

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Octobre 2025, Volume 41 No10

NOTIFICATION DES PREUVES

Le TAL a récemment traité une affaire de non-paiement de loyer. Le juge du TAL a toutefois rejeté la demande, le propriétaire n'ayant pas fourni de preuve de notification de la mise en demeure dans le délai de 45 jours.

>>Page 8

APQ MÉMOIRES DÉPOSÉS

Suite aux modifications législatives adoptées ces dernières années en matière de droit locatif résidentiel, une révision du formulaire de bail obligatoire s'imposait. L'APQ dépose aussi sur les critères de fixation de loyer.

>>Page 11

CHUTE DES FEUILLES

Pour certains, les arbres évoquent la quiétude et le lien avec la nature. Pour d'autres, ils représentent plutôt une source d'irritation, de désordre ou d'entretien supplémentaire. Il convient toutefois de rappeler que la loi impose une obligation de tolérance mutuelle entre voisins.

>>Page 14

FRAUDES LIÉES AUX PAIEMENTS DE LOYER: PRÉVENIR, RÉAGIR ET PROTÉGER SES DROITS

Les escrocs usurpent des courriels, redirigent les versements vers leurs comptes, et laissent les loyers impayés sans que le bailleur y soit pour quelque chose.

Suite à la page 2





Me Martin Messier

FRAUDES LIÉES AUX PAIEMENTS DE LOYER : PRÉVE- NIR, RÉAGIR ET PROTÉGER SES DROITS

Fraud Related to Rent Payments: Pre-vent, Respond, and Protect Your Rights

La dématérialisation des transactions rend le paiement du loyer plus simple... mais expose locataires et propriétaires à de nouvelles formes de fraude. Les escrocs usurpent des courriels, redirigent les versements vers leurs comptes, et laissent les loyers impayés sans que le bailleur y soit pour quelque chose.

1. Les fraudes les plus courantes

- Usurpation d'adresse email : Des pirates envoient aux locataires un courriel qui semble provenir du propriétaire, avec de fausses instructions bancaires.
- Changement frauduleux de coordonnées bancaires : Un

avis « urgent » demande de payer le loyer sur un autre compte. Le locataire, pressé ou confus, transfère, sans vérifier.

- Hameçonnage (phishing) :

Liens ou pièces jointes malveillantes dans un courriel soi-disant envoyé par l'APQ ou une autre autorité.

2. Conséquences pour le locataire et le propriétaire

- Loyers non encaissés : Le locataire croit avoir payé, le propriétaire n'a rien reçu, le compte reste débiteur.
- Risque de résiliation du bail : Le non-paiement, même s'il résulte d'une erreur du locataire, ouvre

la voie à une demande de résiliation devant le Tribunal administratif du logement (TAL).

3. La responsabilité du propriétaire

Le propriétaire a l'obligation de fournir des coordonnées claires et à jour dans le bail. Au-delà de ce devoir :

- Il n'est pas responsable des virements effectués par le lo-



Volume 41, No 10
Octobre 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
Ramecesse Alcena

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

cataire vers un tiers frauduleux.

- Il est toutefois prudent de fournir au TAL la preuve des coordonnées communiquées pour la paiement du loyer au locataire.

Bonnes pratiques pour se prémunir des fraudes

- Vérifier systématiquement l'adresse email du propriétaire ou du gestionnaire
- Ne jamais suivre un lien ou modifier un virement sans confirmation téléphonique
- Conserver tous les avis de paiement et relevés bancaires
- Sensibiliser le locataire aux risques de hameçonnage

En cas de doute, les propriétaires peuvent contacter l'APQ pour obtenir des conseils juridiques gratuits et illimités.

Une réaction rapide et documentée est une bonne façon de faire

valoir ses droits devant le TAL et d'éviter des pertes financières.

The digitization of transactions makes rent payments easier... but also exposes tenants and landlords to new forms of fraud. Scammers impersonate emails, redirect payments to their own accounts, and leave rents unpaid without the landlord being at fault.

1. Most Common Types of Fraud

- *Email address spoofing:* Hackers send tenants an email that appears to come from the landlord, with fake banking instructions.

- *Fraudulent change of banking details:* An "urgent" notice asks

the tenant to pay rent to a different account. The tenant, rushed or confused, transfers the money without verifying.

- *Phishing:* Malicious links or attachments in an email supposedly sent by the APQ or another authority.

2. Consequences for Tenants and Landlords

- *Unreceived rent payments:* The tenant believes they've paid their rent, but the landlord receives nothing, and the account remains in arrears.

- *Risk of lease termination:* Non-payment, even if due to a tenant's error, can lead to a lease termination request before the Administrative Housing Tribunal (TAL).

3. Landlord's Responsibility

The landlord is required to provide clear and up-to-date contact information in the lease. Beyond this duty:

- They are not responsible for transfers made by the tenant to a fraudulent third party.
- However, it is wise to provide the TAL with proof of the payment details communicated to the tenant.

Best Practices to Prevent Fraud

- Always verify the landlord or manager's email address.
- Never follow a link or change payment details without phone confirmation.
- Keep all payment notices and bank statements.
- Educate the tenant about phishing risks.

If in doubt, landlords can contact the APQ for free and unlimited legal advice.

A prompt and well-documented response is the best way to assert your rights before the TAL and avoid financial losses.

Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION
EFFICACE ET RENTABLE

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

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

FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 5 NOVEMBRE RÉSILIATION DE BAIL POUR RETARDS FRÉQUENTS

Résiliation de bail pour retards fréquents – Comprendre vos droits et agir efficacement

Vous êtes propriétaire d’un immeuble locatif et vous faites face à des locataires qui paient leur loyer en retard de façon répétée? Cette conférence est conçue pour vous outiller, vous informer et vous permettre d’agir dans le respect de la loi tout en protégeant vos investissements.

