exterior repairs, drainage, painting... it is better to get started now.

Step 1: Define your needs
Suite à la page 13

PROJET DE LOI N° 20 : *Favoriser l'accès au logement*

Madame Caroline Proulx, Ministre responsable de l'Habitation, a déposé le 11 février un nouveau projet de loi : Projet de loi n° 20, Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation(1)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) va prendre le temps d'étudier les modifications proposées et d'y apporter ses recommandations.

Toutefois, nous voulions vous partager le résumé et le but recherché par le dépôt de ce projet de loi.

La notion de loyer abordable est mise en avant.

«Cette loi établit les règles encadrant l'attribution et la location d'un logement à loyer abordable et permet que le loyer d'un logement à loyer abordable fasse l'objet d'une demande de fixation auprès du Tribunal administratif du logement», a indiqué la ministre au Salon rouge. (2)

Mais plus que l'abordabilité, on y retrouve des changements qui touchent le tribunal administratif du logement (TAL) et un changement au niveau de la copropriété. Voici quelques changements :

1) Logements abordables et variantes

Ce projet de loi édicte la Loi visant à favoriser l'accès au logement, laquelle prévoit la mise en place d'un guichet de demandes de location de logements à loyer abordable ou modique. Cette

loi établit les règles encadrant l'attribution et la location d'un logement à loyer abordable et permet que le loyer d'un logement à loyer abordable fasse l'objet d'une demande de fixation auprès du Tribunal administratif du logement, même si le logement est situé dans un immeuble nouvellement bâti ou ayant fait l'objet d'un changement d'affectation récent. Elle prévoit que la Société d'habitation du Québec est de plein droit subrogée dans les droits du locataire d'un logement à loyer modique aux fins de faire fixer son loyer.

Le projet de loi permet à la Société d'habitation du Québec d'exercer pleinement son droit de propriété sur certains immeubles

et l'habilite à réaliser des projets pilotes en matière d'habitation. Il permet également aux offices d'habitation d'administrer un immeuble qui a fait l'objet

d'une aide financière en matière d'habitation.

2) Copropriétés

Le projet de loi permet qu'une partie des sommes du fonds de prévoyance d'une copropriété divise puisse être placée à long terme.

Il apporte également des précisions au pouvoir du gouvernement d'édicter des normes applicables au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance d'une telle copropriété.

3) Tribunal administratif du logement

Le projet de loi permet à un membre du Tribunal administratif du logement d'exercer des activités didactiques rémunérées et modifie certaines règles relatives à son rôle, notamment celles encadrant sa récusation. Il permet au Tribunal d'imposer une limitation procédurale à une partie lorsqu'elle utilise de façon abusive un acte de procédure ou adopte un comportement vexatoire ou quérulent. Il prévoit également que le président du Tribunal peut obliger les parties à tenir une séance de conciliation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne manquera de vous informer de l'évolution de ce projet de logement mais également des recommandations faites.

(1) <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-20-43-2.html>

(2) La Presse Canadienne Québec propose un guichet pour la location de logements à loyer abordable ou modique



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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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



Me Melissa Lemieux

DOMMAGES – INTÉRÊTS APRÈS LE DÉPART

Damages after departure

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité une affaire concernant des dommages-intérêts pour perte de loyer suite au départ d'un locataire.

Le propriétaire a réclamé le remboursement du loyer dû au moment du départ du locataire (1 447 \$), ainsi que des dommages-intérêts pour perte de revenus locatifs (1 447 \$), les frais de désinsectisation (948,54 \$) et les honoraires du détective privé engagé pour retrouver le locataire (172,46 \$). Le propriétaire a renoncé à sa demande de remboursement des frais d'électricité.

Le propriétaire a envoyé une demande de paiement de loyer le 2 octobre, et le locataire a répondu par un préavis de départ sans motif. Le propriétaire s'est alors rendu sur place et a constaté que l'appartement était déjà inoccupé. Il nécessitait un nettoyage et était infesté de cafards.

Après avoir nettoyé l'appartement et fait appel à un exterminateur, le propriétaire a rapidement réussi à le relouer. Le nouveau bail a été signé en novembre et a pris effet en décembre.

Finalement, le tribunal a accordé le paiement des loyers impayés et une indemnisation pour le manque à gagner, le propriétaire ayant justifié le retard de relocation. Cependant, le tribunal a refusé le remboursement des frais de désinsectisation, le propriétaire n'ayant pas prouvé que l'infestation était imputable au locataire.

Ceci est un rappel important pour les propriétaires : pour obtenir le remboursement des frais de désinsectisation, il est indispensable de prouver la responsabilité du locataire. Dans cette affaire, le propriétaire a fait témoigner l'expert en désinsectisation lors de l'audience, mais ce dernier n'a pas été en mesure de déterminer l'origine de l'infestation.

