

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Janvier 2026, Volume 42 No1

HAUSSE MAXIMALE

Un enjeu déterminant pour les loyers futurs, la valeur de l'immeuble et sa capacité de financement. Ne pas utiliser ces mécanismes revient à renoncer à des revenus légitimes, ce qui a un impact direct sur la rentabilité immédiate, mais surtout sur la valeur future de l'immeuble.

>>Page 2

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Le locataire a intenté une action contre le propriétaire, car ce dernier ne lui avait pas offert un appartement de trois chambres, l'empêchant ainsi d'avoir une chambre par enfant. Le propriétaire a fait valoir que le règlement a été respecté.

>>Page 16

IMMEUBLE NEUF (CASE F)

Le locataire prétend que le logement n'est pas une nouvelle construction. L'immeuble en question est un 60 logements construits en 1968. Le 2 avril 2008, l'immeuble subit un incendie majeur débutant au 4ième étage qui embrase l'ensemble de l'immeuble.

>>Page 18

LE DROIT D'ÊTRE ENTENDU DOIT ÊTRE EXERCÉ DE BONNE FOI, IL N'EST PAS ABSOLU

La partie qui veut soulever le principe du droit à une défense pleine et entière et son droit d'être entendu, doit démontrer au tribunal qu'il a agi de bonne foi et qu'il a tenté de collaborer avec la justice.

Suite à la page 10



Me Martin Messier

HAUSSE MAXIMALE DE LOYER PRÉVUE PAR LA LOI

Maximum rent increase allowed by the Law

L'APQ recommande aux propriétaires de faire la hausse maximale de loyer prévue par la Loi, et donc d'utiliser tous les critères d'augmentation permis par la loi

Un enjeu déterminant pour les loyers futurs, la valeur de l'immeuble et sa capacité de financement.

Plusieurs nous ont indiqué vouloir limiter la hausse de loyer au taux de base publié, soit 3.1% cette année. Nous vous suggérons d'utiliser le calcul complet, en incluant les hausses d'assurances, de taxes scolaires et municipales et les travaux majeurs, tels que permis par la Loi.

Ne pas utiliser ces mécanismes revient à renoncer à des revenus légitimes, ce qui a un impact direct sur la rentabilité

immédiate, mais surtout sur la valeur future de l'immeuble.

Le taux de base est un indicateur général. Il ne tient pas compte :

- des variations réelles des dépenses propres à chaque immeuble
- des travaux effectués
- des hausses de coûts spécifiques (assurances, taxes, et travaux majeurs.)

En se limitant à ce taux, un propriétaire absorbe lui-même une partie des augmentations de coûts, ce qui réduit sa capacité à entretenir adéquatement l'immeuble et à planifier des investissements futurs.

La loi permet d'ajouter à l'augmentation de base des ajustements liés à quatre catégories précises. La législation en vigueur limite de façon importante la liberté de modifier le prix

des logements, il faut à tout le moins utiliser tous les critères prévus.

Un propriétaire qui ne les utilise pas :

- renonce à des revenus auxquels il a droit
- crée un écart croissant entre les loyers réels et les loyers nécessaires
- fragilise la santé financière de son immeuble

Chaque année où ces critères ne sont pas appliqués crée un retard et la loi ne permet pas le "rattrapage".

L'impact cumulatif sur les loyers futurs

Une augmentation non appliquée aujourd'hui n'est pas seulement perdue pour l'année en cours. Elle est perdue pour toute la durée d'occupation du locataire.

Par exemple, renoncer à 20 dollars par mois représente 240 dollars par année. Sur dix ans, c'est 2 400 dollars pour un seul logement sans tenir compte de la hausse cumulative annuelle sur le loyer augmenté.

Sur plusieurs unités et plusieurs années, et l'impact est majeur.

Ce manque à gagner réduit la capacité du propriétaire à : absorber les hausses de coûts financer des travaux maintenir un niveau de service adéquat préserver la rentabilité de l'immeuble

La valeur de l'immeuble dépend directement des revenus locatifs

La valeur marchande d'un immeuble à revenus repose sur

Volume 42, No 1
Janvier 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

ses revenus nets. Des loyers sous-évalués entraînent :

- une diminution de la valeur de l’actif
- une capacité d’emprunt réduite
- une moins grande flexibilité financière
- un désavantage lors de la vente

Chaque dollar de loyer non réclamé réduit la valeur de l’immeuble. À l’inverse, une gestion rigoureuse des augmentations permet de maintenir ou d’augmenter la valeur marchande.

Optimiser les augmentations permises par la loi n’est donc pas seulement une question de revenus : c’est une question de stratégie financière.

Conclusion

La méthode de fixation de loyer exige une approche complète et rigoureuse. Se limiter au taux de base est risqué et peut compromettre la rentabilité, la valeur et la capacité de financement d’un immeuble.

Utiliser l’ensemble des critères permis par la loi est normalement la meilleure façon de protéger la valeur de son investissement, d’assurer un entretien adéquat et de maintenir un parc immobilier durable et viable.

The APQ recommends that owners apply the maximum rent increase allowed by the Law, and therefore use all the increase criteria permitted by law.

A decisive issue for future rents, the building’s value, and its financing capacity.

Several have told us they want to limit the rent increase to the pu-

blished base rate, which is 3.1% this year. We suggest using the full calculation, including increases in insurance, school and municipal taxes, and major repairs, as permitted by the Law.

Not using these mechanisms is equivalent to foregoing legitimate income, which has a direct impact on immediate profitability and, more importantly, on the building’s future value.

The base rate is a general indicator. It does not take into account:

- the actual variations in expenses specific to each building
- work carried out
- specific cost increases (insurance, taxes, and major repairs)

By limiting themselves to this rate, an owner absorbs part of the cost increases personally, which reduces their ability to properly maintain the building and to plan future investments.