Au programme :

- Les dispositions légales du Code civil du Québec concernant les retards de paiement
- Les critères permettant la résiliation d’un bail pour retards fréquents
- Les démarches à suivre devant le Tribunal administratif du logement (TAL)
- Études de cas réels et stratégies gagnantes pour documenter les retards
- Prévention et communication : comment éviter l’escalade

MERCREDI LE 10 DÉCEMBRE LES EFFETS DU DÉCÈS SUR LE BAIL

Décès au cours du bail : Vous êtes propriétaire d’un logement locatif et vous vous demandez ce qu’il advient du bail en cas de décès du locataire?

Cette conférence vous offre les réponses claires et les outils pratiques pour naviguer cette situation délicate avec rigueur et humanité.

Au programme :

- Ce que prévoit le Code civil du Québec en cas de décès du locataire
- Les droits des héritiers et des membres de la famille
- Les démarches à suivre pour résilier ou transférer le bail
- Les délais légaux et les obligations du propriétaire
- Cas pratiques et conseils pour une gestion respectueuse et conforme

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

**CALCULS
D'AUGMENTATION
DE LOYER**



**CLINIQUE
SUR LA
FIXATION DE
LOYER APQ**





ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

FORMATIONS



**À MONTRÉAL
ET
EN LIGNE
DE 10H À 16H**



**LIGNES
OUVERTES**



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



CONFÉRENCES



**SAMEDI
24 JANVIER
2026**

Conférence Revenu Québec

Les propriétaires d'immeubles locatifs et la fiscalité

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

Mardi le 25 novembre 2025 à 18h - En ligne (directement avec Revenu Québec)

Quels sont les sujets abordés?

Au cours de cette conférence, apprenez-en plus, entre autres, sur les sujets suivants :

- 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.
- 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 en cliquant sur le bouton Inscription situé dans la partie droite de cette page et remplir tous les champs. Par la suite, vous recevrez un courriel de confirmation. Consultez vos courriels indésirables si vous ne le recevez pas.

<https://events.teams.microsoft.com/event/30ac79aa-dd65-4985-8280-adbb6fe07d71@d404ffb1-6390-4771-8c7a-a2837fc1eafd>

Le jour de la conférence, quelques minutes avant l'heure prévue, cliquez sur le bouton Participer à l'événement dans le courriel de confirmation ou cliquez sur le bouton Rejoindre dans cette page.

Bon à savoir! La participation à cette conférence est gratuite.

Les places virtuelles sont limitées afin que nous puissions assurer un accompagnement de qualité aux participantes et participants.

Consultez toutes les conférences qu'offre Revenu Québec sur une foule de sujets. Consultez également la sous-section Propriétaire d'un immeuble locatif pour en savoir davantage sur les droits et obligations fiscales des propriétaires d'un immeuble locatif.

ASSURANCE PROPRIÉTAIRE

5 RÉFLEXES POUR MIEUX PROTÉGER VOTRE IMMEUBLE

La Personnelle

Protéger un immeuble locatif ne se limite pas à souscrire une police d'assurance. Pour éviter les mauvaises surprises et assurer la pérennité de votre investissement, il est essentiel d'adopter une approche proactive. Voici donc cinq bonnes pratiques à intégrer à votre stratégie de gestion immobilière.

FAIRE ÉVALUER LE COÛT DE RECONSTRUCTION

Obtenir une évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble par un évaluateur agréé vous évitera de mauvaises surprises en cas de sinistre. Cette évaluation vous assure un montant d'assurance approprié et un règlement adéquat en cas de perte



partielle. En effet, plusieurs assureurs appliquent la règle proportionnelle inscrite à leur contrat, ce qui peut réduire l'indemnité versée si le montant assuré est inférieur au montant nécessaire pour se conformer au pourcentage de la règle proportionnelle applicable. **Par exemple**, en supposant une règle proportionnelle de 100 %, l'assureur calculerait l'indemnité comme suit : si le coût de reconstruction de votre immeuble a été évalué à 1 million \$, mais que vous ne l'avez assuré que pour 500 000 \$ (soit 50 % du coût de sa reconstruction), un sinistre causant 450 000 \$ de dommages (perte partielle) ne donnerait droit qu'à une indemnisation équivalente à 50 % des dommages soit 225 000 \$, même si les dommages sont couverts par votre police.

Avec la hausse marquée des coûts de construction ces dernières années, une évaluation professionnelle est d'autant plus nécessaire pour garantir une couverture adéquate et une indemnisation juste en cas de sinistre.

ENGAGER DES ENTREPRENEURS QUALIFIÉS

Après un sinistre, il est recommandé de choisir des entrepreneurs certifiés de la Régie du bâtiment du Québec qui détiennent une assurance et sont reconnus pour leur professionnalisme. Cette précaution pourrait vous assurer que les travaux respecteront le code du bâtiment.

Privilégier systématiquement le plus bas soumissionnaire peut sembler avantageux, mais des travaux mal exécutés peuvent écourter la durée de vie des installations et même entraîner possiblement des sinistres. Mieux vaut donc investir dans la qualité pour éviter les coûts plus élevés à long terme.

OPTER POUR UNE PROTECTION CONTRE LA PERTE DE REVENUS

En cas de sinistre majeur, comme un incendie, une couverture contre les pertes de revenus permet de compenser les loyers non perçus pendant les travaux de réfection. Bien que la durée standard soit de 12 mois, une protection de 18 à 24 mois devient particulièrement pertinente dans le contexte actuel de pénurie de main d'œuvre en

Économisez sur
votre assurance
entreprise



En savoir plus



laPersonnelle

construction et des délais d'obtention des permis requis. La différence de coût est généralement minime et cette option prolongée vous assure une tranquillité d'esprit en garantissant vos revenus locatifs, le temps que l'immeuble soit remis en état.

