

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Avril 2026, Volume 42 No 4

UNE DÉCISION ISOLÉE

Animaux en logement et clause les interdisant : Elle ne renverse pas la règle générale, elle ne modifie pas le Code civil du Québec, ni ne crée un droit automatique pour les locataires de conserver un animal malgré une clause contraire dans le bail ou le règlement de l'immeuble.

>>Page 4

CLAUSE F ET AUGMENTATION

Dans le cas en question, le locateur a signé un bail le 2 et le 4 avril, pour une période du 1er juillet au 30 juin. La clause F avait été remplie, mais il n'y avait aucune mention du loyer maximal pouvant être exigé.

>>Page 8

CE N'EST PAS DANS LE BAIL

Les anciens propriétaires avaient fait bénéficier les locataires de leur connexion internet en leur fournissant le mot de passe.

Le bail ne mentionne pas que l'internet est inclus dans les conditions du bail.

>>Page 18



DEUX PERSONNES MARIÉES QUI NE FONT PLUS UNE VIE COMMUNE, peuvent-elles demander une reprise de logement? Ils vivent toujours sous le même toit en attente de la reprise du logement des locataires au bénéfice du mari.

Suite à la page 16



Me Martin Messier

LA GESTION DES STATIONNEMENTS EN MILIEU LOCATIF

Parking Management in Rental Buildings

Dans le parc immobilier locatif québécois, la gestion des espaces de stationnement représente bien plus qu'une simple question de logistique urbaine. Elle constitue un pilier de la paix sociale au sein des immeubles. Pourtant, ce service est l'une des sources les plus fréquentes de litiges entre voisins, transformant parfois un avantage contractuel en un véritable foyer de tensions.

Les sources de friction et la dynamique des conflits

Les différends liés au stationnement ne surviennent que rarement de manière isolée. Ils découlent souvent d'une combinaison de facteurs structurels et comportementaux. Le non-respect des cases attribuées, l'usage abusif des espaces réservés aux visiteurs ou l'encombrement des voies de

circulation par des véhicules non autorisés figurent parmi les plaintes les plus récurrentes.

Ces situations sont fréquemment exacerbées par une signalisation déficiente ou des règlements d'immeuble dont la clarté laisse à désirer. Lorsque le marquage au sol s'efface ou que les consignes ne sont plus rappelées, l'ambiguïté s'installe, laissant place à des comportements négligents qui, s'ils ne sont pas redressés, finissent par nuire gravement à la qualité de vie des résidents.

Un cadre contractuel rigoureux

Sur le plan juridique, le stationnement au Québec est un accessoire au bail qui engage la responsabilité des deux parties. Le locataire est tenu d'utiliser exclusivement l'espace qui lui est dévolu et de

se conformer aux règlements de l'immeuble. Il lui incombe également de maintenir son véhicule dans un état qui ne porte atteinte ni à la sécurité ni à l'esthétique des lieux.

Pour le propriétaire, l'obligation est celle de fournir la jouissance paisible des lieux loués. Cela implique non seulement de garantir l'accessibilité physique à la case de stationnement, mais aussi d'intervenir avec diligence lorsqu'un tiers usurpe l'espace d'un locataire. Le propriétaire agit ici comme le garant de l'équilibre contractuel : son inaction peut être perçue comme un manquement à ses propres obligations.

Stratégies d'intervention et de résolution

Face à un conflit, la rapidité et la neutralité de l'intervention sont essentielles pour

prévenir toute escalade. Un gestionnaire efficace se doit de valider les faits avant toute action, en s'appuyant sur les plans de stationnement annexés aux baux, un règlement d'immeuble clair et précis. Une communication écrite, formelle et factuelle, constitue généralement la première étape de résolution. Elle permet de rappeler les règles en vigueur tout en documentant le dossier en vue d'éventuelles mesures administratives plus contraignantes.

Si la médiation informelle échoue, l'adoption de mesures techniques devient nécessaire. L'installation d'une signalisation explicite, la mise en place d'un système de vignettes d'identification et de caméras de surveillance.

La prévention comme outil de gestion

Volume 42, No 4
Avril 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

En définitive, la réduction des conflits repose sur une approche proactive. Une gestion rigoureuse commence dès la signature du bail, par la remise d'un règlement d'immeuble précis et d'un plan de localisation sans équivoque. En assurant une identification permanente des cases et en communiquant de manière transparente sur les attentes de la direction, le propriétaire minimise les zones d'ombre.

Un encadrement strict et uniforme assure non seulement la protection de l'actif immobilier, mais favorise également un climat de respect mutuel, garantissant ainsi la pérennité et l'harmonie de la communauté locative.

In Québec's rental housing sector, managing parking spaces is far more than a simple matter of urban logistics. It is a cornerstone of social harmony within buildings. Yet this service remains one of the most frequent sources of disputes between neighbours, sometimes turning a contractual convenience into a genuine source of tension.

Sources of Friction and Conflict Dynamics

Parking-related disputes rarely occur in isolation. They often stem from a combination of structural and behavioural factors. The most common complaints involve tenants not respecting their assigned spaces, abusing visitor parking, or obstructing circulation areas with unauthorized vehicles.

These situations are often worsened by poor signa-

ge or building rules that lack clarity. When pavement markings fade or instructions are no longer communicated, ambiguity sets in. This opens the door to negligent behaviours which, if left unaddressed, can significantly affect residents' quality of life.

A Rigorous Contractual Framework

Legally, parking in Québec is considered an accessory to the lease, creating obligations for both parties. Tenants must use only the space assigned to them and comply with the building's rules. They must also ensure their vehicle does not compromise safety or the appearance of the premises.

For landlords, the obligation is to provide peaceful enjoyment of the leased premises. This includes ensuring physical access to the assigned parking space and intervening promptly when a third party occupies a tenant's spot. The landlord acts as the guardian of contractual balance: failure to act may be interpreted as a breach of their own obligations.

Intervention and Resolution Strategies

When a conflict arises, swift and

neutral intervention is essential to prevent escalation. An effective manager must verify the facts before taking action, relying on parking plans attached to leases and clear, precise building rules. A written, formal, and factual communication is usually the first step toward resolution. It reinforces the rules in place while documenting the file for potential administrative measures.

If informal mediation fails, technical measures may become necessary. These include installing clear signage, implementing a permit or sticker system, or adding surveillance cameras.

Prevention as a Management Tool

Ultimately, reducing conflicts depends on a proactive approach. Effective management begins at lease signing, with the delivery of a clear building regulation and an unambiguous parking layout. Maintaining permanent identification of spaces and communicating expectations transparently helps eliminate grey areas.

A strict and consistent framework not only protects the property asset but also fosters a climate of mutual respect, ensuring long-term harmony within the rental community



ANIMAUX EN LOGEMENT ET CLAUSE INTERDISANT LES ANIMAUX : Une décision isolée qui soulève de grandes questions

La question de la présence d'animaux dans les logements locatifs revient régulièrement au cœur des débats juridiques au Québec.