The law allows adjustments to be added to the base increase for four specific categories. Current legislation significantly restricts the freedom to change housing prices; at a minimum, all the criteria provided for should be used.

An owner who does not use them:

- forgoes income to which they are entitled
- creates a growing gap between actual rents and necessary rents
- weakens the financial health of their building

Each year these criteria are not applied creates a delay, and the law does not allow for “catch-up” increases.

Cumulative impact on future rents
An increase not applied today is not only lost for the current year. It is lost for the entire duration of the tenant’s occupancy.

For example, foregoing \$20 per month represents \$240 per year. Over ten years, that is \$2,400 for a single unit, not taking into account the annual cumulative increase on the raised rent.

Across multiple units and many years, the impact is substantial.

This shortfall reduces the owner’s ability to:

- absorb cost increases
- finance repairs
- maintain an adequate level of service
- preserve the building’s profitability

The building’s value depends directly on rental income

The market value of an income property is based on its net income. Underpriced rents lead to:

- a decrease in the asset’s value
- reduced borrowing capacity
- less financial flexibility
- a disadvantage at resale

Every dollar of unclaimed rent reduces the building’s value. Conversely, rigorous management of increases helps maintain or raise market value.

Optimizing the increases permitted by law is therefore not only a matter of income: it is a matter of financial strategy.

Conclusion

The method of setting rent requires a comprehensive and rigorous approach. Limiting oneself to the base rate is risky and can compromise a building’s profitability, value, and financing capacity.

Using all the criteria permitted by the law is normally the best way to protect the value of one’s investment, ensure proper maintenance, and maintain a sustainable and viable housing stock.

FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 18 FÉVRIER 2026

ENQUÊTES DE PRÉLOCATION ET SÉLECTION DE LOCATAIRES

Comment le faire et les impacts de ne pas le faire

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

Lors de cette conférence, vous apprendrez :

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

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

MERCREDI LE 18 MARS 2026

LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF

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

Lors de cette conférence, vous découvrirez :

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

Réservez votre place dès aujourd'hui et assurez-vous de maîtriser les derniers développements en droit locatif !

MERCREDI LE 15 AVRIL 2026

LA DÉTENTION D'UN IMMEUBLE À PLUSIEURS

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

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

Lors de cette conférence, vous découvrirez :

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

Pourquoi participer?

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

Réservez votre place dès maintenant et assurez-vous de protéger vos intérêts dans un projet immobilier partagé!

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

AUGMENTATION DE LOYER 2026:

Une nouvelle méthode, mais encore bien des discussions à prévoir

Montréal, le 19 janvier 2026 — L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit suite à la publication du Tribunal administratif du logement (TAL) ainsi que des effets de la nouvelle méthode de calcul sur les hausses de loyer 2026.

Une nouvelle méthode qui ne favorise pas les propriétaires

Avec la moyenne de l'IPC à 3.1%, le loyer de base augmentera de 3.1% par mois, mais ce chiffre n'est pas celui qu'il faut considérer : à cela il faudra rajouter la variation des taxes et assurances et les travaux majeurs effectués en 2025.

« Contrairement à ce qui circule, cette nouvelle méthode n'enrichit en rien les propriétaires. Un taux de 5 % pour les travaux majeurs équivaut à seulement 4,17 \$ d'augmentation pour 1 000 \$ investis, mais ne tient pas compte du fait qu'un propriétaire doit payer des intérêts sur le prêt », rappelle Martin Messier, président de l'APQ.

La simplification du calcul — désormais limitée à quelques catégories de dépenses — facilitera certes la tâche des propriétaires, tant pour effectuer les calculs que pour les expliquer aux locataires. Or, cette étape demeure souvent le cœur des tensions menant aux refus d'augmentation.

Des refus de plus en plus nombreux

D'année en année, un nombre croissant de locataires refusent l'augmentation proposée sans même en discuter avec leur propriétaire. Cette tendance se reflète dans l'explosion des dossiers de fixation de loyer :

Fixation et révision

2022-2023 : 14 440	2023-2024 : 21 238 (+47,08%)	2024-2025 : 22 494 (+5,91%)
--------------------	------------------------------	-----------------------------

L'APQ espère que la nouvelle méthode s'accompagne d'un changement de culture dans les communications entre propriétaires et locataires :

« Propriétaires : ne vous fiez pas aux taux généraux. Calculez précisément l'augmentation applicable à chaque logement. Locataires : prenez le temps d'examiner l'avis reçu, posez vos questions et ouvrez le dialogue. » d'ajouter l'APQ.

Changements à noter qui auront un impact

- Maintenant 4 critères permettront de calculer la variation de loyer

Plus besoin de chercher les factures d'électricité, d'entretien... Maintenant seuls les comptes de taxes, assurances et travaux sont à retenir.

Bien que simplifiée, la méthode continue d'intégrer la variation des taxes et assurances au-delà de l'IPC sur trois ans. L'APQ aurait préféré que ces éléments soient entièrement retirés.

- Un taux d'amortissement fixé à 5 %

Le taux uniforme de 5 % correspond à une récupération sur 20 ans. Or, cette période dépasse souvent la durée de vie réelle de plusieurs équipements et ne tient pas compte des intérêts payables par le propriétaire pour le financement.

Selon la nature des travaux, un amortissement sur 10 à 12 ans serait plus réaliste. Les propriétaires ont besoin de connaître ces paramètres pour prendre des décisions d'investissement éclairées.

Cette nouvelle méthode est un pas dans la bonne direction, mais il aurait fallu plus de changements pour soutenir les investissements immobiliers locatifs.