ENTREtenir VOTRE PARC IMMOBILIER DE FAÇON PRÉVENTIVE

Mettez en place un programme structuré d'entretien préventif afin de détecter les défaillances avant qu'elles ne causent des dommages coûteux. Par exemple, une inspection régulière peut prévenir des infiltrations d'eau, des bris du système de chauffage ou des problèmes électriques.

Une maintenance planifiée et régulière diminue la probabilité que des sinistres surviennent et contribue à maintenir des primes d'assurance plus abordables. En plus de prolonger la durée de vie de vos actifs, vous éviterez des frais imprévus et préserverez la valeur de vos immeubles.

RÉDUIRE LES RISQUES À L'AIDE DE

L'ASSURANCE DES LOCATAIRES

En exigeant que vos locataires fournissent une preuve d'assurance responsabilité civile, vous limitez les risques financiers liés aux dommages causés à l'immeuble ou à autrui. Cette simple précaution protège votre investissement et vous permettra d'obtenir plus facilement une indemnisation pour vos dommages, si vos locataires en sont responsables.

L'adhésion à une assurance démontre aussi le sérieux du locataire. En cas de sinistre, celui-ci pourra être remboursé pour se reloger temporairement, ce qui réduit les tensions et accélère le règlement.

Profitez d'un service personnalisé et de tarifs exclusifs avec La Personnelle. Nos agents et agentes en assurance de dommage sont là pour vous aider à choisir votre couverture en fonction de votre réalité!

Pour en savoir plus

Communiquez avec une agente ou un agent en assurance de dommages de La Personnelle au **1 800 363-3813** ou consultez notre site Web pour obtenir une soumission.

Notes légales

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Les offres et rabais peuvent être modifiés ou prendre fin sans préavis. Les offres et rabais sont basés sur le profil de chaque client et sont soumis à des conditions d'éligibilité. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps. L'assurance entreprise est offerte au Québec seulement. Ces conseils sont fournis à titre informatif et préventif seulement. Ils sont d'ordre général et n'engagent pas la responsabilité de La Personnelle. La vigilance est de mise et il est recommandé de consulter un expert en la matière pour obtenir des conseils complets et pertinents pour chaque situation.

La marque La PersonnelleMD ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnies d'assurances, employées sous licence.

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL MD Le vrai magasin de peinture

Dulux

Rabais jusqu'à
**40% Membres
APQ**

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

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX^{MD}, BÉTONEL^{MD}, et GLIDDEN^{MD}, en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits Dulux vous procureront une performance supérieure.



Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838215

L'APQ DÉPOSE DEUX MÉMOIRES CONCERNANT DES PROJETS DE RÈGLEMENTS SUR L'HABITATION

Le 17 octobre 2025, l'Association des Propriétaires du Québec a émis ses recommandations à la Direction des orientations et de la gouvernance municipales, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation pour le Projet de Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

Suite aux modifications législatives adoptées ces dernières années en matière de droit locatif résidentiel, une révision du formulaire de bail obligatoire s'imposait. En effet, les propriétaires de logements doivent actuellement composer, selon les circonstances propres à chaque situation, avec une multiplicité de documents complémentaires à joindre au bail standard : annexes, avis distincts et clauses additionnelles visant à combler les lacunes du formulaire officiel. Cela entraîne une gestion complexe et est une source fréquente de confusion et d'erreurs.

L'objectif annoncé par le gouvernement par le dépôt de ce projet de règlement était en partie d'améliorer la forme et le contenu du formulaire de bail résidentiel afin de rendre son utilisation plus conviviale et intuitive pour les utilisateurs.

Voici un résumé des points principaux commentés par l'APQ.

1. Forme et présentation du bail

L'APQ critique l'usage excessif de couleurs et d'encadrés qui nuisent à la lisibilité du bail.

Ces éléments visuels compliquent la reproduction du document (photocopie, numérisation).

Les encadrés prennent trop de place,

réduisant l'espace pour les clauses essentielles.

Le manque d'espaces blancs empêche d'ajouter des précisions importantes, notamment à la clause portant sur les services et conditions.

L'APQ recommande un format lettre standard, plus pratique pour l'archivage et la gestion.

2. Paraphes

La multiplication des emplacements pour les initiales alourdit inutilement le processus de signature.

Cela augmente les risques d'erreurs, surtout quand plusieurs locataires sont impliqués.

L'APQ propose de limiter les paraphes à un emplacement par page, sauf exception.

L'ajout d'initiales sur la page de signature finale crée de la confusion juridique : les champs d'initiales sur cette dernière page devraient être retirés pour alléger le formulaire.

3. Fumée

L'APQ appuie l'ajout d'une clause sur l'interdiction de fumer dans le logement. Cette mesure protège les autres locataires et favorise la jouissance paisible des lieux.

L'expression « logement sans fumée » est jugée trop vague au niveau juridique et sujette à interprétation.

L'APQ recommande une formulation claire concernant l'interdiction de fumer, qu'il

s'agisse de tabac, de cannabis ou de toute autre substance produisant de la fumée ou de la vapeur inhalée.

4. Clause G

L'ajout d'une signature du locataire et d'une date à la clause G, l'endroit où on doit indiquer le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, ou le dernier loyer payé ainsi que la date, si cela fait plus de 12 mois, est jugé redondant par l'APQ.

La signature finale du bail suffit déjà à valider l'ensemble des clauses contrac-



tuelles.