Comme toujours, chaque cas est unique. N'hésitez donc pas à nous contacter en cas de difficulté ; nous vous aiderons à résoudre votre problème.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving rental damages after the departure of the tenant.

The landlord opened a demand for reimbursement of rent due at the time the tenant vacated the dwelling (\$1,447), as well as damages for lost rental income (\$1,447), exterminator fees (\$948.54), and fees relating to the private detective to find the tenant (\$172.46). The landlord withdrew their claim for electricity costs.

The landlord sent a request for payment of rent in October 2, and the

tenant replied by sending a notice of abandonment of dwelling, without writing a reason in the notice. The Landlord then went to the apartment, and noticed that the apartment had already been abandoned. The unit needed cleaning to be done, and there was an infestation of cockroaches.

you wish to claim exterminator costs, you need to prove that the tenant is at fault. The landlord in question had the Exterminate testify at the hearing, but the exterminator was not able to say where the infestation started.

you ever run into trouble, don't hesitate to contact us to assist you in your issue.

2026 QCTAL 667

As always, each case is specific, so if

The landlord managed to rent the apartment quickly after it was abandoned after cleaning and hiring an exterminator. The new lease was signed in November and started in December.

Ultimately the Court granted the rent that hadn't been paid, granted the damages of lost rent as the Landlord explained the reasons for the delay to re-rent, but the TAL didn't grant the Exterminator fees because the Landlord didn't prove that the infestation was the fault of the tenant.

This is a reminder to Landlords, that if



CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL

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



Me Robert Soucy

MONTANTS FARAMINEUX EN DOMMAGES PUNITIFS LORS DE REPRISE DE LOGEMENT

Enormous amounts in punitive damages in cases of repossession of a dwelling

Le tribunal accorde des montants faramineux en dommages punitifs lors de reprise de logement. Doit-il être rappelé à l'ordre?

La jurisprudence au Tribunal administratif du logement (TAL) est devenue progressivement plus stricte, au fil des ans, à l'égard des locataires réputés avoir repris des logements en faisant preuve de mauvaise foi.

Dans l'attribution des dommages punitifs, c'est plutôt „l'agir” fautif qui est sanctionné plutôt que la conséquence pour la victime (1). Cette jurisprudence repose sur les motifs et les critères énoncés par la Cour suprême du Canada sur le sujet(2).

La Cour du Québec affirme que la responsabilité du propriétaire est engagée si ce dernier agit de façon intentionnelle et illicite pour obtenir le départ des locataires et approuve l'octroi de dommages punitifs substantiels afin de combattre les abus des spéculateurs immobiliers. On

visé à punir un comportement fautif et à prévenir la récurrence de tels actes pour l'avenir.

L'article 1621 du Code civil du Québec énonce les critères permettant l'évaluation de tels dommages punitifs.

Pour évaluer la valeur de tels dommages, le tribunal doit respecter les critères suivants :

- 1- Effet dissuasif
- 2- Circonstances et gravité objective de la faute
- 3- Répercussions chez la victime
- 4- Persistance des gestes, le degré de malice
- 5- Conduite et récurrence du défendeur
- 6- Capacité de payer du défendeur (3)

Dans une décision, le Tribunal administratif du logement accorde la somme de 30,000\$ en dommages punitifs eut égard du comportement des propriétaires et de leur situation patrimoniale et de leur capacité de payer.

L'immeuble a été vendu avec un profit. La juge administrative exprime son indignation face à la conduite fautive des propriétaires et veut faire comprendre à quiconque serait tenté d'agir de cette manière fautive, qu'une telle conduite est blâmable et à prescrire. (4)

Dans une autre affaire, le Tribunal administratif du logement a accordé une somme de 20,000\$ lorsque l'immeuble est vendu à profit après une reprise de mauvaise foi (5).

En 2015, le tribunal administratif accorde un montant de 35,000\$ à titre de dommages punitifs (6).

Récemment, le tribunal a accordé 55,000\$ en raison du comportement insouciant et téméraire du propriétaire de mauvaise foi (7).

Décision en 2025 du TAL:

Le propriétaire possède un triplex. Il demande la reprise de deux logements pour

en créer un seul grand pour sa famille et d'en louer un autre à son fils adulte et à sa famille. Quelques mois plus tard, le propriétaire vend son immeuble après l'avoir subdivisé et il encaisse un profit de 550,000\$ environ.

Suite à cette vente de l'immeuble, les locataires, deux couples, présentent une demande en dommages-intérêts matériels, moraux et punitifs. La reprise du logement était demandée pour le 1er juillet 2020.