Depuis des décennies, la règle est claire : lorsqu'un bail contient une clause interdisant les animaux, cette clause est valide et opposable au locataire, sauf

exceptions très limitées, entre autres lorsqu'un animal est requis pour pallier un handicap.

Or, une décision récente est venue bousculer ce cadre bien établi en permettant la présence d'un animal malgré une clause explicite au bail, en invoquant des dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne (Charte). Cette décision, bien que

singulière, a suscité de nombreuses réactions et soulève des interrogations importantes quant à l'évolution possible de la jurisprudence sur la question des animaux dans les logements.

Il est essentiel de rappeler d'entrée de jeu que cette décision demeure, à ce stade, isolée. Elle ne renverse pas la règle générale,

elle ne modifie pas le Code civil du Québec, ni ne crée un droit automatique pour les locataires de conserver un animal malgré une clause contraire dans le bail ou le règlement de l'immeuble. Toutefois, elle ouvre une discussion et des débats juridiques qui pourraient, dans les prochaines années, influencer les rapports entre les clauses contractuelles et les droits

fondamentaux.

LE CADRE JURIDIQUE TRADITIONNEL: LA PRIMAUTÉ DU BAIL

Lorsqu'une clause interdit les animaux, elle est généralement jugée valide en droit, raisonnable et applicable. Les tribunaux ont bien reconnu le droit du propriétaire de protéger son immeuble contre les risques potentiels

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[®], BÉTONEL[®], et GLIDDEN[®], 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_838216

associés aux animaux : bruits, odeurs, dommages matériels, allergies d'autres occupants, etc. Cette approche repose sur un équilibre entre la liberté contractuelle et la protection du patrimoine immobilier.

Les seules exceptions reconnues de manière constante concernent les animaux d'assistance pour pallier un handicap, ainsi que les animaux détenus à des fins médicalement prescrites à titre de zoothérapie. Lorsqu'un locataire démontre qu'il souffre d'un handicap et que la présence de l'animal constitue une mesure d'accommodement raisonnable au sens de la Charte, le propriétaire doit l'accepter. Il peut en être de même dans le cas où un animal constitue un traitement médical. Ces exceptions sont bien balisées et reposent sur des preuves médicales sérieuses, au-delà, des bienfaits généralement reconnus quant à la présence d'un animal de compagnie. En outre, spécifions que la présence de l'animal ne doit pas causer de préjudice sérieux.

UNE DÉCISION QUI DÉTONNE : LA CHARTE AU CŒUR DU DÉBAT

La décision récente qui a attiré l'attention s'écarte de la tendance des jugements rendus sur le sujet. Le tribunal y a conclu que, dans les circonstances

particulières du dossier, la présence d'animaux devait être permise malgré la clause claire du bail interdisant les animaux. Pour y parvenir, une disposition de la Charte des droits et libertés de la personne a été invoquée, considérant que l'interdiction portait atteinte à un droit fondamental du locataire. Dans ce cas toutefois, il ne s'agit pas d'un cas classique d'accommodement pour pallier un handicap, mais plutôt d'une interprétation élargie des droits protégés par la Charte. Le tribunal semble en effet avoir accordé un poids particulier à la situation personnelle du locataire, à la relation affective avec l'animal et à l'impact que son retrait aurait eu sur son bien-être.

Cette approche, bien que compréhensible sur le plan humain, soulève des enjeux juridiques majeurs. Peut-on réellement considérer qu'un droit fondamental est en jeu lorsqu'un locataire souhaite conserver un animal de compagnie? Jusqu'où peut-on étendre la portée de la Charte des droits et libertés de la personne dans un contexte contractuel? Et surtout, quelles seraient les conséquences si cette interprétation venait à se généraliser?

UNE DÉCISION ISOLÉE : LA PRUDENCE S'IMPOSE

Il est important de souligner que cette déci-

sion ne reflète pas un changement de cap généralisé. À ce jour, elle demeure isolée et n'a pas été suivie par d'autres tribunaux. Les dispositions du bail continuent de s'appliquer pleinement et les propriétaires conservent le droit d'inclure et de faire respecter une clause interdisant les animaux.

LES ENJEUX POUR LES PROPRIÉTAIRES : VIGILANCE ET PRÉPARATION

Même si cette décision est isolée, cela invite les propriétaires à demeurer vigilants. Elle illustre que certains locataires pourraient tenter plus que jamais d'invoquer la Charte pour contourner une clause du bail, même en l'absence d'un handicap ou d'une situation médicale reconnue. Les propriétaires doivent donc être prêts à défendre la validité de leur(s) clause(s).

Ce qui implique possiblement d'envoyer un avis confirmant la validité de la clause.

LES ENJEUX POUR LES LOCATAIRES : ÉVITER LES CONCLUSIONS HÂTIVES

Du côté des locataires, il serait imprudent de croire que cette décision ouvre la porte à un droit général de conserver un animal dans son logement malgré une clause contraire au bail ou au règlement d'immeuble. La Charte des droits et libertés de la personne, pas plus qu-

'une autre loi applicable au Québec, ne crée un droit fondamental de posséder un animal de compagnie. Les locataires qui tenteraient de s'appuyer sur cette décision sans circonstances exceptionnelles risquent de se heurter à un refus.

CE QUE L'AVENIR NOUS RÉSERVE : UNE JURISPRUDENCE À SURVEILLER

La véritable question est de savoir si cette décision demeurera un cas isolé ou si elle marquera le début d'une évolution jurisprudentielle. Les prochains mois et les prochaines années seront déterminants. Si d'autres tribunaux adoptent un raisonnement similaire, cette interprétation élargie des droits des locataires en vertu de la Charte pourrait devenir la norme.

À l'inverse, si les tribunaux réaffirment la primauté du bail, cette décision sera rapidement reléguée au rang d'exception.

Il est également possible que le débat prenne

une tournure législative. Dans d'autres provinces canadiennes, la question des animaux en logement a déjà suscité des discussions politiques.

CONCLUSION : UNE DÉCISION UNIQUE EN SON GENRE, MAIS QUI NE MODIFIE PAS L'ORDRE ÉTABLI

En somme, cette décision récente qui a permis la présence d'animaux domestiques malgré une clause interdisant les animaux constitue un développement intéressant, mais elle ne modifie pas la règle générale.

Il faudra donc suivre attentivement les décisions à venir pour déterminer si cette brèche s'élargira ou si elle sera refermée par les tribunaux.

Si vous avez un dossier concernant les animaux nous vous prions de communiquer avec nous afin que nous puissions bien suivre l'évolution de la situation et vous assister.



NE LAISSEZ PAS VOS GOUTTIÈRES SE TRANSFORMER EN JARDINIÈRES –

Prévenez les dégâts avant qu'ils n'arrivent

DON'T LET YOUR GUTTERS TURN INTO PLANTERS – Prevent damage before it happens

Avec les variations climatiques, les pluies abondantes et les vents forts, les gouttières accumulent rapidement feuilles, branches, poussière et autres débris. Un entretien régulier est essentiel pour éviter les débordements, l'affaissement des gouttières et les infiltrations d'eau pouvant causer des dommages importants à votre bâtiment.