Cette exigence supplémentaire peut entraîner des erreurs et ralentir la conclusion du bail.

L'APQ recommande de supprimer cette formalité pour simplifier la gestion documentaire.

5. Disponibilité du formulaire de bail

Finalement, l'APQ demande que le formulaire de bail soit disponible gratuitement en ligne.

Cela faciliterait l'accès au document et éviterait les frais inutiles pour les propriétaires. Une version téléchargeable garantirait l'usage de modèles à jour et conformes. Cette mesure s'inscrit dans une volonté de modernisation et de simplification du régime locatif.

Elle favoriserait l'uniformité, la rapidité de diffusion et la cohérence des pratiques au Québec.

Le 17 octobre 2025, l'Association des Propriétaires du Québec a également émis ses recommandations à la Direction des orientations et de la gouvernance municipales, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation sur le Projet de Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

La révision du Règlement sur les critères de fixation de loyer était attendue depuis des années, compte tenu de la désuétude de la méthode actuellement en vigueur. Sa refonte s'imposait pour assurer une meilleure cohérence entre les critères de fixation du

loyer et l'évolution des coûts réels assumés par les propriétaires.

Il s'agit du deuxième projet afin de modifier les critères de fixation de loyer cette année.

Dans un contexte où le Québec fait face à une pénurie marquée de logements, conjuguée à des pressions inflationnistes et à des exigences accrues en matière d'entretien et de performance énergétique, il devient crucial que le cadre réglementaire permette un juste équilibre entre la protection des locataires et la pérennité du parc immobilier. La capacité des propriétaires à moderniser, sécuriser et entretenir adéquatement leurs immeubles repose sur des règles de fixation de loyer cohérentes avec les réalités économiques du terrain.

Nous vous proposons un aperçu des commentaires acheminés en lien avec les changements proposés.

1 - Pourcentage attribuable aux dépenses d'immobilisation

L'introduction d'un plafond fixe de 5 % pour les dépenses d'immobilisation est plus favorable à la réalisation de travaux que ce que nous avons connu les dernières années, avec un amortissement sur 20 ans, mais nous réitérons notre position à l'effet qu'il demeure inadéquat en certaines circonstances. En effet, ce pourcentage semble arbitraire et ne tient aucunement compte de la nature des travaux ou de la durée de vie utile de ses composantes. Outre les matériaux structu-

raux et de plomberie, beaucoup de composantes d'un immeuble et/ou

d'un logement n'ont pas une durée de vie utile de 20 ans. L'APQ réclame un pourcentage plus intéressant applicable aux dépenses d'immobilisations, ou modulé selon la durée de vie des composantes, afin de permettre un amortissement plus raisonnable.

1.1 Prêt à intérêt réduit

Bien que cette notion existe déjà, elle a été intégrée de façon explicite au simulateur de calcul. Afin d'en améliorer la compréhension, le terme «prêt à intérêt réduit» tel qu'entendu au dernier alinéa de l'article 3 proposé au Projet de règlement, mériterait d'être précisé au moyen d'une définition au sein du règlement, afin d'en baliser la portée et les conditions d'application.

1.2 Section Réparations ou améliorations majeures

Lors de nos essais avec le simulateur de calcul mis à disposition par le Tribunal administratif du logement, nous avons observé que les catégories de dépenses majeures relatives à l'ensemble de l'immeuble et celles spécifiques au logement sont désormais regroupées en un seul endroit. Cette présentation pourrait créer une certaine confusion, notamment en ce qui concerne le moment approprié pour cocher la case «Le logement est-il concerné?».

2 - Frais de services

Bien que la donnée de frais de service ait plus ou moins d'influence sur la variation de loyer de la plupart des logements du parc locatif,

elle présente toute son importance pour les locataires offrant des services et tout particulièrement les Résidences privées pour aînés (RPA). La méthode actuelle ne peut permettre de suivre convenablement les augmentations des coûts tant au niveau du salaire, que des produits, notamment la nourriture, dans les Résidences privées pour aînés.

En retirant le critère des frais de services du calcul de fixation de loyer dans la précédente version du projet de règlement, le gouvernement envoyait un signal préoccupant aux exploitants de RPA. Cette orientation réglementaire soulevait des enjeux majeurs, notamment dans un contexte où le Québec éprouve déjà de sérieuses difficultés à maintenir en activité un nombre suffisant de RPA pour répondre aux besoins croissants d'une population vieillissante.

Nous constatons que le nouveau Projet de règlement tient désormais compte de la réalité propre aux RPA. Bien qu'il s'agisse d'une certaine avancée, l'APQ estime que cette approche pourrait demeurer trop rigide si elle ne permet pas de refléter adéquatement les hausses réelles des coûts de services encourus en cours d'exploitation.

3 - Traitement des variations de taxes foncières municipales et scolaires et des assurances

L'APQ constate qu'une méthode simple auparavant s'en retrouve complexifiée. On redéfinit la façon de traiter les taxes foncières scolaires et municipales, et les frais pour les assurances, en

Suite à la page 12

LOYER PAYÉ FRÉQUEMMENT EN RETARD

Me Melissa Lemieux

Rent frequently paid late

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité une affaire relative à une demande de non-paiement.

Le bail du locataire débute le 1er juillet 2024 et finit le 30 juin 2025, le loyer mensuel s'élevant à 625,00\$, payable le premier jour de chaque mois. Le bail a été renouvelé jusqu'au 30 juin 2026, pour un loyer mensuel de 664,00\$.

À la date de l'audience, le loyer avait été intégralement payé. Le bailleur a été condamné à payer les frais de justice.