Le propriétaire ne prend pas possession des deux logements tel que demandé dans son avis de reprise.

L'immeuble fait l'objet de vente multiples de parts indivises et plus tard l'immeuble est converti en copropriété divisée au bénéfice des nouveaux acheteurs.

La thèse défendue par le propriétaire est que le contexte de la pandémie de la covid-19 a provoqué une baisse considérable de ses revenus au po-

int où il a dû se résigner à vendre la propriété pour résoudre ses problèmes financiers.

Selon le tribunal le comportement du propriétaire ne concorde pas avec une situation pressante de précarité financière :

“ Il est également révélateur de considérer qu'alors qu'il sent qu'il doit vendre la propriété pour se sortir de ses problèmes financiers, il ne fait aucune démarche pour louer les logements qui sont alors vacants depuis plusieurs mois. Cela ne reflète pas du tout une situation de nécessité ou même de trouver de nouvelles sources de revenus.” (8).

La reprise selon le Tribunal administratif du logement des deux couples a été exercée pour d'autres fins que celles annoncées aux locataires.

La mauvaise foi du propriétaire a été prouvée et il n'a pas respecté le droit au maintien dans les lieux des locataires. Ces derniers peuvent alors recouvrer des dommages –

intérêts découlant de la reprise de leur logement de mauvaise foi.

Considérant l'ensemble des circonstances, la gravité de la faute commise, l'impact que cela a eu chez les locataires, l'atteinte au droit au maintien dans les lieux, et l'effet dissuasif recherché, le Tribunal accorde 25,000\$ à titre de dommages punitifs à chacun des deux couples.

Selon la preuve, le propriétaire a la

capacité de payer vu les profits générés par la vente en copropriété de l'immeuble et vu l'importance des actifs immobiliers.

La Cour du Québec en appel : Le propriétaire présente une requête pour permission d'appeler de la décision rendue par le Tribunal administratif du logement.

Quant aux dommages punitifs accordés aux locataires, le propriétaire soutient que la Cour du Québec doit ramener le TAL à l'ordre et mettre un terme à l'octroi des sommes arbitrairement disproportionnées à titre de dommages et intérêts en contexte de reprise de logement.

La Cour du Québec ne perçoit aucune lacune dans la façon dont le TAL a appliqué les critères à sa décision et exprime clairement le bien fondé de l'octroi de dommages punitifs importants :

“ La décision du TAL témoigne simplement de l'évaluation de la jurisprudence, telle qu'elle est établie par le juge des faits. Elle ne contient rien d'arbitraire ou de disproportionné. Le fondement factuel de la conclusion du TAL en l'espèce est explicite, M. ne met aucun de ces faits en doute. Il est vrai que certaines décisions du TAL par le passé, ont accordé une somme moindre. Mais cela ne veut pas dire grand-chose. Chaque affaire est différente.

Les détails de la faute commise, le besoin pour le TAL d'établir un exemple, les conséquences pour la victime, la capacité du locateur de payer les dommages-intérêts punitifs accordés : tous ces critères varient d'une affaire à l'autre.”(9).

Le tribunal administratif du logement considère la demande de reprise comme devant être sérieuse car il met en échec le droit au maintien dans les lieux du locataire.

Si un propriétaire bafoue ce droit au maintien dans les lieux du locataire, le tribunal n'hésitera pas à le condamner à des dommages punitifs considérables afin d'empêcher d'autres propriétaires d'agir d'une manière illicite.

La prudence est fortement recommandée à tout propriétaire qui serait tenté de ne pas reprendre le logement suite à un avis de reprise de logement. Il peut le faire dans le cas fortuit où les faits sont imprévisibles et irrésistibles.

The tribunal awards enormous amounts in punitive damages in cases of repossession of a dwelling. Should it be called to order?

Case law at the Tribunal administratif du logement (TAL) has gradually become stricter, over the years, toward landlords deemed to have repossessed dwellings in bad faith.

In awarding punitive damages, it is rather the wrongful “conduct” that is sanctioned rather than the consequence for the victim (1). This case law is based on the reasons and criteria set out by the Supreme Court of Canada on the subject (2).

The Court of Québec states that the landlord's liability is engaged if the landlord acts

Suite à la page 12



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



FIER MEMBRE



Association Québécoise
de la Gestion Foncière

FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

Suite de la page 11 : The tribunal awards enormous amounts in punitive damages in cases of repossession of a dwelling. Should it be called to order?

intentionally and unlawfully to obtain the departure of tenants and approves the granting of substantial punitive damages in order to combat abuses by real estate speculators. The goal is to punish wrongful conduct and prevent the recurrence of such acts in the future.

Article 1621 of the Civil Code of Québec sets out the criteria for assessing such punitive damages.