En parcourant nos rues, il n'est pas rare d'apercevoir des bâtiments où des plantes poussent littéralement dans les gouttières. Même si cela peut sembler anodin ou donner une impression de verdure, cette situation est problématique : les racines, la terre et les feuilles obstruent l'écoulement normal de l'eau et compromettent l'intégrité du système.

À quelle fréquence nettoyer vos gouttières?

Pour assurer leur efficacité, il est recommandé de procéder à un nettoyage deux fois par année, soit :

- au printemps, après la fonte des neiges;
- à l'automne, après la chute des feuilles.

Si votre immeuble est situé dans un secteur où les arbres matures sont nombreux, un entretien plus fréquent peut être nécessaire.

Pourquoi est-ce si important?

Une gouttière obstruée peut :

- s'affaisser sous le poids des débris;
- provoquer des infiltrations d'eau par le toit;
- déborder et rediriger l'eau trop près du bâtiment;
- surcharger le drain de fondation et pourrait augmenter les risques d'infiltration au sous-sol.

Un simple nettoyage préventif peut éviter des réparations coûteuses et protéger la structure de votre immeuble.

Vous trouverez plusieurs partenaires spécialisés dans l'entretien des gouttières et des drains/puisards dans notre journal électronique ou dans le Bottin APQ.

Faites appel à un professionnel pour un entretien sécuritaire et conforme.

With changing weather conditions, heavy rainfall, and strong winds, gutters quickly accumulate leaves, branches, dust, and other debris.

Regular maintenance is essential to prevent overflow, sagging gutters, and water infiltration that can cause significant damage to your building.

Walking through our streets, it's not uncommon to see buildings where plants are literally growing inside the gutters. Even if it may seem harmless or give a touch of greenery, this situation is problematic: roots, soil, and leaves obstruct the normal flow of water and compromise the integrity of the system.

How often should you clean your gutters?

To ensure proper functioning, it is recommended to clean

them twice a year:

in the spring, after the snow has melted;

in the fall, after the leaves have fallen.

If your building is located in an area with many mature trees, more frequent maintenance may be necessary.

Why is this so important?

A clogged gutter can:

sag under the weight of debris; cause water infiltration through the roof;

overflow and redirect water too close to the building;

overload the foundation drain and increase the risk of basement infiltration.

A simple preventive cleaning can help you avoid costly repairs and protect the structure of your building.

You will find several partners specializing in gutter and drain/catch basin maintenance in our digital newsletter or in the APQ Directory.

Call on a professional for safe and compliant maintenance.

Ville de Sherbrooke

QUESTIONNAIRE – PLAN D'URBANISME:

Imaginer le Sherbrooke de demain

La Ville de Sherbrooke finalise son Plan d'urbanisme 2040. Ce plan détermine où et comment se développera la Ville dans les prochaines années.

Le 21 avril 2026, la Ville a présenté les plans préliminaires des densités, qui concernent notamment :

- le nombre minimal de logements à construire sur

un même terrain;

- le nombre maximal d'étages à autoriser selon les secteurs.

Avant l'adoption finale, la Ville souhaite connaître votre opinion pour :

- valider les principes proposés;
- mieux comprendre ce qui est important pour vous;
- recueillir des exemples

concrets observés sur le territoire.

En répondant à ce court questionnaire, partagez ce qui est important pour vous et prenez part à la réflexion sur le Sherbrooke de demain.

Lien pour répondre au sondage :

<https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/planification-et-amenagement-du-territoire/questionnaire-plan-d-urbanisme-imaginer-le-sherbrooke-de-demain>

Un peu de contexte avant de répondre

Le questionnaire fait référence à des orientations et à des secteurs du territoire. Pour bien comprendre le contexte, vous pouvez consulter la page du Plan d'urbanisme au lien suivant : <https://www.sherbrooke.ca/fr/projets-majeurs/16/plan-d-urba>

nisme qui présente :

- les grandes orientations proposées;
- des explications vulgarisées;
- une carte interactive.

Participez à la journée portes ouvertes

Vous souhaitez en apprendre davantage, poser vos questions et échanger avec l'équipe municipale?

La Ville vous invite à une journée portes ouvertes :

Samedi 6 juin 2026, de 13 h à 16 h 30, sur le site du Marché de la Gare

Tous les détails au <https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/actualites/1074/questionnaire-plan-d-urbanisme-imaginer-le-sherbrooke-de-demain>



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

Services à la population Culture, sports et loisirs Vie municipale EN

accueil > vie municipale > actualités > questionnaire - plan d'urbanisme : imaginer le sherbrooke de demain

Questionnaire - Plan d'urbanisme : Imaginer le Sherbrooke de demain

22 avril 2026

La Ville de Sherbrooke finalise son Plan d'urbanisme 2040. Ce plan détermine où et comment se développera la Ville dans les prochaines années.

Le 21 avril 2026, la Ville a présenté les plans préliminaires des densités, qui concernent notamment :

- le nombre minimal de logements à construire sur un même terrain;
- le nombre maximal d'étages à autoriser selon les secteurs.

Avant l'adoption finale, la Ville souhaite connaître votre opinion pour :

- valider les principes proposés;
- mieux comprendre ce qui est important pour vous;
- recueillir des exemples concrets observés sur le territoire.



Me Melissa Lemieux

LA CLAUSE F ET AUGMENTATION DE LOYER

Clause F and rent increase

Le Tribunal administratif du logement (ci-après le TAL) a récemment été saisi d'un dossier portant sur une augmentation de loyer.

Dans le cas en question, le locateur a signé un bail le 2 et le 4 avril, pour une période du 1er juillet au 30 juin.

La clause F avait été remplie, mais il n'y avait aucune mention du loyer maximal pouvant être exigé.

Le locateur avait envoyé l'avis d'augmentation de loyer au locataire le 8 avril 2025. Le locataire a refusé l'augmentation et a informé le locateur que son avis avait été transmis hors délai.

Dans la décision ren-

due, le juge a noté que l'avis était invalide parce qu'il avait été envoyé hors des délais (il devait être transmis entre le 1er janvier 2025 et le 31 mars 2025). Mais le juge a également souligné que la clause F n'avait pas été correctement remplie, puisqu'on n'y avait pas inscrit le loyer maximal.

Compte tenu de cela, le locateur ne pouvait pas évincer le locataire en raison de son refus de l'augmentation de loyer.

Il s'agit d'un rappel important pour tous les propriétaires : lorsque vous signez un bail où la clause F s'applique, assurez-vous que le locataire signe le formulaire « Avis au nouveau locataire – loyer maximal » (restriction du

droit de faire fixer le loyer ou de modifier toute autre condition du bail).

