

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juillet 2025, Volume 41 No 7

TEMPÉRATURE ET LOGEMENTS

Au fil des dernières vagues de chaleur, la pression médiatique s'intensifie. Des voix s'élèvent pour encadrer les températures intérieures des logements pendant l'été, comme c'est déjà le cas pour les normes hivernales (min. 21 °C).

>>Page 2

BESOIN RÉEL ET SÉRIEUX

Dans cette évaluation, les tribunaux ont tendance à analyser le besoin réel et sérieux de reprendre le logement. Le Tribunal n'a pas à s'interroger sur l'opportunité pour le locateur de reprendre le logement du locataire plutôt qu'un autre.

>>Page 10

CESSION DE BAIL

L'article 1978.2 donne au locateur, dans le cas d'une cession de bail, une option supplémentaire de refuser sans motifs sérieux une cession de bail. Dans ce cas, le bail sera résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire..

>>Page 16

DE FAUSSES INFORMATIONS FOURNIES ET NON VÉRIFIÉES LORS DE L'ENQUÊTE PEUVENT ENGENDRER UN CALVAIRE

Des locataires qui, en plus d'avoir menti pour l'enquête de prélocation, ont dégradé le logement et contrevenu à plusieurs interdictions comme la présence d'animaux.

Suite à la page 6



Me Martin Messier

TEMPÉRATURE MAXIMALE DANS LES LOGEMENTS

Maximum Indoor Temperature in Housing

Vers une nouvelle obligation pour les propriétaires?

Un débat qui monte en intensité

Au fil des dernières vagues de chaleur, la pression médiatique s'intensifie. Des voix s'élèvent pour encadrer les températures intérieures des logements pendant l'été, comme c'est déjà le cas pour les normes hivernales (min. 21 °C).

Conséquences pour les propriétaires : au-delà de la climatisation, une transformation en profondeur

- Investissements majeurs : L'imposition d'une norme de température maximale entraînerait des investissements significatifs pour les propriétaires. Il faudrait procéder à l'installation d'équipements de climatisation dans plu-

sieurs logements, incluant des climatiseurs muraux, des thermopompes ou des systèmes centralisés selon la configuration des immeubles. Ces installations exigeraient souvent des ajustements aux circuits électriques, l'ajout de structures pour accueillir les appareils. Ces dépenses sont importantes et représente un poids financier important.

- Baux et obligations nouvelles : La modification du cadre réglementaire nécessiterait une adaptation des baux résidentiels afin d'intégrer des clauses précises sur l'installation, l'entretien et l'accès aux appareils de climatisation. Les propriétaires devraient gérer de nouvelles demandes liées à ce nouvel équipement, notamment en période de chaleur extrême, et faire face à des attentes

accrues de la part des locataires. La gestion quotidienne s'en trouverait complexifiée.

- Risques juridiques accrus : Suite à une installation de la climatisation, les propriétaires seront tenus voir au bon fonctionnement, entretien, remplacement des équipements, ce qui constitue un risque additionnel important.
- Défis énergétiques et environnementaux : La généralisation de la climatisation entraînerait une hausse marquée de la consommation électrique dans les immeubles résidentiels. Cela poserait des défis pour les réseaux internes, souvent anciens et non conçus pour supporter une telle charge. Les propriétaires seraient appelés à faire des choix en tenant compte de la per-

Volume 41, No 7
Édition Juillet 2025

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316
L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Luc Fortin, avocat
Me Melissa Lemieux, avocate
Me Annie Lapointe, notaire
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Nadia Lina Zeroc
Ramecesse Alcena

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

formance énergétique, de l'empreinte environnementale et des nuisances sonores, etc.

- **Positionnement stratégique :** L'obligation de climatiser les logements pourrait transformer le confort thermique en un critère

de différenciation sur le marché locatif. Les propriétaires offrant des unités mieux adaptées aux chaleurs extrêmes pourraient bénéficier d'un avantage concurrentiel auprès de certains segments de clientèle.