Cependant, le locateur avait également formulé une demande pour retards de paiement fréquents. Il a été établi que les loyers de février, mars, avril, mai et juin 2025 avaient été payés en retard de plus de 21 jours à chaque fois. Il a également été établi qu'un accord avait été conclu entre les parties pour que le loyer soit payé le premier du mois à compter d'avril afin d'éviter une procédure judiciaire, mais cet accord n'a pas été respecté.

Au paragraphe 10, le juge administratif explique pourquoi il rend une ordonnance judiciaire contraignant le locataire à payer le loyer le premier du mois : selon lui, le préjudice subi par le locateur était suffisamment grave.

« 10. Le locateur explique qu'il doit se présenter à plusieurs

reprises au logement pour quérir le loyer, doit financer à même ses propres revenus les frais d'exploitation du logement concerné et doit même recourir à retarder certains paiements liés à l'immeuble dont les paiements hypothécaires, les dépenses d'entretien et autres dépenses connexes à l'immeuble, en raison du non-paiement du loyer le premier jour du mois, tel que convenu au bail. »

C'est un certain soulagement pour le propriétaire, car le tribunal envoie la décision : « 16. ORDONNE au locataire de payer le loyer payable le premier jour de chaque mois, à compter du 1er novembre 2025, pour la durée du terme du présent bail et la prochaine reconduction, le cas échéant;»

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 a demand for non-payment in a recent case.

The tenant's lease is from July 1, 2024 to June 30, 2025, the monthly rent being \$625, payable on the first day of each month. The lease was re-

newed until June 30, 2026, with a monthly rent of \$664.

At the date of the hearing, the total amount of rent was paid, therefore the Landlord received a condemnation of the costs of the demand.

However, the Landlord also had made a request for frequently paying late. It was put into evidence that the rent was paid late for February, March, April, May, and June 2025 all of them being paid with a delay of more than 21 days. It was also put into evidence that there was an agreement between the parties to have the rent paid on the first of the month starting April to avoid court, but that wasn't respected.

At paragraph 10, the administrative Judge explains why they are going to make a Court order for the tenant to pay the first of the month, because according to the Judge there was enough of a serious prejudice for the Landlord

"10 The landlord explains that he has to go to the property several times to collect the rent, that he has to finance the operating costs of the property from his own income, and that he even had to delay certain payments related

to the property, such as mortgage payments, maintenance expenses, and other related costs, because the rent is not paid on the first day of the month, as stipulated in the lease agreement." UNOFFICIAL TRANSLATION

It is some relief for the Landlord, as they received this Court order "16 ORDERS the tenant to pay the rent on the first day of each month, starting on November 1, 2025, for the duration of this lease term and any subsequent renewal, if applicable;" UNOFFICIAL TRANSLATION

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 32798

Unité contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE

FOURNISSEUR
MEMBRE

FIER MEMBRE

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

SOLUTIONCIMEX.COM

DÉLAIS À RESPECTER : LES PREUVES DE NOTIFICATION

Me Melissa Lemieux

Deadlines for providing proof of notification

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité une affaire de non-paiement de loyer.

La durée du bail est imprécise, mais lors de la mise en demeure par le propriétaire en mai 2025, le montant total des loyers impayés s'élevait à 1 608,00 \$.

Le juge du TAL a toutefois rejeté la demande, le propriétaire n'ayant pas fourni de preuve de notification de la mise en demeure dans le délai de 45 jours.

La Loi concernant le Tribunal administratif du logement stipule :

« 56.2. La preuve de la notification ainsi qu'une liste des pièces au soutien de la demande doivent être déposées au dossier du Tribunal. Ce dernier peut refuser de convoquer les parties en audience tant que ces documents n'ont pas été déposés.

Si la preuve de notification n'est pas déposée dans les 45 jours suivant l'introduction de la demande, cette dernière est alors périmée et le Tribunal ferme le dossier.

Le présent article n'a pas pour effet d'empêcher le Tribunal de convoquer les parties sans délai lorsqu'il le juge approprié, auquel cas la preuve de notification de la demande doit être produite à l'audience sous peine du rejet de la demande. »

Le juge déclare au paragraphe

5 de sa décision que « Cet article ayant été adopté en août 2020, la locatrice peut difficilement invoquer l'ignorance de la loi. Ce moyen de défense est révolu. »

Le juge rejette la demande du propriétaire, car à la date de l'audience, 55 jours s'étaient écoulés et aucune preuve de notification n'avait été versée au dossier.

Ce jugement rappelle clairement aux propriétaires l'importance de déposer la preuve de notification dans le délai imparti par le Tribunal administratif du logement (TAL). Ce dépôt peut être effectué en personne à n'importe quel bureau du TAL ou en ligne par le biais de la Transmission de documents.

Il convient toutefois de noter qu'en cas de non-respect d'un délai pour un motif grave, une demande de levée de la forclusion peut être présentée.

La Loi concernant le Tribunal administratif du logement stipule :

59. Le Tribunal peut, pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave.

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 a demand for non-payment of rent in a recent case.

The term of the lease is unclear, but at the time of the demand opened by the Landlord in May 2025 the total amount of rent owing was \$1,608.00.

The Judge of the TAL however, rejected the case because the landlord never sent proof of notification of the demand within the 45-day deadline.

The Act respecting the Administrative Housing Tribunal states:

56.2. Proof of notification and a list of the exhibits in support of the application must be filed in the record of the Tribunal. The Tribunal may refuse to convene the parties to a hearing as long as those documents have not been filed.

If proof of notification is not filed within 45 days after the application is instituted, the application expires and the Tribunal closes the record.

This section does not prevent the Tribunal from convening the parties without delay where it considers it appropriate, in which case proof that the application was notified must be produced at the hearing under pain of dismissal of the appli-

cation.