Comme toujours, chaque dossier est différent. N'hésitez pas à communiquer avec l'APQ si vous souhaitez parler à un avocat.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a rental increase.

In the case in question, the Landlord signed a lease on April 2nd and April 4th, for a period of July 1st to June 30th. Clause F was filled out, but there was no mention of the maximum

rent that could be charged.

The landlord had sent the notice of rental increase to the tenant on April 8, 2025. The tenant refused the rental increase and informed the landlord that their notice was out of the delays.

In the decision at hand, the Judge noted that the notice was invalid because it was sent out of the delays (it had to be sent between January 1, 2025, to March 31, 2025), but not only did the Judge mention it was invalid for being out of the delays, the Judge noted that Clause F wasn't filled out properly by not putting the maximum rent.

Given that the landlord

was not about to evict the tenant due to their refusal of the rental increase.

This is a reminder to all landlords, when you sign a lease where Clause F is applicable, make sure that the tenant signs receipt of the Notice to a new lessee – maximum rent (restriction on the right to have the rent fixed or any other condition of the lease modified)

As always, every case is different. Please don't hesitate to contact the APQ if you wish to speak to a lawyer.

2026 QCTAL 8443

ANIMALS IN RENTAL HOUSING AND NO-PET CLAUSES: *An Isolated Decision Raising Major Questions*

The issue of animals in rental housing regularly returns to the forefront of legal debates in Québec.

For decades, the rule has been clear: when a lease contains a clause prohibiting animals, that clause is valid and enforceable against the tenant, with very limited exceptions—most notably when an animal is required to accommodate a disability.

However, a recent decision has disrupted this well-established framework by allowing the presence of an animal despite an explicit no-pet clause in the lease, re-

lying on provisions of the Charter of Human Rights and Freedoms (the Charter). Although this decision is unusual, it has sparked significant reactions and raises important questions about the possible evolution of case law regarding animals in rental housing.

It is essential to emphasize from the outset that this decision remains, at this stage, isolated. It does not overturn the general rule, it does not amend the Civil Code of Québec, nor does it create an automatic right for tenants to keep an animal despite a clause to the contrary in the lease or building rules. However, it opens the door to discussion and legal debate that could, in the coming years, influence the relationship between contractual clauses and fundamental rights.

THE TRADITIONAL LEGAL FRAMEWORK: THE PRIMACY OF THE LEASE

When a clause prohibits animals, it is generally considered valid, reasonable, and enforceable. Courts have long recognized the landlord's right to protect their property against potential risks associated with animals: noise, odors, property damage, allergies of other occupants, and more. This approach is based on a balance between contractual

freedom and the protection of real estate assets.

The only consistently recognized exceptions concern assistance animals required to accommodate a disability, as well as animals prescribed for medical purposes as part of animal-assisted therapy. When a tenant demonstrates that they suffer from a disability and that the presence of the animal constitutes a reasonable accommodation under the Charter, the landlord must accept it. The same may apply when an animal constitutes a medically prescribed treatment. These exceptions are well-defined and rely on serious medical evidence, beyond the generally recognized benefits of having a pet. Furthermore, the presence of the animal must not cause serious prejudice.

A DECISION THAT STANDS OUT: THE CHARTER AT THE HEART OF THE DEBATE

The recent decision that drew attention departs from the trend of previous rulings on the matter. The tribunal concluded that, in the specific circumstances of the case, the presence of animals had to be permitted despite the clear no-pet clause in the lease. To reach this conclusion, a provision of the Charter of Human Rights and Freedoms was invoked, on the basis that the prohibition infringed a fundamental right of the tenant. In this case, however, it was not a classic accommodation related to a disability, but rather an expanded interpretation of the rights protected by the Charter. The tribunal appears to have given particular weight to the tenant's personal situation, the emotional relationship with the animal, and the impact its removal wo-



**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 LE BAIL AVEC PROMESSE D'ACHAT PREND DES ALLURES DES DOUZE TRAVAUX D'ASTÉRIX

When the lease with a promise to purchase takes on the appearance of the Twelve Labours of Asterix

On peut concevoir le désarroi éprouvé lorsque les tribunaux auxquels on s'adresse déclinent successivement compétence, laissant poindre l'impression d'être privé de tout recours. Sans vouloir minimiser le sérieux d'une telle situation, elle n'est pas sans rappeler certaines épreuves dignes des Douze travaux d'Astérix.

Dans un article précédent, nous avons présenté certains jugements dans lesquels des formulations variées combinant bail résidentiel et option d'achat menaient à l'analyse de la qualification juridique de l'entente et incidemment, à la détermination de la compétence soit des tribunaux de droit commun, soit du Tribunal administratif du logement («TAL»). Rappelons que ce dernier a une compétence exclusive en matière de bail résidentiel, sous réserve de certaines exceptions. Nous avons été à même de constater que les résultats ont varié passablement en fonction des faits propres à chaque dossier et

de l'analyse globale du contrat.

Dans cette continuité, le présent texte met en lumière un dernier cas que nous croyons révélateur des difficultés parfois rencontrées entourant la qualification et le traitement juridique de ces ententes hybrides.

Dans cette situation⁽¹⁾, les parties avaient signé un contrat qui comportait deux sections. Une section comportait une promesse d'achat-vente d'un immeuble, et une deuxième section comportait un bail concernant ce même immeuble.

Nous comprenons à la lecture du jugement, que le contrat prévoyait que les locataires/promettant-acheteurs s'engageaient à acheter l'immeuble au plus tard dans un an, avec un bail de la même durée. En cas de refus de financement par l'institution financière, ils avaient l'option de prolonger la promesse pour une année supplémentaire, de même que le bail. Le bail prévoyait les conditions usuelles au-

quelles sont tenus les locataires aux termes du Code civil du Québec et diverses autres conditions, comme le paiement des taxes municipales et scolaires et la possibilité pour les locataires d'effectuer à leurs frais des travaux sur l'immeuble, sur permission du locateur.

Dès les premiers mois, des travaux de drainage furent commencés sur la propriété par les locataires/promettant-acheteurs, mais terminés par la propriétaire suite à une mésentente entre les parties. Les occupants ont quitté la propriété avant la fin du contrat et n'ont donc pas donné suite à la promesse d'achat-vente.

La propriétaire a introduit un dossier devant la Cour du Québec (division des petites créances) pour réclamer le remboursement des travaux de drainage. Les locataires/promettant-acheteurs, de leur côté, ont donc demandé compensation pour les frais qu'ils ont engagés, en plus de l'annulation de la promesse d'achat-vente.

Décidant que l'objet du litige découlait des obligations résultant du bail en ce qui concernait les réclamations monétaires, la Cour du Québec a décliné compétence en référant à la Régie du logement (maintenant le Tribunal administratif du logement «TAL») pour cet aspect du dossier. Comme on demandait également l'annulation de la promesse d'achat-vente, la Cour du Québec a aussi décliné compétence pour cet aspect, la valeur du litige dépassant le seuil monétaire de la division des petites créances. En bref, aucun des deux dossiers n'a pu être entendu devant cette Cour.