Il est essentiel que cette démarche soit organisée de manière réfléchie et qu'elle permette une installation viable à long terme pour les propriétaires de logements locatifs résidentiels au Québec.

to cooling devices. Landlords would have to manage new tenant requests related to this equipment, especially during extreme heat, and manage heightened tenant expectations. Daily property management would become more complex as a result.

Toward a New Obligation for Landlords?

A Debate Gaining Momentum

As the latest heat waves roll in, media pressure is mounting. Calls are growing to regulate indoor temperatures during the summer—much like existing winter standards (minimum 21 °C).

Consequences for Landlords: Beyond Air Conditioning, a Profound Transformation

- **Major Investments :** Imposing a maximum temperature standard would require landlords to make significant investments. Cooling equipment—whether wall-mounted air conditioners, heat pumps, or centralized systems—would need to be installed across multiple units, depending on each building's layout. These installations often demand electrical upgrades and additional support structures for the units, translating into substantial financial outlays.

- **Increased Legal Risks :** Once air-conditioning systems are installed, landlords bear responsibility for their proper operation, upkeep, and eventual replacement—introducing an important additional risk.
- **Energy and Environmental Challenges :** Widespread air conditioning use would lead to a marked increase in electricity consumption across residential buildings. Many internal electrical networks—often aging and never designed for such loads—could be strained. Landlords would face decisions balancing energy efficiency, environmental impact, noise pollution, and other factors.
- **Strategic Positioning :** Mandating air conditioning could turn thermal comfort into a key differentiator in the rental market. Landlords offering units better equipped to handle extreme heat might secure a competitive edge with certain tenant segments.

It is essential that this initiative be carefully planned to ensure sustainable, long-term implementation for landlords of residential rental properties in Quebec.

- **Leases and New Obligations :** Updating the regulatory framework would mean revising residential leases to include detailed clauses on the installation, maintenance, and access



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

TOUT LE MONDE A DROIT DE PARTIR EN VACANCES, MAIS...

Everyone Has the Right to Go on Vacation, but...

Autant les locataires que les propriétaires prennent des vacances pendant l'année, et plus pendant l'été.

Mais quand on est propriétaire de logements, il faut nous assurer que nos locataires aient bien tous les contacts d'urgence et à jour pour rejoindre le remplaçant du propriétaire.

Surtout qu'avec nos étés de plus en plus pluvieux et remplis d'averses qui apportent de grande quantité d'eau, il faut avoir le bon contact.

Voici une liste de suivi :

- Coordonnées d'une personne responsable à communiquer avec vos locataires : Cette personne sera en charge de prendre tous les types d'appels, courriels ou autres en lien avec les demandes des locataires. Il est important de se rappeler que cette personne aura aussi à traiter toute situation d'urgence (dégât d'eau, incendie, décès dans un logement, etc.).
- Cette personne devra avoir en sa possession les coordonnées de tous vos fournisseurs et plans d'intervention que vous avez élaborés (fournisseurs, contrat d'assurance, registre des locataires...).
- Vérification du courrier : Vous pourriez recevoir des avis d'audition, des mises en demeure ou avis de non-conformité. Comme un délai de réponse peut être indiqué, une vérification régulière est nécessaire.

- Audience : si une audience est prévue, vous devez voir si vous pouvez vous faire représenter ou si vous devez faire une demande de remise. Nous vous conseillons de contacter notre service juridique pour cela.
- Visite de logements : Encore des logements à louer? Mettre les coordonnées de la personne qui fera les visites. Et assurez vous auprès de l'APQ que cette personne est autorisée à faire des enquêtes de prélocation pour vous.

Mais ces consignes s'adressent aussi aux locataires.

Le locataire n'est pas obligé d'en informer le propriétaire mais il doit avoir pris ses dispositions pour que le propriétaire et/ou le concierge et/ou le gestionnaire d'immeuble puisse le joindre en cas d'urgence et faire visiter le logement lors d'une absence prolongée.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter.