To assess the value of such damages, the tribunal must respect the following criteria:

- 1- Deterrent effect
- 2- Circumstances and objective seriousness of the fault
- 3- Impact on the victim
- 4- Persistence of the acts, degree of malice
- 5- Conduct and recidivism of the defendant
- 6- Defendant's ability to pay⁽³⁾

In one decision, the Tribunal administratif du logement awarded the sum of \$30,000 in punitive damages in light of the landlords' conduct, their financial situation, and their ability to pay. The building was sold at a profit. The administrative judge expressed indignation at the wrongful conduct of the landlords and wanted to make it clear to anyone tempted to act in such a wrongful manner that such conduct is blameworthy and must be discouraged⁽⁴⁾.

In another case, the Tribunal administratif du logement awarded \$20,000 when the building was sold at a profit after a repossession made in bad faith⁽⁵⁾.

In 2015, the tribunal awarded an amount of \$35,000 in punitive damages⁽⁶⁾.

Recently, the tribunal awarded \$55,000 due to the reckless and careless conduct of the landlord acting in bad faith⁽⁷⁾.

Decision in 2025 of the TAL:
The landlord owns a triplex. He requests the repossession of two dwellings to create one large unit for his family and to rent another to his adult son and his family. A few months later, the landlord sells his building after subdividing it and pockets a profit of approximately \$550,000. Following this sale, the tenants, two couples, file a claim for material, moral, and punitive damages. The repossession of the dwelling was requested for July 1, 2020. The landlord does not take possession of the two dwellings as stated in his notice of repossession. The building is the subject of multiple sales of undivided shares and later is converted into divided co-ownership for the benefit of the new buyers.

The argument raised by the landlord is that the context of the COVID-19 pandemic caused a considerable drop in his income to the point where he had to resign himself to selling the property to resolve his financial problems.

According to the tribunal, the landlord's conduct does not align with a pressing situation of financial hardship:

"It is also revealing to consider that while he feels he must sell the property to get out of his financial problems, he makes no effort to rent the dwellings that have been vacant for several months. This does not reflect a situation of necessity

or even of seeking new sources of income." ⁽⁸⁾.

According to the Tribunal administratif du logement, the repossession of the two couples was exercised for purposes other than those announced to the tenants. The landlord's bad faith was proven and he did not respect the tenants' right to maintain occupancy. The tenants may therefore recover damages resulting from the repossession of their dwelling in bad faith.

Considering all the circumstances, the seriousness of the fault committed, the impact on the tenants, the violation of the right to maintain occupancy, and the deterrent effect sought, the Tribunal awards \$25,000 in punitive damages to each of the two couples.

According to the evidence, the landlord has the ability to pay given the profits generated by the sale of the building as a co-ownership and the importance of his real estate assets.

The Court of Québec on appeal:

The landlord files an application for leave to appeal the decision rendered by the Tribunal administratif du logement. Regarding the punitive damages awarded to the tenants, the landlord argues that the Court of Québec must bring the TAL to order and put an end to the granting of arbitrarily disproportionate amounts as damages in the context of repossession of a dwelling.

The Court of Québec sees no flaw in the way the TAL applied the criteria to its decision and clearly expresses the legitimacy of awarding significant punitive damages:

"The TAL's decision simply

reflects the evaluation of the case law, as established by the trier of fact. It contains nothing arbitrary or disproportionate. The factual basis of the TAL's conclusion in this case is explicit; Mr. does not dispute any of these facts. It is true that some past TAL decisions have awarded a lesser amount. But that does not mean much. Each case is different. The details of the fault committed, the need for the TAL to set an example, the consequences for the victim, the landlord's ability to pay the punitive damages awarded: all these criteria vary from one case to another." ⁽⁹⁾.

The Tribunal administratif du logement considers that a request for repossession must be serious because it undermines the tenant's right to maintain occupancy.

If a landlord violates this right, the tribunal will not hesitate to condemn them to significant punitive damages in order to prevent other landlords from acting unlawfully.

Caution is strongly recommended to any landlord tempted not to take back the dwelling after issuing a notice of repossession. This may only be done in the exceptional case where the facts are unforeseeable and irresistible.

1. 2025 QCTAL 6115, par-131;
2. 2010 CSC 51 et 3 R.C.S 64, par.47 et suivants ;
3. Opus citare note 1, par 21;
4. 2022 QCTAL 13865;
5. 2022 QCTAL 303 75;
6. 2015 QCRDL 27263;
7. 2024 QCTAL a83 43;
8. 2025, QCTAL 6115;
9. 2025 QCCQ 3340, par.25;

Suite de la page 6 : Prepare your bids: Winter will eventually give way to spring!

Before contacting anyone, clarify your expectations:

- What final result do you want?
- What is the purpose of the work?
- What level of quality do you expect?