Les parties s'adressant alors au TAL pour leurs réclamations respectives, ce tribunal a aussi décliné compétence, en décidant que la convention d'occupation était accessoire à l'entente principale visant l'achat-vente de la propriété : « les parties sont donc assujetties principalement à une promesse d'achat ou option d'achat, assujettie à une permission d'occupation et non d'un bail »⁽²⁾.

C'est ainsi que la propriétaire de l'immeuble a présenté une demande de pourvoi en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure afin de faire annuler cette décision du TAL. Tel que l'écrit le juge de la Cour supérieure, il «s'agit d'une affaire où les parties sont placées devant une impasse : les deux tribunaux, auxquels elles se sont adressées pour faire trancher leur litige, ont décliné juridiction, alors qu'aucun autre tribunal n'est compétent »⁽³⁾.

Procédant à son analyse, la Cour supérieure a décidé que le TAL n'avait pas appliqué adéquatement les principes

devant mener à une décision concernant sa compétence. Bien que le contrat de bail était d'une durée d'une année, le locataire avait la possibilité de le reconduire pour une autre année aux mêmes conditions. Cette information, combinée au fait qu'on ne prévoyait pas que les locataires devaient quitter les lieux ou que le droit d'occupation prenait fin automatiquement en cas de défaut de passer l'acte de vente, semble avoir eu un impact important dans la décision. Ainsi, la Cour supérieure a clarifié qu'il y avait bien deux contrats dans cette situation : « Bien que ces contrats, figurant dans un seul document signé par les parties, aient été rédigés dans un contexte d'une vente future de l'immeuble, chacun d'eux est complet en soi et aurait pu être rédigé de façon séparée sans qu'aucun changement n'y soit apporté ... ».

La Cour supérieure a décidé qu'il s'agissait donc d'une erreur d'avoir omis de considérer l'ensemble des clauses du document signé par les parties et de ne pas avoir qualifié le contrat de location comme étant un «bail de logement». Ceci étant dit, le juge a conclu que l'objet réel du litige dans les circonstances se situait au niveau des obligations contenues au bail. Ainsi, la Cour supérieure a décidé que le TAL s'était trompé en déclinant compétence, a infirmé son jugement et lui a renvoyé le dossier.

L'ensemble de cette situation illustre à quel point le passage de la compétence d'un tribunal à un autre peut reposer sur des distinctions ténues. Également, elle fait ressortir que les difficultés rencontrées dans de tels contextes peuvent décaler des limites liées à certa-

ines constructions contractuelles hybrides, c'est-à-dire des ententes qui combinent deux contrats de nature distincte, susceptibles de relever de régimes juridiques différents.

Rappelons finalement que la combinaison d'un bail et d'une option d'achat ne constitue pas, dans tous les cas, la solution la plus appropriée, notamment au regard des objectifs des parties et des implications juridiques qui en découlent.

One can understand the dismay felt when the courts to which one turns successively decline jurisdiction, giving the impression of being deprived of any recourse. Without minimizing the seriousness of such a situation, it is not without recalling certain trials worthy of the Twelve Labours of Asterix.

In a previous article, we presented certain judgments in which various formulations combining a residential lease and an option to purchase led to an analysis of the legal qualification of the agreement and, incidentally, to determining whether jurisdiction belonged to the ordinary courts or to the Administrative Housing Tribunal ("TAL"). Let us recall that the latter has exclusive jurisdiction in matters of residential leases, subject to certain exceptions. We were able to observe that the results varied considerably depending on the facts of each case and the overall analysis of the contract.

In this continuity, the present text highlights one last case that we believe reveals the difficulties sometimes encountered

regarding the qualification and legal treatment of these hybrid agreements.

In this situation⁽¹⁾, the parties had signed a contract that contained two sections. One section contained a promise to purchase and sell a building, and a second section contained a lease concerning that same building.

We understand from reading the judgment that the contract provided that the tenants/promise-to-purchase buyers agreed to buy the building no later than within one year, with a lease of the same duration. In the event of financing being refused by the financial institution, they had the option to extend the promise for an additional year, as well as the lease. The lease provided for the usual conditions to which tenants are bound under the Civil Code of Québec and various other conditions, such as the payment of municipal and school taxes and the possibility for tenants to carry out work on the building at their own expense, with the landlord's permission.

From the first months, drainage work was begun on the property by the tenants/promise-to-purchase buyers, but completed by the owner following a disagreement between the parties. The occupants left the property before the end of the contract and therefore did not follow through with the promise to purchase.

The owner filed a case before the Court of Québec (Small Claims Division) to claim reimbursement for the drainage work. The tenants/promise-to-purchase buyers, for their part, requested compensation for the

Suite à la page 12

Suite de la page 11 : LWhen the lease with a promise to purchase takes on the appearance of the Twelve Labours of Asterix

expenses they had incurred, in addition to the cancellation of the promise to purchase.

Deciding that the subject of the dispute arose from the obligations resulting from the lease with respect to the monetary claims, the Court of Québec declined jurisdiction and referred the matter to the Régie du logement (now the Administrative Housing Tribunal “TAL”) for that aspect of the case. Since cancellation of the promise to purchase was also being requested, the Court of Québec also declined jurisdiction for that aspect, as the value of the dispute exceeded the monetary limit of the Small Claims Division. In short, neither of the two cases could be heard before that Court.

The parties then turned to the TAL for their respective claims, but this tribunal also declined jurisdiction, deciding that the occupancy agreement was accessory to the main agreement aimed at the purchase and sale of the property: “the parties are therefore subject primarily to a promise to purchase or option to purchase, subject to a permission to occupy and not to a lease”⁽²⁾.

Thus, the owner of the building filed an application for judicial review before the Superior Court to have the TAL’s decision overturned. As the Superior Court judge wrote, this “is a case where the parties are faced with an impasse: the two tribunals to which they turned to have their dispute resolved have declined jurisdiction, while no other tribunal is competent”⁽³⁾.

Proceeding with its analysis, the Superior Court decided that the TAL had not properly applied the principles leading to a decision regarding its jurisdiction. Although the lease contract was for a duration of one year, the tenant had the possibility of renewing it for another year under the same conditions. This information, combined with the fact that it was not provided that the tenants had to leave the premises or that the right of occupancy automatically ended in the event of failure to complete the deed of sale, seems to have had an important impact on the decision.

Thus, the Superior Court clarified that there were indeed two contracts in this situation: “Although these contracts, appearing in a single document signed by the parties, were drafted in the context of a future sale of the building, each of them is complete in itself and could have been drafted separately without any change being made to it...”

The Superior Court decided that it was therefore an error to have failed to consider all the clauses of the document signed by the parties and not to have qualified the rental contract as a “residential lease.” That said, the judge concluded that the real subject of the dispute in the circumstances concerned the obligations contained in the lease. Thus, the Superior Court decided that the TAL was wrong in declining jurisdiction, overturned its decision, and returned the case to it.