Tenants and landlords alike take vacations throughout the year, especially during the summer.

But when you own rental properties, you must ensure your tenants have up-to-date emergency contacts to reach the landlord's substitute. With in-

creasingly rainy summers and heavy downpours, having the right contact is essential.

Here's a follow-up checklist:

- *Contact details of a designated responsible person : This individual will handle all tenant communications—calls, emails, and any other requests. They must also deal with emergencies (water damage, fire, death in a unit, etc.).*
- *Access to all supplier contacts and intervention plans : The responsible person should have your full vendor list, insurance policy, tenant register,*



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




FOURNISSEUR
MEMBRE

FIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

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



SOLUTIONCIMEX.COM

and any emergency response plans.

- **Mail monitoring :** You may receive hearing notices, formal demands, or non-compliance advisories. Since response deadlines may apply, regular mail checks are necessary.
- **Hearings :** If a hearing is scheduled, determine whether you can be represented or if you need to request a postponement. We recommend contacting our legal department for assistance.
- **Property showings :** Any units still available for rent? Provide the contact details of the person conducting showings and confirm with the APQ that they're authorized to carry out pre-leasing inspections on your behalf.

These guidelines also apply to tenants.

A tenant isn't required to inform the landlord, but must ensure the landlord, superintendent, or property manager can reach them in an emergency and show the unit during an extended absence.

If you have any questions, please feel free to contact us.

RÉDUISEZ L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTAL DE VOS PROJETS AVEC RONA / PROGRAMME ECO

Chers membres,

Chez RONA, nous sommes fiers d'offrir une multitude de produits ayant des caractéristiques environnementales reconnues et crédibles grâce à notre programme ECO.

En choisissant un produit identifié du logo ECO en magasin ou en ligne, vous avez la confiance d'avoir opté pour un produit détenant une certification environnementale provenant d'un organisme indépendant.

Ces produits permettent notamment :

- d'économiser l'eau ou l'énergie
- de favoriser la protection des forêts
- de favoriser l'économie circulaire par l'utilisation de matières recyclées
- de réduire l'utilisation de substances chimiques pouvant être préoccupantes pour la santé et l'environnement.

Depuis plus de 15 ans, RONA s'engage à répondre à la demande des consommateurs qui souhaitent réduire l'impact environnemental de leurs projets – le programme ECO s'inscrit dans cet engagement!

Cliquez au lien ci-dessous pour découvrir les produits du programme et les certifications reconnues

https://www.rona.ca/fr/developpement-durable/produits?int_cmp=prog_-sustainability_anchor_eco_program_-lp

En tant que membres APQ, vous avez accès à des privilèges exclusifs conçus pour appuyer vos opérations RONA - APQ au <https://www.apq.org/services-apq/rabais-et-economies/rona-rona-vip-pro/>



DE FAUSSES INFORMATIONS FOURNIES ET NON VÉRIFIÉES LORS DE L'ENQUÊTE PEUVENT ENGENDRER UN CALVAIRE

False and Unverified Information Provided During the Pre-leasing Investigation Can Become a Nightmare

Dans un jugement de janvier 2025, le locateur se sont retrouvés confrontés à des locataires qui, en plus d'avoir menti pour l'enquête de prélocation, ont dégradé le logement et contrevenu à plusieurs interdictions comme la présence d'animaux.

Le locateur dépose sa demande pour résiliation du bail et l'éviction de la locataire et de tous les occupants du logement, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, plus les frais.

Dans la demande, on peut lire :

« Une mise en demeure a été envoyée le 02 août 2024.

La partie défenderesse contrevient au bail, causant ainsi un préjudice sérieux au demandeur pour les motifs suivants : Un grand préjudice pour le demandeur pour le non respect des conditions de bail:

-la défenderesse dégrade les lieux avec tout le vandalisme causé dans le logement (bris de porte la vitre, la cuisine la salle du bain , les armoires de la cuisine, la porte principale avant a été brisée par la police).