Work generally falls into three categories:

1. Repair (leak, breakage, infiltration, etc.)
2. Maintenance (snow

removal, cleaning, landscaping)

3. Improvement (renovations, modernization, beautification)

Step 2: Identify the source of the problem

For repairs, it is crucial to understand the real cause of the issue.

Hiding a problem only delays a more costly repair.

Often, determining the source is the most complex part. The APQ recommends calling on

an expert to properly diagnose the issue and propose the right solution.

Step 3: Establish evaluation points

To compare bids fairly, prepare a clear call for tenders:

- A written quote describing the work precisely
- A detailed and complete quote
- A work schedule
- Coordination with tenants if access to the dwelling is required
- Expected timelines for

the intervention

Step 4: Define your important criteria

To plan effectively:

- Start date
- Duration of the work
- Estimated number of hours
- Penalties in case of delay
- Specific constraints (access, noise, parking)

These elements must be clear for you... and for the contractor.

Step 5: Verify the supplier's requirements

Before choosing a contractor, validate:

- RBQ licence, CCQ competency cards, certifications
- Years of experience
- Similar projects completed
- Liability insurance
- Type of equipment used

- Number of employees assigned to the project

- Storage needs
- Access to the premises, meters, water, electricity
- Commitment to provide progress reports

Step 6: Prepare the service call documents

- Allow 2 to 4 weeks to receive all bids
- Indicate the po-

ssibilities for site visits

- Provide the contact information of the responsible person

Step 7: Select the suppliers invited to bid

To avoid bad experiences, prioritize:

- References from other landlords
- Contractors with a documented good reputation

Step 8: Evaluate the responses

At the end of the call for tenders:

- Wait for all responses before evaluating
- Exclude late submissions
- Exclude those that do not meet the criteria
- Verify the ability to meet deadlines
- Compare the entire offer, not just the price
- Check for potential disputes (Courthouse, CSST, RBQ, CCQ)

The lowest price is not always the best choice.

Step 9: Sign the contract Once the supplier is chosen:

- Have a written contract prepared
- Ensure it includes all criteria from the call for tenders
- Confirm payment terms
- Clearly indicate the work dates

All that remains is to admire your work being carried out.

RONA PRO

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



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^{dd}

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'oeuvre
- Articles ménagers / rangement / comptoirs de cuisine
- Couvre-planchers
- Chauffe-eaux
- Électroménagers

^{dd}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, Arians, 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 (non disponible 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 vos annonces 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 dédommageant pour les loyers impayés.

3. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

4. 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

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'abonnés de partout dans le monde
- Plus de 9 900 bons locataires d'abonnés 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/

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.

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 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. 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\$)

- est 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 Carré Union

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


514-789-2826

bmcr.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 Annie Lapointe

UN LOGEMENT, PLUSIEURS LOCATAIRES: À QUI ENVOYER L'AVIS ?

One Dwelling, Several Tenants: Who Should Receive the Notice?

Lorsqu'on souhaite modifier les conditions d'un bail, que ce soit le loyer ou une autre condition, la loi prévoit l'obligation d'envoyer un avis de modification des conditions du bail au locataire. Outre les délais précis à respecter et le contenu spécifique obligatoire prévus à la loi, encore faut-il s'assurer de transmettre ledit avis aux bonnes personnes tout en conservant une preuve de réception à vos dossiers.

Il n'est pas rare qu'un logement soit loué par plus d'une personne. Dans ce contexte, l'avis doit être remis à tous les locataires en titre, c'est-à-dire, en règle générale, les personnes ayant signé le bail.

La Cour du Québec, en appel d'une décision de la Régie du logement à l'époque, a dû se prononcer à savoir si la transmission d'un avis de modification de bail à un seul des colocataires était suffisante pour valoir comme si l'avis avait été livré à l'ensemble des locataires pour un même logement.

Dans ce cas particulier, ils étaient quatre colocataires. La lecture de la décision (1) nous apprend que l'avis dont il est question avait été remis en main propre par le locateur à un seul des colocataires. Selon la décision, ce locataire aurait avisé ses colocataires de la réception de l'avis de modification et les aurait informés de son contenu. Mentionnons d'ailleurs que cet avis contenait le nom des quatre colocataires.

Déoulant du droit personnel au maintien dans les lieux de chaque locataire, cette décision confirme que l'avis aurait dû être donné à chacun des locataires et ce, de façon individuelle. Le fait que les noms de tous les colocataires soient inscrits sur l'avis, ou que les locataires se soient engagés solidairement au respect de leurs obligations, ne change rien. Le fait pour le locateur de ne pas avoir respecté cette procédure présente un risque d'engendrer des

conséquences fâcheuses. En effet, ce jugement a confirmé le jugement rendu au préalable qui déclarait l'avis de modification du bail nul et non avenu.