This entire situation illustrates

how the transfer of jurisdiction from one tribunal to another can rest on fine distinctions. It also highlights that the difficulties encountered in such contexts may stem from the limits associated with certain hybrid contractual constructions, that is, agreements combining two contracts of distinct nature, potentially falling under different legal regimes.

⁽¹⁾ 600-17-000768-201, 2021 QCCS 1730;

⁽²⁾ 2020 QCRDL 2119;

⁽³⁾ 600-17-000768-201, 2021 QCCS 1730, au para. 4.

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^{♦♦}

- 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

♦♦ Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs (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.

ASSURANCE HABITATION : QUELLES PRATIQUES ADOPTER ET ÉVITER ?

Par La Personnelle

L'assurance habitation peut aider à protéger votre maison et vos biens contre les conséquences financières des dommages accidentels et des vols. Elle est souvent requise par les sociétés hypothécaires, les bailleurs de fonds et les propriétaires. Mais comment trouver la bonne couverture pour vos besoins uniques ?

Voici quelques pratiques à adopter et à éviter quand vous cherchez une assurance habitation.

À ADOPTER

Comprendre ce qui est inclus dans votre police d'assurance

Il est important de savoir ce que couvre votre contrat d'assurance pour garder l'esprit tranquille si vous devez présenter une réclamation. La plupart des contrats couvrent les dommages reliés au feu, au vol et aux tempêtes, mais vous pouvez aussi avoir besoin de couvertures additionnelles pour d'autres risques, tels que :

- Les dommages causés par certaines catastrophes naturelles, comme les tremblements de terre
- Les dommages causés par les fuites de mazout (si vous avez un réservoir de mazout sur votre propriété)
- Le bris ou le vol de biens de grande valeur, comme les bijoux, les collections, les fourrures ou les objets d'art
- Les dégâts d'eau comme les refoulements d'égouts ou les inondations

Évaluez la valeur de vos biens

Dressez l'inventaire de vos biens et calculez combien il vous coûterait de tout remplacer. Conservez des photos de vos biens ou de vos factures et gardez cette liste à l'abri de potentiels sinistres. Cela pourrait accélérer le processus de réclamation si vous avez besoin de les remplacer. C'est aussi une bonne manière d'aider à évaluer le montant de votre couverture.

Réviser l'inventaire de vos biens et votre couverture d'assurance chaque année

Il est important de réviser votre contrat d'assurance tous les ans. Si vous faites des rénovations ou des achats importants pour votre propriété, vous pourriez avoir besoin d'ajuster votre couverture pour conserver une protection adéquate. Planifiez la révision de votre contrat au même moment chaque année pour ne pas l'oublier – la date de renouvellement de votre contrat est une bonne option, mais vous pouvez aussi choisir le premier de l'an ou toute autre date-clé facile à retenir.

Renforcer la sécurité de votre maison

Vous pourriez parvenir à réduire votre prime d'assurance en installant de l'équipement de sécurité additionnel dans votre maison, comme un système de sécurité ou une alarme reliée à un système de surveillance.

Veiller à ce que votre maison soit bien entretenue

Inspectez fréquemment le toit, les conduites d'eau, la fournaise et les principaux électroménagers, si vous pouvez le faire de façon sécuritaire, ou engagez un professionnel qui s'en chargera pour vous. Cela pourrait prévenir certains dommages, vous permettre d'éviter une réclamation et vous aider à économiser davantage sur votre prime d'assurance.

À ÉVITER

Choisir automatiquement la police la moins chère

Être insuffisamment assuré(e) peut vous coûter très cher à long terme. Assurez-vous de choisir la couverture la mieux adaptée à votre mode de vie, à la valeur de vos biens et aux facteurs de risque liés à la localisation de votre propriété (par exemple, un risque accru d'inondation).

Sous-estimer la valeur de vos biens

En faisant l'inventaire de vos biens, assu-

rez-vous d'inclure les petits articles dont le remplacement pourrait donner une facture salée. Le montant de votre couverture devrait être supérieur à la valeur totale de vos biens pour vous éviter de payer de votre poche en cas de dommages à votre maison ou à son contenu.

Omettre certaines informations en parlant à votre assureur

Si vous ne donnez pas les bonnes informations à votre compagnie d'assurance, vous pouvez mettre votre couverture en péril en cas de réclamation. Prenez le temps de répondre à toutes les questions de votre soumission au meilleur de vos connaissances. Si des changements importants se produisent une fois que votre contrat est en vigueur – par exemple, vous faites refaire votre toiture ou vous remplacez votre fournaise –, vous devez en aviser votre compagnie d'assurance pour mettre à jour votre dossier et vous assurer que vos couvertures répondent à vos besoins après les rénovations. L'assurance habitation est essentielle pour protéger votre maison et vos biens. Il est donc important de choisir votre couverture avec soin. D'ailleurs, rappelez-vous que vous pouvez nous rejoindre à tout moment – jour et nuit – si vous devez faire une réclamation.

Pour d'autres conseils et trucs pratiques, visitez dès maintenant.

lapersonnelle.com/blogue



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. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Les conditions relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps.

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, lévités, ev-duty, flow...)

Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité

Modification et installations des entrées électriques

Réparation des pannes

Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises

Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance

Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...

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

RBQ :5700-7395-00

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 exhaus-
tives 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 pein-
ture

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 sani-
taires

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 incen-
die

Nous offrons des services complets
d'inspection et d'entretien des sys-
tèmes incendie à travers le Grand
Montréal, la Rive-Sud et les envi-
rons.

Nos techniciens qualifiés assurent
la vérification des alarmes incendie,
des extincteurs portatifs, des sys-
tèmes 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 fia-
bilité 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

bmcu.ca

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

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

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





Me Robert Soucy

DEUX PERSONNES MARIÉES QUI NE FONT PLUS UNE VIE COMMUNE peuvent-elles demander une reprise de logement?

Can two married people who no longer live together request a repossession of a dwelling?

Les locataires demandent au Tribunal l'autorisation de reprendre le logement concerné afin qu'un des deux locataires, le mari puisse s'y loger à compter du 1^{er} août 2026. Les locataires ont un logement de 5 ½ pièces situé à l'étage d'un duplex.

La locatrice a acheté l'immeuble le 9 décembre 2024. Le 11 décembre 2025, elle cède à son mari la moitié indivise de l'immeuble.

LES FAITS

Le couple est parent d'une fillette de huit ans. Celle-ci selon la preuve est suivie pour de sérieux problèmes d'anxiété. Pendant de nombreuses années, le mari s'est retrouvé pendant des périodes prolongées à l'extérieur du pays à cause de son emploi. Il a quitté cet emploi et s'est trouvé un autre emploi à Montréal qui lui permet d'être plus présent auprès de sa fille et ainsi

mieux répondre à ses besoins.