BUDGET DE MONTRÉAL 2026 : NOUVELLE ANNÉE, MÊMES ENJEUX

Les propriétaires locatifs demeurent percepteurs de taxes

COMMUNIQUÉ DE PRESSE APQ

Montréal, le 12 janvier 2026 --- L'annonce du budget 2026 de la Ville de Montréal, confirme une nouvelle hausse des taxes municipales. Une réalité qui touche directement tous les propriétaires de logement puisque, rappelons le, ces hausses sont entièrement transmissibles aux locataires, et ce, malgré l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur la fixation de loyer le 1er janvier 2026.

L'APQ ajoute qu'une nouvelle hausse du compte de taxes, qui s'ajoute à celles des dernières années, est devenue impossible à absorber compte tenu de la marge de manœuvre déjà extrêmement limitée des propriétaires.

Les propriétaires : un intermédiaire malgré eux

Les taxes sont incluses dans le loyer. Les propriétaires ne font que servir d'intermédiaire entre la Ville et les locataires, une situation involontaire.



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

« Sachant que les propriétaires d'immeubles locatifs devront nécessairement hausser les loyers pour absorber l'augmentation de leur compte de taxes, ils seront encore une fois pointés du doigt et jugés, alors qu'ils ne font que servir d'intermédiaire entre la Ville et les locataires, une situation involontaire », conclut M. Messier.

Une hausse moyenne de 3,4 % : Part importante des hausses de loyer

Avec une augmentation moyenne des taxes de 3,4 %, une part importante des hausses de loyer à venir découlera directement de cette charge fiscale. Tant que les taxes demeureront incluses dans le calcul des loyers, les propriétaires resteront, de fait, les percepteurs de taxes municipales.

Une question incontournable

Peut-on réellement demander aux propriétaires de limiter leurs hausses de loyer au taux d'inflation alors que leurs comptes de taxes augmentent, eux, plus rapidement que l'inflation ?

Les municipalités, tout comme les propriétaires, subissent la pression de l'inflation, des hausses salariales et de l'augmentation des coûts de construction et de rénovation. Elles doivent financer leurs engagements, tout comme les propriétaires doivent assumer leurs propres dépenses.

PRESS RELEASE APQ

MONTREAL BUDGET 2026: NEW YEAR, SAME CHALLENGES – Landlords Remain Tax Collectors

Montreal, January 12, 2026 — The City of Montreal's 2026 budget announcement confirms another increase in municipal taxes. This directly affects all landlords since, as a reminder, these increases are fully transferable to tenants, despite the new rent control bylaw coming into effect on January 1, 2026.

The APQ (Quebec Landlords Association) adds that another tax increase, on top of those of recent years, has become impossible to absorb given the already extremely limited financial flexibility of landlords.

Landlords: An Unwitting Intermediary

Taxes are included in the rent. Landlords are simply acting as intermediaries between the City and tenants, an unintentional situation.

“Knowing that landlords will inevitably have to raise rents to absorb the increase in their property taxes, they will once again be singled out and judged, even though they are simply acting as collectors of the increase imposed by the City,” Mr. Messier concluded.

An average increase of 3.4%: A significant portion of rent increases

With an average tax increase of 3.4%, a significant portion of upcoming rent increases will stem directly from this tax burden. As long as taxes remain included in rent calculations, landlords will, in effect, remain the collectors of municipal taxes.

An unavoidable question

Can we really ask landlords to limit their rent increases to the inflation rate when their property taxes are rising faster than inflation?

Municipalities, like landlords, are feeling the pressure of inflation, wage increases, and rising construction and renovation costs. They must finance their commitments, just as owners must bear their own expenses.

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

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER

2026 : *Attention aux dates d'envoi des avis*

Notice of Rent Increase 2026 — Notice Sending Deadlines

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite rappeler aux propriétaires de logements locatifs que le délai pour envoyer un avis de modification de bail est de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail d'une durée de 12 mois.

Ainsi, pour un bail se terminant au 30 juin 2026, vous avez jusqu'au 31 mars 2026 pour envoyer l'avis de modification de bail au locataire.

Mais attention, ce délai est de seulement à 1 à 2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois.

LES DÉLAIS POUR MODIFIER UN BAIL

1. Bail fixe d'un (1) an ou plus :

L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai de trois (3) à six (6) mois.
Exemple : bail d'un an, du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026. L'avis de modification doit être expédié entre le 1er janvier 2026 et le 31 mars 2026.

2. Bail fixe de moins d'un (1) an :

L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai d'un à deux mois.
Exemple : bail de 9 mois, du 1er octobre 2025 au 30 juin 2026. L'avis de modification doit être donné entre le 1er mai 2026 et le 31 mai 2026.

3. Bail verbal à durée indéterminée :

L'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant.

Exemple : bail verbal, augmentation désirée pour le 1er septembre 2026.

L'avis doit être donné entre le 1er juillet et le 31 juillet 2026.

Si une augmentation est prévue pour le 1er juillet 2026, entre le 1er mai et le 31 mai 2026.

Nous suggérons de garder une preuve de la réception de l'avis de modification du bail par chaque locataire. Ainsi, si vous avez deux (2) locataires sur le même bail, vous devez envoyer deux (2) copies de l'avis de modification, un avis par locataire.

Le locataire qui refuse la modification proposée a alors un (1) mois à partir de la réception de l'avis de modification pour aviser le locateur de son refus ou du fait qu'il quitte le logement à la fin du bail.

À défaut de réponse dans les délais, le locataire est réputé avoir accepté le renouvellement du bail aux conditions proposées par le locateur.

En cas de refus de la part du locataire, le locateur a un délai d'un (1) mois pour déposer une demande en fixation du loyer au Tribunal administratif du logement.

Si le locateur omet de faire une demande de fixation du loyer au Tribunal administratif du logement (TAL) dans le délai prévu, le bail est renouvelé automatiquement sans augmentation du loyer.