The Judge states in paragraph 5 of the decision that "Since this article was adopted in August 2020, the landlord can hardly claim ignorance of the law. This defense is no longer available."

UNOFFICIAL TRANSLATION

The Judge rejects the Landlord's demand, because at the hearing date 55 days had past and there was no proof of notification in the file.

This Judgement is a clear reminder to landlords to ensure that they deposit proof of notification in the deadline provided by the TAL. You can deposit it in person at any TAL office, or online via the Transmission de documents.

Note thought that if a deadline is missed for a serious reason, an application can be made to be relieved of default

The Act respecting the Administrative Housing Tribunal states:

59. The Tribunal may, for reasonable cause and on appropriate conditions, extend a time limit or release a party from the consequences of his failure to comply with it, provided that no serious prejudice can result thereby to the other party.

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 29341

VOL DE PLANTES : QUAND UN LOCATAIRE VEND LES PLANTES DE L'IMMEUBLE

Plant Theft: When a Tenant Sells the Building's Plants...

Vous arrivez pour une visite de routine... et là, plus une seule plante, plus un seul arbuste.

Après quelques échanges, vous découvrez qu'un locataire a vendu les végétaux. Oui, les plantes de votre immeuble, que vous avez payées, entretenues, et qui embellissaient votre propriété, ont été monnayées... sans votre consentement.

Ce cas, aussi surprenant soit-il, soulève une question bien plus large : Jusqu'où peut aller un locataire dans l'appropriation de biens qui ne lui appartiennent pas?

Qu'il s'agisse de plantes, électroménagers, luminaires ou même planchers, les propriétaires sont de plus en plus confrontés à des actes de vol ou de dégradation. Et malheureusement, les recours sont longs, coûteux et souvent frustrants pour tenter de récupérer leur argent.

Des démarches lourdes pour des gestes inacceptables. Pour récupérer son solde, le propriétaire doit :

- Rédiger une mise en demeure
- Réclamer les dommages
- Ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL)
- Attendre parfois plus d'un an pour une audience
- Obtenir un jugement
- Et enfin tenter de faire exécuter le jugement

Et tout ça, peut-être pour des arbustes volés!

Ce que propose l'APQ pour mieux protéger les propriétaires

Pour éviter que ce genre de situation ne se répète, l'APQ recommande :

- L'instauration d'un dépôt de garantie, comme dans plusieurs autres provinces
- La possibilité de considérer le vol comme une infraction criminelle dans le cadre locatif
- Une audience accélérée au TAL pour les cas graves, notamment lorsque le locataire est toujours en place

Il est plus que le temps d'agir. Ce cas n'est pas une anecdote amusante. C'est un symptôme d'un système qui ne protège pas suffisamment les propriétaires.

L'APQ continue de militer pour

des règles plus équilibrées, plus efficaces et plus respectueuses du droit de propriété.

You arrive for a routine visit... and suddenly, not a single plant or shrub remains.

After a few exchanges, you discover that a tenant sold the vegetation. Yes, the plants from your building—paid for, maintained, and used to beautify your property—have been sold... without your consent.

As surprising as this case may be, it raises a much broader question: How far can a tenant go in appropriating property that doesn't belong to them? Whether it's plants, appliances, light fixtures, or even flooring, landlords are increasingly confronted with acts of theft or damage. And unfortunately, the legal remedies are lengthy, costly, and often frustrating when trying to recover their losses.

Burdensome Procedures for Unacceptable Acts

To recover their losses, a landlord must:

- Draft a formal notice

- Claim damages
- Open a case with the Administrative Housing Tribunal (TAL)
- Sometimes wait over a year for a hearing
- Obtain a judgment
- And finally attempt to enforce the judgment

All that—possibly for stolen shrubs!

What the APQ Proposes to Better Protect Landlords

To prevent such situations from recurring, the APQ recommends:

- Implementing a security deposit, as is done in several other provinces
- Recognizing theft as a criminal offense within the rental framework
- Accelerated TAL hearings for serious cases, especially when the tenant is still occupying the unit

It's Time to Act

This is not a humorous anecdote. It's a symptom of a system that fails to adequately protect property owners.

The APQ continues to advocate for rules that are more balanced, more effective, and more respectful of property rights.

Suite de la page 9 : L'APQ dépose deux (2) mémoires concernant des projets de règlements sur l'habitation

limitant les hausses possibles à ce qui excède le pourcentage de base. Autrement dit, les nouvelles règles permettent de répercuter seulement la portion des hausses de taxes ou d'assurance qui excèdent le pourcentage de base calculé selon le règlement. La façon de procéder nous semble complexifier passablement le calcul.

Toutefois, nous avons constaté avec soulagement que le nouveau Projet de règlement a été ajusté depuis la première version de façon à ce que le résultat de la formule ne puisse résulter en un ajustement négatif.

4 - Annexe

L'ajout d'une annexe visant à définir les dépenses d'immobilisation est accueilli favorablement.

Pour l'APQ, cette mesure apporte un cadre de référence

plus clair et concret, susceptible de faciliter les ententes entre les parties et de réduire les zones d'interprétation qui peuvent donner lieu à des divergences d'application quant à la qualification d'une dépense à titre d'immobilisation aux fins du calcul de fixation de loyer.

5 - Autres modifications souhaitées

L'APQ a dressé une liste d'autres modifications souhaitées au Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Parmi celles-ci, l'APQ demande une modification à la façon de calculer la part attribuable à un logement par rapport aux autres d'un même immeuble, qui ne prend pas en considération qu'il puisse exister une différence importante de loyer entre deux logements similaires d'un même immeuble et ce, pour différentes raisons. La méthode actuelle contribue malheureusement à accentuer cet écart.