Les locataires sont mariés depuis le 4 janvier 2014 et ils ont décidé de se séparer en août 2025. Ils vivent toujours sous le même toit mais ils font chambre à part, en attente de la reprise du logement des locataires au bénéfice du mari.

LA SÉPARATION DE CORPS

Le couple a suivi plusieurs séances de médiation pour tenter de régler à l'amiable leur séparation. Les époux en sont venus à la conclusion qu'il allait de l'intérêt de leur petite fille qu'ils continuent d'habiter tous les deux le duplex, d'où la demande de reprise pour le mari du logement situé à l'étage. Au moment de l'audience, les époux habitent le rez-de-chaussée du duplex.

Selon leur plan, la locatrice continuera d'habiter le logement au rez-de-chaussée et le mari habitera le logement à l'étage. Le couple se partagera les dépenses du duplex en proportion de l'espace occupé, soit 60% pour l'épouse qui bénéficiera de la cour et du sous-sol et 40% pour le mari.

De cette manière leur petite fille vivra moins de changement malgré la séparation de ses parents.

LA PREUVE À L'AUDIENCE

nettoyage haute pression
Lessard
Unité mobile 514.424.6346
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

L'épouse témoigne que, selon elle, la reprise du logement par son époux est la meilleure solution pour leur famille et les besoins de leur fille, dans le contexte de la séparation du couple. Le mari témoigne pour appuyer le témoignage de son épouse. Il désire reprendre le logement afin de demeurer le plus près possible de sa fille et lui assurer une meilleure stabilité malgré la séparation. Pour ce dernier, il est primordial de répondre aux besoins spéciaux de sa fille. Il soutient vouloir rester longtemps auprès de sa fille. Les locataires témoignent qu'ils habitent le logement depuis plus de dix ans et qu'ils apprécient beaucoup leur logement. Ils ne croient pas aux besoins réels du mari d'habiter leur logement. Deux demandes sont pendantes au Tribunal, une concernant l'usage d'un stationnement et l'autre sur la perte d'une porte d'accès à leur logement.

QUESTIONS EN LITIGE.

Les locataires demeurent-ils des conjoints malgré leur séparation selon les exigences du Code civil du Québec. Il ressort du Code civil du Québec que la reprise peut s'exercer seulement lorsque le locateur détient aussi le titre de propriété et qu'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire. Les copropriétaires doivent être des conjoints au moment de la demande de la reprise du logement.

L'article 1958 C.c.Q prévoit clairement que s'il y a deux propriétaires d'un immeuble, la reprise du logement ne peut être accordée que s'ils sont conjoints. La défi-

inition de conjoints n'apparaît cependant pas à cet article. La jurisprudence apporte sur cette question la solution.

Qu'en est-il de deux personnes mariées qui ne font plus vie commune, peut-on les considérer encore comme des conjoints?

LA SOLUTION JURISPRUDENTIELLE

La Cour Supérieure⁽¹⁾ a établi que ce statut de conjoint existe toujours pour les couples mariés, au sens de 1958 C.c.Q, et ce, tant et aussi longtemps, que le lien du mariage n'est pas rompu légalement. Cette décision a été suivie par le Tribunal Administratif du Logement :

„Depuis cette décision de la Cour supérieure, la jurisprudence de la Régie du logement est claire et veut qu'un couple marié, même s'il ne fait plus vie commune et est en instance de divorce, réponde toujours à la définition de „conjoints” au sens de l'article 1958 C.c.Q et puisse se qualifier pour exercer le droit à la reprise du logement”.⁽²⁾

Dans la présente affaire, le Tribunal considère les époux comme des conjoints malgré leur séparation de corps, puisqu'ils ne sont pas divorcés :

„En l'instance, la preuve prépondérante, incluant l'acte de mariage, démontre que les locataires sont mariés depuis 2014 bien qu'ils souhaitent se

séparer.

Les parties ont aussi démontré leur intention de vivre séparément. Notamment, ils sont allés à plusieurs séances de médiation pour régler leur séparation à l'amiable. Aucune demande de divorce n'est en cours.

Le tribunal est satisfait de la preuve à cet égard”.⁽³⁾

PREUVE DE L'INTENTION RÉELLE DE REPREDRE LE LOGEMENT.

Les locateurs se doivent de démontrer qu'ils ont l'intention réelle de reprendre et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre une autre fin.

Le Tribunal juge sincère et crédible le témoignage de l'épouse qui souhaite trouver un meilleur équilibre pour leur fille afin de la soutenir dans ses difficultés. Il croit aussi le témoignage du mari :

„Les témoignages crédibles des locateurs quant au motif véritable de la présente demande de reprise, soit les avantages que le locateur puisse habiter à proximité de la locatrice afin de soutenir

leur fille qui nécessite des besoins particuliers, convainquent le Tribunal.

Il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins”.⁽⁴⁾

Le seul fait qu'il y ait des mésententes ou un conflit avec les locataires ne permet pas de conclure automatiquement que la reprise est exercée sous un faux prétexte.

Le Tribunal considère que les relations entre les parties ne sont pas les plus harmonieuses, mais aussi que la preuve présentée ne permet pas d'en venir à la conclusion que le but de la reprise est d'évincer les locataires.

Le Tribunal est convaincu qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Dans ces circonstances, la demande de reprise des locataires est accordée par le Tribunal.





Me Jean-Olivier Reed

QUAND CE N'EST PAS DANS LE BAIL...

When it's not in the lease...

Dans un dossier rendu en octobre 2023 du tribunal administratif du logement, des locataires occupent un logement en 2022-2023. Ils poursuivent les propriétaires en dommages-intérêts et diminution de loyer.

Les locataires demandent une diminution de loyer de 3000\$ et des dommages-intérêts matériels, moraux et punitifs de 9883,04\$ pour de multiples raisons, dont la coupure du service internet que nous allons traiter ici spécifiquement.

Lors de l'audience, les locataires avaient déjà quitté le logement suite à une reprise de logement des nouveaux propriétaires en avril 2023.

Les anciens propriétaires avaient fait bénéficier les locataires de leur connexion internet en leur fournissant le mot de passe.

Le bail ne mentionne pas que l'internet est inclus dans les conditions du bail.

Les anciens propriétaires vendent l'immeuble en novembre 2022 et, lors de leur déménagement, la connexion internet est coupée bien évidemment.

Le juge mentionne des éléments importants de cette situation :

Face aux faits mentionnés par les parties, il semble évident que l'usage de l'internet des propriétaires était, dans ce cas particulier, plutôt une permission, une faveur, une tolérance accordée à «l'occasion» d'un bail et non un droit

«conféré» dans le bail. Il mentionne que, lorsque les locataires ont acheté le duplex, ce sont les baux existants qui sont venus avec la vente et non pas les faveurs ou privilèges accordés par les anciens locataires.