Pour toute question, vous pouvez contacter nos conseillers juridiques.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) reminds rental property owners that the deadline to send a notice of lease modification is 3 to 6 months before the lease end for a 12-month fixed-term lease.

For a lease ending June 30, 2026, you must send the notice by March 31, 2026.

For leases shorter than 12 months, the deadline is only 1 to 2 months before the lease end.

DEADLINES TO MODIFY A LEASE

1. Fixed-term lease of one year or more

The notice must be given three (3) to six (6) months before the lease end.

Example: One-year lease from July 1, 2025 to June 30, 2026. Send the notice between January 1, 2026 and March 31, 2026.

2. Fixed-term lease of less than one year

The notice must be given one to two months before the lease end.

Example: Nine-month lease from October 1, 2025 to June 30, 2026. Give the notice between May 1, 2026 and May 31, 2026.

3. Verbal lease of indeterminate duration

The notice must be given no less than one month and no more than two months before the desired effective date.

Example: For an increase effective September 1, 2026, give notice between July 1 and July 31, 2026. For an increase effective July 1, 2026, give notice between May 1 and May 31, 2026.

Keep proof that each tenant received the notice of lease modification. If there

are two (2) tenants on the same lease, send two (2) copies, one per tenant.

A tenant who refuses the proposed modification has one (1) month from receipt of the notice to inform the landlord of their refusal or to state they will vacate the unit at the end of the lease.

If the tenant does not respond within that period, they are deemed to have accepted the renewal under the landlord's proposed conditions.

If the tenant refuses, the landlord has one (1) month to file an application for rent determination with the Tribunal administratif du logement (TAL). If the landlord fails to file within the prescribed time, the lease is automatically renewed without a rent increase.

For any questions, please contact our legal advisors.

Clinique fixation de loyer APQ 2026

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

Un immense merci à toutes et à tous pour votre présence en si grand nombre lors de notre événement. Votre participation, votre énergie et votre engagement ont grandement contribué à la réussite de cette journée. Nous sommes reconnaissants de pouvoir compter sur des propriétaires de logements aussi impliqués.

Au plaisir de vous retrouver très bientôt dans un de nos futurs événements.

Suite au succès 2026, l'édition 2027 fera son retour. Surveillez nos publications à l'automne 2026.



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



CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ

FORMATIONS

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

À MONTRÉAL ET EN LIGNE DE 10H À 16H

LIGNES OUVERTES

AIDE AUX CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER

SAMEDI 24 JANVIER 2026

CONFÉRENCES



Me Robert Soucy

LE DROIT D'ÊTRE ENTENDU DOIT ÊTRE EXERCÉ DE BONNE FOI, *il n'est pas absolu*

The right to be heard must be exercised in good faith; it is not absolute

La partie qui veut soulever le principe du droit à une défense pleine et entière et son droit d'être entendu, doit démontrer au tribunal qu'il a agi de bonne foi et qu'il a tenté de collaborer avec la justice.

Récemment une locatrice demande la résiliation du bail et l'expulsion d'un locataire en raison de son comportement fautif. La locatrice demande une audience en urgence en raison du comportement agressif du locataire envers les autres locataires de l'immeuble et en vers la locatrice.

LES DEMANDES DE REMISE ABUSIVES.

Le 23 Mai 2025, une première audience est fixée pour le 17 Juillet 2025. A cette audience le locataire se présente seul, sans document et sans témoin. Il soulève au tribunal administratif du logement que son nom est mal orthographié sur la demande de résiliation et demande le rejet pour ce motif, Le tribunal accepte un amendement verbal et corrige le nom sur la demande.

Le locataire demande la remise car il n'est pas prêt à procéder. Le tribunal remet la

cause et prévoit une journée complète pour la prochaine audience.

Invité par le tribunal à prendre les noms des témoins de la locatrice, le locataire ne les prend pas en note.

Le tribunal informe le locataire de se préparer pour la prochaine audience et d'amener ses témoins.

Une audience est fixée pour le 19 Septembre 2025. Le locataire se présente seul, sans document ni témoin. Il plaide la nullité de la demande car son nom est encore mal écrit puis qu'il manque la lettre "O" à son nom de famille sur l'avis d'audience transmis par le tribunal.

Le tribunal refuse la demande de remise et précise que la cause pourra être ajournée après la preuve faite par la locatrice, pour lui permettre de faire entendre ses témoins et présenter ses autres moyens de défense.

Après avoir fourni papier et crayon au locataire, le tribunal entend le témoignage du mandataire de la locatrice. Le témoin

est fréquemment interrompu par le locataire qui veut prendre des bonnes notes du témoignage.



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

FIER MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

Vers 11h00, suite à un visionnement d'une altercation physique entre lui et témoin, le locataire demande encore une remise car il a des palpitations, des maux de têtes et des nausées. Il respire fort. Il se couche au sol et enlève ses souliers et il gémit. Les ambulanciers sont appelés. Le tribunal ajourne la cause à une date.

Une troisième audience est prévue pour le 07 Octobre 2025, le locataire se présente encore seul, sans document ni témoin. Il demande encore une fois une remise car il ne se sent pas bien. Il ne fait pas la preuve médicale sur son état de santé lors de l'audience du 19 Septembre 2025.

Il est selon son témoignage sur la liste d'attente pour rencontrer un psychiatre en urgence mais les délais peuvent être d'un an. Il n'a pas de date de rendez-vous en psychiatrie. Il ne fait pas la preuve d'un suivi en psychologie.