L'APQ réitère également sa demande de rendre possible les ententes entre locataires et locataires pour étaler une augmentation de loyer en certaines circonstances.

Au niveau des assurances, l'APQ demande d'élargir la portion de la police d'assurance qui soit prise en considération dans le calcul de fixation de loyer. Actuellement, seulement les fluctuations au niveau de la police d'assurance responsabilité civile et incendie sont calculés. N'oublions pas que si un assureur paie pour des travaux majeurs suite à un dommage, cette indemnité doit être déduite du coût des travaux aux fins du calcul en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer. Pourtant, le propriétaire risque de voir sa prime d'assurance augmenter à cet égard l'année suivante, sans possibilité de répercussion sur l'augmentation de loyer, si la portion augmentée ne fait pas partie de l'assurance incendie ou responsabilité civile. Il est nécessaire de corriger cette incongruité.

Enfin, l'APQ réclame que des critères spécifiques soient créés afin de prendre en considération une dépense majeure découlant de la mise en oeuvre d'une nouvelle exigence légale, de même que pour inciter les investissements écologiques et écoénergétiques.

Pour terminer, il importe de rappeler que le Règlement sur les critères de fixation de loyer doit impérativement offrir aux propriétaires les leviers nécessaires pour ajuster les loyers en fonction de leurs obligations financières réelles. Ce mécanisme d'ajustement est essentiel non seulement pour assurer la viabilité économique de la gestion locative, mais également pour maintenir l'attractivité de l'investissement dans le secteur locatif résidentiel.

Pour plus de détails, vous trouverez les deux mémoires sur le site web de l'APQ : <https://www.apq.org/medias/revendications-recentes/>





DAMA ASSURANCES

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

**Pour vos besoins en assurance,
contactez Dama Assurances.**

**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



Me Annie Lapointe

QUAND LA CHUTE DES FEUILLES FAIT GRIMPER LES TENSIONS

When Falling Leaves Stir Rising Tensions

La tombée des feuilles à l'automne, bien que naturelle, peut parfois devenir source de tensions entre voisins selon le degré de tolérance et la perception de chacun. Pour certains, les arbres évoquent la quiétude et le lien avec la nature. Pour d'autres, ils représentent plutôt une source d'irritation, de désordre ou d'entretien supplémentaire.

Il convient toutefois de rappeler que la loi impose une obligation de tolérance mutuelle entre voisins. En effet, il y est prévu que :

«Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux » (1).

Bien que l'article de loi laisse place à interprétation en ce que les inconvénients normaux varient d'une personne à l'autre, plusieurs jugements sont venus se positionner sur les inconvénients vécus entre voisins concernant les feuilles et autres débris que les arbres peuvent

produire.

Ainsi, dans un cas où des branches de frênes s'avançaient de 1 à 10 pieds sur le terrain du voisin, ce dernier invoque le manque d'entretien des arbres et leur nuisance à sa propriété. Il réclame à son voisin des dommages-intérêts, notamment en raison de ce mauvais entretien et pour le ramassage des branches et de feuilles de ses arbres depuis environ 10 ans (2).

Le juge décide que le « Le ramassage de branches mortes et des feuilles des ar-

bres du voisin constitue un inconvénient normal du voisinage et n'excède pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent dans les circonstances » (3) et rejette la demande en dommages-intérêts pour le ramassage de branches et de feuilles du voisin effectué au fil des ans.

Dans une autre affaire, un couple réclamait 14 000 \$ à son voisin en raison d'un grand bouleau pleureur situé sur le terrain de ce dernier. Cet arbre produisait une grande quantité de débris qui s'envolaient jusque dans la cour arrière du couple, qui y avait configuré



un aménagement soigné avec piscine. Selon les demandeurs, ces débris bloquaient le filtreur de leur piscine et les obligeaient à passer le souffleur à feuilles et à les ramasser quotidiennement dans leur cour.

Bien que le juge reconnaisse dans sa décision que le couple doit consacrer temps et énergie considérables à ramasser une quantité importante de débris provenant du grand bouleau pleureur du voisin, il conclut que ces désagréments demeurent dans les limites normales de ce qui devrait être toléré dans les circonstances. En effet, il mentionne que les inconvénients subis doivent être insupportables pour une personne raisonnable placée dans la même situation, un critère qui impose un seuil de tolérance particulièrement élevé entre voisins. Il convient de prendre en considération le secteur habité par les parties, qui arbore plusieurs arbres matures, ce qui constitue d'ailleurs un attrait pour ce quartier.

En effet, le Tribunal souligne qu'on ne peut s'attendre à ce que les arbres ne laissent aucune trace sur les aménagements extérieurs, surtout dans un quartier où la végétation est abondante. Rien ne permettait non plus d'affirmer que les débris retrouvés dans la cour du couple provenaient exclusivement de

l'arbre du voisin. Toutefois, bien que la demande soit rejetée, il y est mentionné l'engagement du voisin d'élaguer son arbre tous les deux ou trois ans, de façon à limiter les débris.

Ce jugement rendu en 2024 met d'ailleurs de l'avant une volonté de protéger les arbres :

« Le Tribunal doit donc dans l'analyse du présent dossier tenir compte de l'intention du législateur de protéger les arbres, particulièrement dans le contexte des changements climatiques, ce qui peut impliquer pour des voisins de devoir accepter les désagréments qu'ils peuvent quelques fois générer. » (4)

Ainsi, ces décisions réaffirment que la présence d'arbres et les inconvénients qui en découlent — tels que les feuilles, les fleurs ou les semences — font généralement partie intégrante des conditions normales de la vie de quartier et doivent, sauf situation exceptionnelle, être accueillis avec tolérance et compréhension. Il s'agit d'un phénomène saisonnier et prévisible. La simple présence de feuilles dans une cour, sur un toit ou dans une gouttière ne suffit donc pas, généralement et selon les jugements consultés, à réclamer des dommages-intérêts à ses voisins propriétaires des arbres. Cela dit, chaque situation demeure un cas d'espèce, qui doit être appréciée selon les circonstances propres à chaque propriété. Une évaluation individualisée peut donc s'avérer nécessaire afin de déterminer si les inconvénients excèdent ou non la tolérance normalement exigée entre voisins.