Le jugement mentionne avec raison que :

«69 Les faveurs, tolérances ou permissions

peuvent être retirées aussi facilement qu'elles ont été accordées. Elles ne confèrent pas de droits en vertu du bail, ni de droits acquis, ni d'obligations corrélatives pour le locateur. La jurisprudence tant en Cour du Québec que devant le Tribunal administratif du logement est constante à cet égard.»

Ainsi, permettre l'accès

à Internet à un locataire, lorsque ce service n'est pas expressément prévu au bail, constitue une simple gracieuseté du locateur.

La décision 2023 QCTAL 33065 confirme clairement que l'avantage internet offert en dehors des obligations contractuelles ne crée aucun droit acquis pour le locataire. Autrement



dit, si le bail ne mentionne pas l'inclusion d'Internet, le locateur demeure libre de retirer ce service en tout temps, sans préavis particulier et sans que cela constitue une modification au bail.

Il est donc très important de ne pas mettre ce retrait dans un avis de modification de bail car cela aurait comme effet pervers de confirmer qu'avant cet avis, l'Internet était inclus dans le bail.

Nous suggérons donc une lettre séparée et à un moment différent de la date du renouvellement du bail.

Le Tribunal rappelle aussi que seules les prestations inscrites au bail ou explicitement convenues entre les parties engagent juridiquement le locateur. Lorsqu'un service est offert à titre gratuit, il ne devient pas une condition essentielle du bail, même si le locataire en bénéficie depuis un certain temps. Le locateur n'a donc aucune obligation de maintenir ce service ni de compenser le locataire en cas d'interruption.

Cette clarification est importante, car plusieurs locataires croient à tort qu'un service offert de manière continue devient automatiquement un droit. La décision 2023 QCTAL 33065 réaffirme plutôt que le bail

demeure la référence centrale : ce qui n'y figure pas ne peut être exigé.

Ainsi, l'accès Internet fourni par courtoisie peut être suspendu ou retiré sans engager la responsabilité du locateur.

In a decision issued in October 2023 by the Administrative Housing Tribunal, tenants occupying a dwelling in 2022–2023 sued the landlords for damages and a rent reduction.

The tenants requested a rent reduction of \$3,000 and material, moral, and punitive damages totaling \$9,883.04 for multiple reasons, including the interruption of the Internet service, which we will address specifically here.

At the time of the hearing, the tenants had already left the dwelling following a repossession of the unit by the new owners in April 2023.

The former owners had allowed the tenants to use their Internet connection by providing them with the password.

The lease does not state that Internet is included in the lease conditions.

The former owners sold the building in November 2022 and, when they moved out, the Internet connection was obviously cut.

The judge mentions important elements of this situation:

Given the facts presented by the parties, it seems clear that the use of the owners' Internet was, in this particular case, a permission, a favour, a tolerance granted "on the occasion" of a lease and not a right "conferred" in the lease.

He notes that when the new landlords purchased the duplex, it was the existing leases that came with the sale, not the favours or privileges granted by the former landlords.

The judgment rightly states:

„69. "Favours, tolerances or permissions can be withdrawn just as easily as they were granted. They do not confer any rights under the lease, nor any acquired rights, nor any corresponding obligations for the landlord. Case law,

both before the Court of Québec and the Administrative Housing Tribunal, is consistent on this point."

Thus, allowing a tenant to access the Internet when this service is not expressly provided for in the lease constitutes a simple courtesy from the landlord. The decision 2023 QCTAL 33065 clearly confirms that the Internet benefit offered outside contractual obligations does not create any acquired right for the tenant. In other words, if the lease does not mention that Internet is included, the landlord remains free to withdraw this service at any time, without any particular notice and without this constituting a modification to the lease.

It is therefore very important not to include this withdrawal in a notice of lease modification, as this would have the unintended effect of confirming that before this notice, Internet was included in the lease.

We therefore suggest a separate letter, sent at a time different from the lease renewal period.

The Tribunal also reminds us that only the services listed in the lease or expressly agreed upon between the parties legally bind the landlord. When a service is offered free of charge, it does not become an essential condition of the lease, even if the tenant has benefited from it for some time. The landlord therefore has no obligation to maintain this service or to compensate the tenant in case of interruption.

This clarification is important, as many tenants mistakenly believe that a service offered continuously automatically becomes a right. The 2023 QCTAL 33065 decision instead reaffirms that the lease remains the central reference: what is not written in it cannot be demanded. Thus, Internet access provided as a courtesy may be suspended or withdrawn without engaging the landlord's liability.

2023 QCTAL 33065



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



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 9 : Animals in Rental Housing and No-Pet Clauses: An Isolated Decision Raising Major Questions

uld have had on the tenant's well-being.

While understandable on a human level, this approach raises major legal issues. Can we truly consider that a fundamental right is at stake when a tenant wishes to keep a pet? How far can the scope of the Charter be extended in a contractual context? And above all, what would be the

consequences if this interpretation were to become widespread?

AN ISOLATED DECISION: CAUTION IS REQUIRED

It is important to stress that this decision does not reflect a broader shift. To date, it remains isolated and has not been followed by other tribunals. Lease provisions continue to apply fully, and landlords retain the right to include and enforce a no-pet clause.

IMPLICATIONS FOR LAN-

DLORDS: VIGILANCE AND PREPARATION

Even though this decision is isolated, it encourages landlords to remain vigilant. It illustrates that some tenants may increasingly attempt to invoke the Charter to circumvent a lease clause, even without a disability or recognized medical condition. Landlords must therefore be prepared to defend the validity of their clauses.

This may include sending a notice confirming the validity of the clause.

IMPLICATIONS FOR TENANTS: AVOIDING MISINTERPRETATIONS

For tenants, it would be unwise to assume that this decision opens the door to a general right to keep an animal in their dwelling despite a clause to the contrary in the lease or building rules. The Charter of Human Rights and Freedoms, like any other law applicable in Québec, does not create a fundamental right to own a pet. Tenants who attempt to rely on this decision without exceptional circumstances risk facing a refusal.

WHAT THE FUTURE HOLDS: A JURISPRUDENCE TO WATCH

The real question is whether this decision will remain an isolated case or mark the beginning of a jurisprudential shift. The coming months and years will be decisive. If other

tribunals adopt similar reasoning, this expanded interpretation of tenants' rights under the Charter could become the norm.

Conversely, if tribunals reaffirm the primacy of the lease, this decision will quickly be relegated to an exception.

It is also possible that the debate may take a legislative turn. In other Canadian provinces, the issue of animals in rental housing has already sparked political discussion.

CONCLUSION: A UNIQUE DECISION, BUT ONE THAT DOES NOT CHANGE THE ESTABLISHED ORDER

In summary, this recent decision allowing the presence of pets despite a no-pet clause is an interesting development, but it does not alter the general rule.

It will therefore be important to closely monitor upcoming decisions to determine whether this opening will widen or be closed by the tribunals.

If you have a file involving animals, please contact us so that we can properly follow the evolution of the situation and assist you.



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



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^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisée 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.