La locatrice s'oppose à la remise à cause du stress subi par la locatrice qui affecte sa santé et aussi que c'est la troisième fois que les témoins se déplacent inutilement. La locatrice doute de l'état psychologique du locataire et produit une vidéo captée par les caméras de surveillance de l'immeuble quelques heures après l'audience du 19 Septembre 2025. On y voit le locataire sortir de son véhicule en discutant vivement et en souriant avec un ami. Son état contraste avec l'état dans lequel il était au moment où le tribunal a ajourné le 19 Septembre 2025.

Pendant le visionnement le locataire la même situation se produit, le locataire soit en respirant difficilement, il se couche au sol, enlève ses souliers et demande les ambulanciers.

Il dit sentir un étouffement et se plaint de palpitations.

Les ambulanciers examinent le locataire et le stabilise et indiquent au tribunal que son corps fonctionne bien mais qu'il souffre de problèmes psychologiques. Le locataire insiste à être conduit encore à l'hôpital.

Le tribunal avant que le locataire quitte, rejette la demande de remise et annonce qu'il va procéder quand même si ce dernier quitte la salle d'audition.

MOTIFS DE LA DÉCISION POUR PROCÉDER EN L'ABSENCE DU LOCATAIRE.

Le tribunal signale que six mois se sont écoulés depuis l'introduction de la demande de résiliation.

Depuis l'introduction de la demande et la première audience le mandataire de la locatrice a subi deux agressions physiques.

A l'audience du 17 Juillet 2025, le défendeur n'a rien préparé. Avisé de la présence de six témoins et de la tenue d'une journée d'audience, il ne prépare pas sa défense et ne se fait pas accompagner par un avocat ou d'une personne de confiance pour l'audience du 19 Septembre 2025. A cette audience du 19 Septembre 2025 il ne présente aucune preuve convaincante de son état de santé. Le 7 Octobre 2025, le locataire ne revient pas sur la crise ou l'incident ayant mené à l'ajournement et il ne dépose pas aucun document médical suivant intervention des ambulanciers.

La locatrice invoque un préjudice grave.

A trois reprises, elle a fait déplacer cinq témoins. Le mandataire et gestionnaire de l'immeuble est lui-même en arrêt de travail

et subi un traitement psychologique en raison de ces événements, il n'est plus en mesure de gérer l'immeuble.

LE TRIBUNAL A PROCÉDÉ EN L'ABSENCE DU LOCATAIRE.

Le tribunal à la séance du 7 Octobre 2025 a rejeté la demande de remise et a procédé à entendre la cause en l'absence du locataire selon le tribunal, l'attitude du locataire, son absence totale de préparation, ses demandes répétées de rejet à cause d'erreurs d'écriture et ses demandes de remises antérieures suggèrent qu'il tente par tous les moyens de retarder le procès. Sa conduite ne laissait pas croire qu'il avait l'intention de procéder ni d'obtenir les soins ou l'assistance nécessaire afin de pouvoir participer à l'audience.

Le tribunal administratif du logement avait déjà établi le principe suivant :

17" Le locataire a droit à une défense pleine et entière d'autant plus que son droit au maintien dans les lieux est à risque.

18 Ce droit n'est cependant pas absolu en matière civile, les demandeurs ont aussi le droit de voir leur demande être entendue par le tribunal.

19 En cette matière, le tribunal doit tenir compte des droits de chacun suivant la balance des inconvénients et leur état.

20 L'état d'une personne ne peut pas constituer un obstacle rendant impossible pendant une durée illimitée / indéterminée l'exercice des recours en justice contre elle tout en pouvant continuer, le cas échéant, s'ils sont avérés, ce que le Tribunal n'a pas encore déterminé, les comportements reprochés en toute impunité."

Comme conclusion finale le tribunal cite la cour d'appel du

Québec :

"Si le droit d'être entendu est un principe directeur du droit judiciaire, la bonne foi et la coopération des parties le sont également."

Le locataire a fait une demande de permission d'aller en appel à la cour de Québec qui l'a rejetée.

The party seeking to invoke the principle of the right to a full and complete defence and the right to be heard must demonstrate to the tribunal that they acted in good faith and that they attempted to cooperate with the administration of justice.

Recently a landlady requested termination of the lease and the eviction of a tenant because of his wrongful conduct. The landlady sought an urgent hearing because of the tenant's aggressive behaviour toward other residents of the building and toward the landlady.

ABUSIVE REQUESTS FOR ADJOURNMENT

On May 23, 2025, a first hearing was scheduled for July 17, 2025. At that hearing the tenant appeared alone, without documents and without witnesses. He raised before the Administrative Housing Tribunal that his name was misspelled on the application for termination and requested dismissal on that ground. The tribunal accepted a verbal amendment and corrected the name on the application.

The tenant requested an adjournment because he was not ready to proceed. The tribunal adjourned the matter and scheduled a full day for the next hearing.

Suite à la page 12

Suite de la page 11 : Le droit d'être entendu doit être exercé de bonne foi, il n'est pas absolu

When the tribunal invited him to record the names of the landlady's witnesses, the tenant did not take them down.

The tribunal informed the tenant to prepare for the next hearing and to bring his witnesses.

A hearing was set for September 19, 2025. The tenant appeared alone, without documents or witnesses. He pleaded the nullity of the application because his name was again misspelled, since the letter "O" was missing from his family name on the notice of hearing sent by the tribunal.

The tribunal refused the request for an adjournment and specified that the case could be postponed after the landlady's evidence, to allow him to have his witnesses heard and to present his other defences.

After providing paper and pencil to the tenant, the tribunal heard the testimony of the landlady's representative. The witness was frequently interrupted by the tenant, who wanted to take detailed notes of the testimony.

Around 11:00 a.m., following a viewing of a physical altercation between him and the witness, the tenant again requested an adjournment because he was experiencing palpitations, headaches and nausea. He was breathing heavily. He lay down on the floor, removed his shoes and moaned. Paramedics were called. The tribunal adjourned the matter to a later date.