D'autres décisions abondent dans le même sens. Bien que l'extrait suivant traite d'un avis de reprise de logement, nous sommes d'avis que le raisonnement pourrait s'appliquer également pour un avis de modification du bail :

«On peut douter que dans un couple, qui est marié depuis 35 ans, un des époux qui reçoit une procédure importante comme un avis de reprise de logement n'en

informe pas l'autre. Le Tribunal ne peut décider sur des doutes ou des soupçons. Le Tribunal doit s'en tenir à la preuve qui a été faite et qui n'est pas contredite, à savoir que la femme (nom anonymisé) n'a jamais été informée par son mari de la réception de l'avis de reprise de possession.» (2)

Certaines autres décisions font preuve de plus de flexibilité en décidant qu'on ne peut conclure de façon systématique à l'invalidité d'un avis, du seul fait qu'il n'a été remis qu'à un seul des locataires (3). En effet, ces décisions prennent en considération si le colocataire qui n'a pas reçu directement l'avis, en a tout de même eu connaissance, et s'il n'en subit pas de préjudice.

Bien que ce mode de pensée existe au sein du Tribunal administratif du logement, il demeure que la meilleure pratique pour éviter le risque de faire déclarer l'avis de modification nul, est que chaque locataire reçoive sa propre copie de l'avis de modification.

Dans le même ordre d'idées, il est essentiel de conserver la preuve de réception de l'avis par chacun des locataires. Cette preuve de réception comporte principalement deux utilités : dans un premier temps, cela permet de prouver, en cas de différent ou si vous devez demander la fixation des conditions du bail, que les délais et démarches préalables obligatoires à une modification de bail ont été respectés. Dans un deuxième temps, cette preuve permet de déterminer quand le locataire sera présumé avoir accepté la modification suggérée à l'avis. En effet, le locataire a un mois à partir de la réception de l'avis de modification pour faire connaître au locateur son refus, ou le fait qu'il quitte le logement à l'échéance du bail. Il peut aussi répondre s'il accepte tout simplement les modifications. À défaut de réponse, le locataire est toutefois réputé avoir accepté la reconduction du bail et les modifications proposées à l'avis.

When a landlord wishes to modify the conditions of a lease—whether the rent or any other condition—the law requires that a notice of modification be sent to the tenant. Beyond the strict deadlines and mandatory content set out in the law, the landlord must also ensure that the notice is delivered to the correct recipients, while keeping proof of receipt in their records.

It is common for a dwelling to be rented by more than one person. In such cases, the notice must be delivered to all tenants of record, meaning, generally, all individuals who signed the lease.

The Court of Québec, in an appeal from a decision of the former Régie du logement, had to determine whether sending a notice of lease modification to only one of several co-tenants was sufficient to be considered valid for all tenants of the same dwelling.

In the case at hand, there were four co-tenants. The decision (1) indicates that the notice had been handed personally by the landlord to only one of them. According to the judgment, this tenant informed the others of the notice and its content. The notice also listed the names of all four tenants.

Because each tenant has an individual right to maintain occupancy, the Court confirmed that the notice must be given to each tenant individually. The fact that all names appeared on the notice, or that the tenants were jointly liable for their obligations, does not change this requirement. Failure to follow this procedure exposes the landlord to serious consequences. In this case, the Court upheld the earlier judgment declaring the notice of modification null and void.

Other decisions support the same principle. Although the following excerpt concerns a notice of repossession, the reasoning applies equally to a notice of lease modification:

“One may doubt that in a couple married for 35 years, one spouse who receives an important document such as a notice of

repossession would not inform the other. The Tribunal cannot decide based on doubts or suspicions. The Tribunal must rely on the evidence presented, which is uncontradicted, namely that the wife (name anonymized) was never informed by her husband of the receipt of the notice of repossession.” (2)

Some decisions show more flexibility, concluding that a notice is not automatically invalid simply because it was delivered to only one tenant (3). These decisions consider whether the co-tenant who did not receive the notice directly nonetheless became aware of it and whether they suffered any prejudice.

Although this reasoning exists at the Tribunal administratif du logement, the best practice to avoid the risk of having a notice declared invalid is to ensure that each tenant receives their own copy of the notice.

In the same vein, it is essential to keep proof of receipt of the notice for each tenant. This proof of receipt serves two main purposes: first, it allows you to demonstrate, in the event of a dispute or if you must request the fixing of the lease conditions, that the deadlines and mandatory preliminary steps required for a lease modification have been respected. Second, this proof makes it possible to determine when the tenant will be presumed to have accepted the modification suggested in the notice. Indeed, the tenant has one month from the receipt of the notice of modification to inform the landlord of their refusal, or of their intention to leave the dwelling at the end of the lease. They may also respond that they simply accept the modifications. If no response is given, the tenant is nevertheless deemed to have accepted the renewal of the lease and the modifications proposed in the notice.