The autumn shedding of leaves, though natural, can sometimes spark tensions between neighbors depending on individual tolerance levels and perceptions. For some, trees evoke tranquility and a connection to nature. For others, they represent a

source of irritation, disorder, or additional maintenance.

It's important to remember that the law imposes a duty of mutual tolerance between neighbors. In fact, it states: "Neighbors must accept the normal inconveniences of neighborhood life that do not exceed the limits of tolerance they owe one another, depending on the nature or situation of their properties, or according to local customs." (1)

Although this legal article allows room for interpretation—since what constitutes a "normal inconvenience" varies from person to person—several court rulings have addressed disputes between neighbors regarding leaves and other debris produced by trees.

For instance, in a case where ash tree branches extended 1 to 10 feet into a neighbor's yard, the neighbor cited poor tree maintenance and nuisance to his property. He sought damages from the tree owner, claiming he had been cleaning up branches and leaves from those trees for about ten years (2).

The judge ruled that "The collection of dead branches and leaves from a neighbor's trees constitutes a normal inconvenience of neighborhood life and does not exceed the limits of tolerance owed under the circumstances" (3), and dismissed the claim for damages related to years of leaf and branch cleanup. In another case, a couple sought \$14,000 from their neighbor due to a large weeping birch tree on his property. The tree shed a significant amount of debris that blew into the couple's backyard, which featured a carefully maintained pool area. According to the plaintiffs, the debris clogged their pool filter and forced them to use a leaf blower and clean up daily.

Although the judge acknowledged that the couple spent considerable time and effort cleaning up debris from the neighbor's tree, he concluded that these inconveniences remained within the normal limits of

Suite à la page 20

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 Électricité Inc
514-571-5838 (cell)
<https://www.akoumelectricite.ca/>
Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique
Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévitoins, 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 la Province de Québec.
- Prise de constat d'état des lieux.

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca
- Districts judiciaires de: Montréal
Laval Terrebonne Longueuil Joliette
Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

Maxime Hémond Pl. Fin., M.
Env., Groupe Investors
Tél.: (438) 826-1161
450-973-2333, poste 503
Maxime.Hemond@IG.ca
Planificateur financier
Représentant en épargne collective
Conseiller en sécurité financière
Conseiller en assurance et rentes collectives

ANNUAIRE

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 locaux
- 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

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

- Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps

pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

21. TÉLÉPHONIE

Rogers

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/>

APQ#productMenu

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils. Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les

vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.

RONA RONA+

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC ET LES MEMBRES DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

Peinture et accessoires

15%

Décoration

Quincaillerie

Électricité

Plomberie

Outils manuel

10%

Outils électrique

portatif et stationnaire

Portes intérieures

8%

Cuisine

Ventilation, chauffage

et climatisation

Produits d'entretien

Produits saisonniers

et d'horticulture

Portes extérieures

Matériaux de construction

Produits forestiers

Fenêtres

Couvre-plancher

Chauffe-eau

Électroménagers

5%

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

Pour obtenir vos escomptes privilégiés de L'Association des Propriétaires du Québec ou du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

*À noter que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et RONA+.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

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

*Cet 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 Evolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

Suite de la page 17 : When Falling Leaves Stir Rising Tensions

what should be tolerated. He emphasized that the nuisances must be unbearable for a reasonable person in the same situation—a standard that sets a particularly high threshold for neighborly tolerance. The judge also noted the neighborhood’s abundance of mature trees, which is part of its appeal.

Indeed, the Tribunal stressed that it is unrealistic to expect trees to leave no trace on outdoor spaces, especially in are-

as rich in vegetation. There was also no clear evidence that the debris found in the couple’s yard came exclusively from the neighbor’s tree. However, despite rejecting the claim, the judgment noted the neighbor’s commitment to prune the tree every two to three years to reduce debris.

This 2024 ruling also highlighted a broader intention to protect trees:

“In analyzing this case, the Tribunal must consider the legislator’s intent to protect trees, particularly in the context of climate change, which may require neighbors to accept the inconveniences trees can sometimes cause.” (4)

These decisions reaffirm that the presence of trees—and the resulting inconveniences such as leaves, flowers, or seeds—generally form part of the normal conditions of neighborhood life and, barring exceptional circumstances, should be met with tolerance and understanding. It’s a seasonal and predictable phenomenon. The mere presence of leaves in a yard, on a roof, or in a gutter is not, in most cases and according to consulted rulings, sufficient grounds to claim damages from tree-owning neighbors. That said, each situation is unique and must be assessed based on the specific circumstances of each property. An individualized evaluation may be necessary to determine whether the inconveniences exceed the level of tolerance normally expected between neighbors.

(1) Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, art.976;
(2) 2021 QCCQ 2446, 300-32-700198-192. À noter qu’il s’agit d’une demande reconventionnelle en dommages-intérêts présentée par le défendeur à la demande principale, laquelle n’est pas examinée dans le présent contexte;
(3) 2021 QCCQ 2446, 300-32-700198-192. au para. 55;
(4) 2024 QCCQ 2178, 500-32-722298-231.



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



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.