A third hearing was scheduled for October 7, 2025. The tenant again appeared alone, without

documents or witnesses. He once more requested an adjournment because he did not feel well. He did not produce medical evidence of his condition at the September 19, 2025 hearing.

According to his testimony, he is on a waiting list to see a psychiatrist on an emergency basis but the wait times can be up to a year. He has no scheduled psychiatric appointment. He does not provide proof of psychological follow-up.

The landlady opposed the adjournment because of the stress she has suffered, which affects her health, and because this was the third time witnesses had travelled unnecessarily. The landlady questioned the tenant's psychological state and produced video footage captured by the building's surveillance cameras a few hours after the September 19, 2025 hearing. The footage shows the tenant exiting his vehicle, talking animatedly and smiling with a friend. His condition in that footage contrasts with the condition he was in at the time the tribunal adjourned on September 19, 2025.

During the viewing the same situation occurred: the tenant, breathing with difficulty, lay down on the floor, removed his shoes and requested paramedics. He said he felt like he was choking and complained of palpitations.

The paramedics examined the tenant, stabilized him and informed the tribunal that his body was functioning well but that he suffered from psychological problems. The tenant insisted on being taken to the hospital again.

Before the tenant left, the tribunal denied the request for an adjournment and announced that it would proceed even if he left the hearing room.

REASONS FOR THE DECISION TO PROCEED IN THE TENANT'S ABSENCE

The tribunal noted that six months had elapsed since the filing of the application for termination.

Since the filing of the application and the first hearing, the landlady's representative has suffered two physical assaults.

At the July 17, 2025 hearing, the defendant had prepared nothing. Notified of the presence of six witnesses and that a full day of hearing would be held, he did not prepare his defence and did not have a lawyer or a person of trust accompany him for the September 19, 2025 hearing. At that September 19, 2025 hearing he presented no convincing evidence of his state of health. On October 7, 2025, the tenant did not return to the crisis or incident that led to the adjournment and he did not file any medical documents following the intervention of the paramedics.

The landlady invoked serious prejudice. On three occasions she caused five witnesses to travel. The building's representative and manager is himself on sick leave and is undergoing psychological treatment because of these events; he is no longer able to manage the building.

THE TRIBUNAL PROCEEDED IN THE TENANT'S ABSENCE

At the October 7, 2025 session the tribunal denied the request for an adjournment and proceeded to hear the case in the tenant's absence. According to

the tribunal, the tenant's attitude, his complete lack of preparation, his repeated requests for dismissal on the basis of spelling errors and his prior requests for adjournments suggest that he is attempting by every means to delay the trial. His conduct did not indicate that he intended to proceed or to obtain the care or assistance necessary in order to be able to participate in the hearing.

The Administrative Housing Tribunal had already established the following principle:

17 "The tenant has the right to a full and complete defence, especially since his right to remain in the premises is at risk.

18 This right is, however, not absolute in civil matters; claimants also have the right to have their application heard by the tribunal.

19 In such matters, the tribunal must take into account the rights of each party according to the balance of inconveniences and their condition.

20 A person's condition cannot constitute an obstacle making it impossible for an unlimited/indeterminate period to exercise legal remedies against them while, if proven, the alleged behaviours could continue with impunity, which the Tribunal has not yet determined."

As a final conclusion the tribunal cites the Quebec Court of Appeal:

"If the right to be heard is a guiding principle of judicial law, good faith and the cooperation of the parties are as well."

The tenant applied for leave to appeal to the Court of Québec, which refused his application.

1- 31 20250317

2- 2025 QC TAL 4858

3- 2023 QCCA 160

Conférence Revenu Québec

Les propriétaires d'immeubles locatifs et la fiscalité

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

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

Quels sont les sujets abordés?

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

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

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^{oo}

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

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

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

Comment participer?

Vous devez d'abord vous inscrire <https://events.teams.microsoft.com/event/1e-1e3ee2-f2d4-4c75-b873-cdaa08afda39@d404ffb1-6390-4771-8c7a-a2837fc1eafd>

^{oo}Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Arians, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs (non disponible chez les Affiliés). Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2028. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

ANNUAIRE

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier.
En 3 clics propulsez vos annonces sur
Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

2. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

DAMA Assurances
Tél.: 888-270-5756

- Cabinet d'assurance spécialisé auprès des propriétaires immobiliers.
- L'assurance protection locateur ce produit unique saura combler vos pertes locatives en vous dédommageant pour les loyers impayés.

3. AVOCATS

Immoloi Inc

Tél.: (514) 866-5569

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

4. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ 57016982
- NEQ 1166579657

5. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation. De l'excavation à l'installation de pieux, Groupe Fondabec détient toute l'expérience et tout le personnel nécessaire à l'exécution de ces travaux.

RBQ 5592-5911-01

6. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol
- Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

7. COURTIER IMMOBILIER

BonsLocataires.com

514-622-3314

info@bonslocataires.com

https://www.bonslocataires.com/
agence-location-logement/

- Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
- Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements

clés en main

- Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnés de partout dans le monde
- Plus de 9 900 bons locataires d'abonnés sur Facebook
- Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

8. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

9. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

10. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 /

1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

11. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique

Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévions, ev-duty, flow...)

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

Modification et installations des entrées électriques

Réparation des pannes

Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises

Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance

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

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

RBQ :5700-7395-00

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,
- consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

14. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents.

- Reprise de possession (Éviction).

- Exécution de jugements / Saisie

- Service de répartition pour le Province de Québec.

- Prise de constat d'état des lieux.