(1) Dominique c. Poirier-Richard, 2019 QCCQ;

(2) Grimard c. Grimard, 2015 QCCQ 108, au para.29;

(3) 9066-3436 Québec inc. (2300 Thimens) c. Khouni, 2024 QCTAL 25541, citant Lafar c. Betancourt, 2020 QCRDL 16725.



Me Jean-Olivier Reed

CORRIGER LA SECTION F DU BAIL PAR UN AVIS SUB- SÉQUENT À LA SI- GNATURE DU BAIL

*Can Section F of the lease be corrected
by a notice sent after the lease is signed?*

Premièrement, le 21 février 2024, plusieurs articles du Code civil du Québec sont modifiés pour ajouter des obligations de dénonciation aux propriétaires lors de la signature du bail notamment à la clause F et G du bail. Certaines modifications datent d'aussi loin que 2021. Malheureusement, le bail n'a jamais été modifié en conséquence à ce moment-là, mais seulement en décembre 2025.

La question qui nous intéresse a été traitée par le juge Jean Gauthier le 3 février 2025.

Tout d'abord, le juge fait référence au nouvel article 1955 du Code civil du Québec, tel que modifié par le projet de loi 31 sanctionné le 21 février 2024 et plus particulièrement la partie en « gras » et qui se lit :

« 1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

De même, ni le locateur ni le locataire

d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1. »

Selon la trame factuelle rapportée par le juge Gauthier, après négociation, le 7 octobre 2024, la locataire signe le formulaire de bail électroniquement suivi le 8, par la gestionnaire.

La section F «version de l'ancien bail» est

remplie, seule la date où l'immeuble était prêt y apparaît.

Le 26 octobre, la locatrice envoie au locataire un avis intitulé « avis au nouveau locataire-loyer maximal. »

Le propriétaire peut-il corriger le bail ainsi et l'avis de la case F tel qu'écrit dans le bail : la réponse du juge est NON.

Le juge explique son raisonnement de la façon suivante au paragraphe 12 :

12 L'obligation pour un locateur d'établir un montant maximum de loyer pour les cinq prochaines années est une nouvelle disposition. Elle n'a de sens que si l'avis est transmis simultanément à la signature du bail afin que le locataire puisse dès lors connaître la teneur de son engagement pour les cinq prochaines années et même avoir la possibilité d'en négocier les termes. Un avis transmis ultérieurement place un locataire dans une situation de vulnérabilité alors qu'il s'est déjà commis. Il est de l'essence même de tout contrat que tous ses termes et conditions apparaissent dès sa signature.

Il mentionne que cette case « F » du bail est une exception au régime général de la fixation de loyer et elle doit être interprétée restrictivement.

Le juge explique plus loin que si on acceptait la modification ultérieure, ce serait l'équivalent d'accepter de modifier unilatéralement une clause importante du contrat et de tenter de rectifier l'absence d'une mention obligatoire imposée par une disposition légale.

Le locataire doit pouvoir évaluer les risques et la charge financière de ce contrat sur une période de 5 ans et déterminer sa capacité de le respecter.

Finalement, le juge déclare l'avis ET la cause « F » du bail nul et déclare que le bail est assujéti aux règles générales de fixation de loyer.

First, on February 21, 2024, several articles of the Civil Code of Québec were amended to add new disclosure obligations for landlords at the time of signing the lease, particularly in clauses F and G. Some of these legislative changes date back as far as 2021. Unfortunately, the mandatory lease form was not updated at that time, and the revised version only came into effect in December 2025.

The question at issue was addressed by Judge Jean Gauthier on February 3, 2025.

The judge first refers to the new Article 1955 of the Civil Code of Québec, as amended by Bill 31, sanctioned on February 21, 2024, and particularly the section in bold, which reads:

“1955. Neither the lessor nor the lessee of a dwelling rented by a housing cooperative to one of its members may apply to have the rent fixed or other conditions of the lease modified by the tribunal.

Likewise, neither the lessor nor the lessee of a dwelling located in a newly constructed building, or in a building whose use for rental purposes results from a re-

cent change of use, may exercise such a recourse within five years following the date on which the building is ready for its intended use.

These restrictions may be invoked against the lessee by the lessor only if they are provided for in the lease and, in the case of a dwelling referred to in the second paragraph, only if the lease indicates the maximum rent the lessor may charge within the five years following the date on which the building is ready for its intended use.

These rules do not apply to a dwelling that has undergone a change of use referred to in section 1955.1.”