ANNUAIRE

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes

collectives

16. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

17. INSPECTION

Batimex

T.: 888-375-4641

Inspection-batimex.ca

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

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

- Rapport d'investigation BSI express (Expertises non exhaustives pour vices de construction ou sinistres à rabais à partir de 599.00\$)

- est de qualité de l'air

- Prélèvement de moisissures

- Échantillonnage de vermiculite

(Test d'amiante)

- Test de qualité de l'eau

- Rabais de 10% membres de l'APQ

18. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore.

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

https://testdefumee.pro/

- Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires

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

Interventions auprès des insectes et rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie

Tél. : (514) 449-3414

protocole.mgmt@gmail.com

http://www.protocoleinc.ca/

Votre partenaire en protection incendie

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

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

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

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

21. TÉLÉPHONIE

Rogers

Tél.: 514-904-0955 option 2

https://norcom.biz/

APQ#productMenu

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils.

Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**



Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
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 Melissa Lemieux

LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

Subsidized Housing

Le Tribunal administratif du logement a récemment traité une cause relative à un logement subventionné.

Le locataire a intenté une action contre le propriétaire, car ce dernier ne lui avait pas offert un appartement de trois chambres, l'empêchant ainsi d'avoir une chambre par enfant. Le propriétaire a fait valoir que le règlement exigeait que, pour obtenir ce que demandait le locataire, l'enfant le plus âgé soit âgé de sept ans, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

La législation applicable du Code civil du Québec stipule que :

1989. Le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit peut s'adresser au locateur afin d'être réinscrit sur la liste d'admissibilité.

Si le locateur refuse de réinscrire le locataire ou l'inscrit dans une catégorie de logement autre que celle à laquelle il a droit, ce dernier peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus du locateur ou de l'attribution du logement, s'adresser au tribunal pour contester la décision du locateur.

1990. Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois.

Le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans le mois de la réception de l'avis.

La Cour a finalement rejeté l'affaire pour les raisons suivantes :

6. En cette matière, le Tribunal possède une compétence limitée. En effet, la législation concernant l'attribution de logements sociaux est d'ordre public de direction. Ainsi, la compétence du Tribunal se limite à vérifier si les conditions du

Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ont été appliquées¹. De ce fait, il ne peut imposer l'attribution d'un logement ou un transfert en contravention de la réglementation.² Or, dans le présent cas, la preuve ne révèle pas que la locatrice a contrevenu à ses obligations prévu-

es au règlement ou qu'elle a fait preuve de quelque manquement que ce soit.

La Cour a donc rappelé au public que le TAL n'est pas l'instance compétente pour déposer une réclamation contre un propriétaire si ce dernier a respecté la réglementation. Les locataires qui souhaitent davantage d'espace doivent en faire la demande auprès du service gouvernemental compétent, et non auprès du propriétaire, car ni ce dernier, ni le TAL, ne peuvent imposer l'attribution de logements sociaux.

Comme toujours, chaque cas est unique. Si vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de l'aide.

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

The tenant opened a demand against the landlord because the Landlord didn't offer the tenant an apartment with three bedrooms, so that the tenant can have a bedroom per child. The landlord argued that the regulations stipulate that to obtain what the tenant was requesting, the oldest child must be 7 years old, which is not the case at hand.

The applicable legislation of the Civil Code of Quebec states that:

1989. A lessee who occupies a dwelling of a category other than that to which he is entitled may apply to the lessor to have his name re-entered on the list of eligible persons.

If the lessor refuses to re-enter the lessee's name or enters it on the list for a category of dwelling other than that to which he is entitled, the lessee may

apply to the court to contest the lessor's decision within one month after receiving notice of the refusal or the allocation of the dwelling.

1990. The lessor may, at any time, relocate a lessee who occupies a dwelling of a category other than that to which he is entitled to an appropriate dwelling, on giving him three months' notice.

The lessee may apply to the court for review of the decision within one month after receiving the notice.

The Court ultimately rejected the case because:

"In this matter, the Tribunal has limited jurisdiction. Indeed, the legislation concerning the allocation of social housing is a matter of Public Order. Thus, the Tribunal's jurisdiction is limited to verifying whether the conditions of the Regulation respecting the allocation of low-rent housing have been applied.¹ Consequently, it cannot impose the allocation of housing or a transfer in contravention of the regulations.² However, in the present case, the evidence does not reveal

that the landlord has contravened her obligations under the regulations or that she has committed any breach whatsoever." UNOFFICIAL TRANSLATION EMPHASIS ADDED

The Court therefore reminded the public that the TAL is not the proper place to file a demand against the Landlord if the Landlord has followed the regulations. The tenants, should they require more space, have to request this from the appropriate government office, and not the Landlord as the Landlord, and as such neither the TAL, can impose the allocation of low income housing.

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 44065





Me Jean-Olivier Reed

IMMEUBLE NEUF AU SENS DE LA CASE F DU BAIL

*New building within
the meaning of clause
F of the lease*

Un logement dans un immeuble détruit par un incendie devient-il un immeuble neuf au sens de la case F du bail?

Dans un jugement de 2010⁽¹⁾, le tribunal doit déterminer si la clause F du bail est valable dans un bail.

Le locataire prétend que le logement n'est pas une nouvelle construction.

L'immeuble en question est un 60 logements construits en 1968.

Le 2 avril 2008, l'immeuble subit un incendie majeur débutant au 4^{ème} étage qui embrase l'ensemble de l'immeuble.

Tous les logements sont gravement endommagés, détruits selon la description de la juge et ce, incluant celui du locataire .

Tous les locataires sont évacués

Après l'incendie, seule la coquille

extérieure demeure debout. Des changements sont apportés à la structure intérieure. Le toit, les planchers, les portes, les fenêtres, les murs intérieurs, les plafonds, l'ingénierie des mécaniques d'électricité, le filage, la plomberie, la charpente, la ventilation sont refaits complètement.

Les coûts des travaux s'élèvent à plus de 2 millions de dollars

Certains logements ne sont pas reconstruits pour permettre l'agrandissement de la cage de sortie de secours et l'installation de nouveaux ascenseurs. De nouveaux logements sont construits sur le garage et plusieurs autres parties de l'immeuble sont modifiées.

La juge, après avoir révisé la jurisprudence, considère que les principes qui s'en dégagent est à l'effet que « l'immeuble doit être presque détruit ou presque entièrement reconstruit pour être considéré comme une nouvelle construction.

La juge cite une autre décision ⁽²⁾

le 13 février 1983, « considère que les travaux décrits ci-haut ne sont pas une réfection, une restauration ou une rénovation majeures. On ne peut prétendre ici qu'il ne s'agisse que de réfection, de restauration ou encore moins de rénovations majeures⁴. Il n'existait plus de bâtiment qui puisse faire comme tel l'objet d'une évaluation et d'une taxation municipales en vertu de la Loi sur l'évaluation foncière et de la Loi sur la fiscalité municipale. L'immeuble a dû nécessairement être entièrement reconstruit à neuf, de toutes pièces, à partir des fondations. »

La juge mentionne que l'immeuble a été reconstruit à partir de presque rien.

Le Tribunal considère que c'est un immeuble neuf et que la clause « F » prévue à l'article 1955 du Code civil du Québec s'applique.

En conséquence, la juge considère que le tribunal n'a pas juridiction pour fixer le loyer.

Attention, cette situation ne s'applique pas si le logement seulement est détruit et que le reste de l'immeuble n'est pas détruit, car on se rappelle que l'on doit parler d'immeuble neuf et non de logement neuf.

Does an apartment in a building destroyed by fire become a new building within the meaning of clause F of the lease?

In a 2010 judgment⁽¹⁾, the tribunal had to determine whether clause F of the lease is valid in a tenancy agreement.

The tenant contends that the dwelling is not a new construction.

The building in question is a 60-unit apartment block built in 1968.

On April 2, 2008, the building suffered a major fire that started on the fourth floor and engulfed the entire building.

All of the units were severely damaged, destroyed according to the judge's description, including the tenant's unit.

All tenants were evacuated.

After the fire, only the exterior shell remained standing. Changes were made to the interior structure. The roof, floors, doors, windows, interior walls, ceilings, mechanical and electrical engineering systems, wiring, plumbing, framing and ventilation were completely rebuilt.

The cost of the work exceeded two million dollars.

Some units were not rebuilt to allow enlargement of the emergency stairwell and installation of new elevators. New units were constructed over the garage and several other parts of the building were altered.

After reviewing the case law, the judge concluded that the governing principle is that "the building must be almost destroyed or almost entirely rebuilt to be considered a new construction."

The judge cited another decision⁽²⁾ : from February 13, 1983, which "considered that the works described above were not mere repairs, restoration or major renovations. One cannot claim here that these were only repairs, restoration or, even less, major renovations. There no longer existed a building that could be the subject of municipal assessment and taxation under the Assessment Act and the Municipal Taxation Act. The building necessarily had to be entirely rebuilt from scratch, from the foundations."

The judge noted that the building was rebuilt from almost nothing.

The Tribunal found that it is a new building and that clause F provided for in article 1955 of the Civil Code of Québec applies.

Consequently, the judge held that the tribunal does not have jurisdiction to set the rent.

Note: this situation does not apply if only the individual unit is destroyed while the rest of the building remains intact, since the question is whether the building is new, not whether a single unit is new.

⁽¹⁾ 31 100114 064 G

⁽²⁾ 26-00790-01-82



Rent Increase 2026: A New Method, but Many Discussions Still Ahead

Montreal, January 19, 2026 — The Association des Propriétaires du Québec (APQ) responds to the publication by the Tribunal administratif du logement (TAL) and to the effects of the new calculation method on 2026 rent increases.

A new method that does not favor landlords
With the CPI average at 3.1%, the base rent will increase by 3.1% per month, but that figure is not the only one to consider: the variation in taxes and insurance and major work carried out in 2025 must be added to it.

“Contrary to what is being circulated, this new method does not enrich landlords at all. A 5% rate for major works amounts to

only \$4.17 in increase for every \$1,000 invested, but it does not take into account that a landlord must pay interest on the loan,” recalls Martin Messier, president of the APQ.

The simplification of the calculation — now limited to a few categories of expenses — will certainly make things easier for landlords, both for performing the calculations and for explaining them to tenants. However, this step often remains at the heart of tensions that lead to refusals of increases.

Refusals on the rise
Year after year, a growing number of tenants refuse the proposed increase without even discussing it with their landlord. This trend is reflected in the explosion of rent-setting cases:

Fixing and review
2022–2023: 14,440
2023–2024: 21,238 (+47.08%)
2024–2025: 22,494 (+5.91%)

The APQ hopes the new method will be accompanied by a cultural shift in communications between landlords and tenants:
“Landlords: do not rely on general rates. Calculate precisely the increase applicable to each unit. Tenants: take the time to review the notice you received, ask your questions and open the dialogue,” adds the APQ.

Notable changes that will have an impact
- Now 4 criteria will be used to calculate rent variation
No need to hunt for electricity or maintenance bills... Now only tax, insurance and work accounts are to be considered. Although simplified, the method continues to include the variation in taxes and insurance beyond the CPI over three years. The APQ would have preferred these elements to be removed entirely.

- An amortization rate set at 5%
The uniform 5% rate corresponds to recovery over 20 years. This period often exceeds the actual useful life of many pieces of equipment and does not take into account the interest payable by the landlord for financing.

Depending on the nature of the work, amortization over 10 to 12 years would be more realistic. Landlords need to know these parameters to make informed investment decisions.

This new method is a step in the right direction, but more changes were needed to support rental property investment.



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



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

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

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