According to the facts reported by Judge Gauthier, after negotiations, on October 7, 2024, the tenant signed the electronic lease form, followed by the manager's signature on October 8.

Section F (from the old lease version) was completed, but only the date on which the building was ready for use was indicated.

On October 26, the landlord sent the tenant a notice titled “Notice to New Tenant – Maximum Rent.”

Can the landlord correct the lease in this way and amend Section F after the fact? The judge's answer is NO.

Judge Gauthier explains his reasoning in paragraph 12:

“12 The obligation for a landlord to establish a maximum rent amount for the next five years is a new provision. It only makes sense if the notice is provided at the same time the lease is signed, so that the tenant can know the extent of their commitment for the next five years and even negotiate its terms. A notice sent later places the tenant in a vulnerable position, as they have already committed. It is essential in any contract that all terms and conditions appear at the time of signature.”

He adds that Section F is an exception to the general rent-setting rules and must be interpreted restrictively.

The judge further explains that accepting a later modification would be equivalent to allowing a unilateral change to an important clause of the contract and attempting to correct the absence of a mandatory legal disclosure.

The tenant must be able to evaluate the financial risks and obligations of the contract over a five-year period and determine whether they can meet them.

Ultimately, the judge declared both the notice AND Section F of the lease null and ruled that the lease is subject to the general rent-setting rules.

2025 QCTAL 3474



REGISTRE FONCIER QUÉBEC : *Un bon indicateur de la vitalité du marché immobilier*

Chaque mois, le Registre foncier du Québec produit des statistiques afin de dégager les grandes tendances immobilières.

Faits saillants pour l'année 2025

Le marché immobilier a connu un regain en 2025 par rapport à 2024 en affichant une hausse tant pour les ventes que pour les hypothèques.


Au cumul, pour l'ensemble du Québec :

- Près de 178 000 ventes ont été enregistrées. Par rapport à 2024, il s'agit d'une hausse de 8,3 %.
- Le nombre de transferts de propriété et d'hypothèques a augmenté respectivement de 7,3 % et de 21,9 %.
- L'indice de difficultés financières a augmenté de 0,7 %.

À l'échelle régionale :



Économisez grâce à des tarifs d'assurance auto, habitation et entreprise offerts juste pour vous



D'autres bonnes raisons de choisir La Personnelle :

- ✓ des **tarifs exclusifs** qui ne sont pas offerts au grand public;
- ✓ une assurance entreprise simple et pratique, avec une protection **CyberSuite Plus** améliorée et des limites flexibles selon votre réalité;
- ✓ **près de 99 %** de nos clients et clientes renouvellent leur assurance d'une année à l'autre¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

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

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise est offerte uniquement au Québec. La Personnelle[®] ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisées sous licence.

1. Statistiques internes de La Personnelle : nombre de titulaires de police qui l'ont renouvelée lorsqu'elle est arrivée à échéance, de janvier à août 2025. Le taux ne comprend pas les annulations et les résiliations avant terme.

On constate une augmentation du nombre de ventes enregistrées dans l'ensemble des régions. En tête de liste figure la région des Laurentides avec une hausse de 12,8 % par rapport à 2024.

Par plage de prix de vente :

- Dans la catégorie « Moins de 250 000 \$ », on observe une baisse dans l'ensemble des régions, à l'exception de l'Abitibi-Témiscamingue qui affiche une hausse de 1,1 %.
- Dans la catégorie « De 250 000 \$ à 500 000 \$ », avec 2 871 ventes enregistrées en 2025 comparativement à 2 154 en 2024, la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean arrive au premier rang avec une hausse de 33,3 %.
- Le nombre de ventes de plus de 500 000 \$ est en hausse dans l'ensemble des régions. Il est à noter que le nombre de ventes de plus de 500 000 \$ enregistrées en 2025 a augmenté de 27,9 % par rapport aux résultats de 2024. En tête de liste se trouve la région de la Mauricie avec une hausse de 59,5 %.

- Les transferts de propriété sont en hausse dans l'ensemble des régions.
- Les hypothèques sont en hausse dans toutes les régions. Les régions de Laval et du Saguenay-Lac-Saint-Jean arrivent ex æquo en tête de liste, ayant obtenu respectivement une hausse de 25,4 %.

Données pour l'ensemble du Québec pour l'année 2025

Nombre de ventes par plage de prix

Plages de prix	Année 2024	Année 2025	Variation
- 250 000\$	50 868	47 436	-6,7%
250 000\$ à 500 000\$	64 829	68 255	+5,3%
+ 500 000\$	48 716	62 294	+27,9%
Total	164 413	177 985	+8,3%

Référence : <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/statistiques-marche-immobilier#c258332>