-Non respect de l'Interdiction les animaux dans le logement comme il est mentionné dans le bail.

-des fausses informations fournissent

lors de bail par la défenderesse surtout de fausses information sur l'enquête de crédit et des faux numéros de téléphone fournis.

-Violation de la clause de non fumeur malgré l'interdiction mentionné dans le bail.

-L'utiliser le logement a des fins autres que l'habitation (vente de drogue, plusieurs intervention de la police pour ce problème)

-le dérangement et des troubles pour le voisinage (trop de bruit tard la nuit, les menaces et des attaques de vendeurs de drogue de la violence.)

-Changement de serrure des portes sans l'autorisation du demandeur et sans donner le double de la clé. »

Par amendement du 7 octobre 2024, le locateur demande l'annulation du bail en raison des faux renseignements fournis par la locataire, des dommages-intérêts matériels (50 000 \$) pour les dommages causés au logement ainsi que les ordonnances suivantes :

« Ordonnance pour accès au immédiat au bâtiment des services sanitaires ;

Ordonnance pour accès du propriétaire ingénieur en structure et d'un entrepreneur pour réparation des dommages ;

Réparation de tous les dommages dommages causés par la faute de la Loca-

taire ou paiement d'une indemnité de 50000 \$ Rupture immédiat du contrat de bail ;

Ordonnance restrictive pour que les locataires n'approchent plus mon bâtiment à moins de 500 m à la ronde Paiement de Loyer du mois d'octobre 2024. »

Finalement, le locateur ajoute les motifs suivants au soutien de ses demandes :

« Le 1er Octobre 2024, le SWAT de la police de Laval a tait une intervention, en lien avec la vente des drogues chez la Locataire.

Lors de l'intervention policière le bâtiment a subi d'important dommages (portes, fenêtre, carreau)

Durant l'intervention policière, un logement présentant un danger pour la santé publique a été découvert avec des excréments qui jonchaient à même le sol et sur les tables dans la chambre de la fille de la Locataire.

Un faux contrat de bail ayant été fait par la locataire a aussi été découvert lors de la perquisition.

Des témoignages ont été obtenue faisant état de la possession d'arme à feu par le conjoint de la locataire pourtant il n'est pas autorisé à en posséder une.

Les voisins se plaignent chaque jour et entendent porter plainte contre moi le propriétaire si rien n'est fait. Le loyer du

mois d'octobre n'a pas été payé. Nous vivons dans un sentiment permanent d'insécurité. »

Lors de l'audience de janvier 2025, qui n'avait pu être entendue lors de la 1^{ère} date, la locataire est absente, l'audience sera entendue par défaut.

Le locateur confirme que la situation dénoncée lors de l'ouverture de la demande est toujours présente et que la sécurité de sa famille et des voisins est menacée.

Les locataires occupent un 4 1/2 en demi-sol d'un triplex. Le locateur habite au dessus avec sa famille.

Les situations dénoncent mettent en avant les articles 1963 (pour obtenir la résiliation du bail, le locateur doit démontrer, par preuve prépondérante, le défaut de la locataire de respecter ses obligations découlant du bail ou de la loi et le préjudice sérieux que causent les manquements de la locataire.), art.

1855 sur se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance « normale » des autres locataires. art. 1911 maintenir le logement en bon état de propreté, Art. 976 les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance, Art, 2803 et 2804 sur le fardeau de preuve.

Le locateur accompagné par le témoignage de la conjointe et de vidéos et photos expliquent leur vécu.

Le locateur n'a pu rejoindre les références fournies et a fini par croire la locataire de bonne foi lorsqu'elle déclarait être monoparentale, avec un emploi et qu'elle habiterait seule.

Dès le bail débuté son conjoint est venu y vivre et Madame vivait de l'aide sociale.

De nombreuses visites ont lieu, des itinérants, des prostituées. Certains se battent devant le triplex, des aiguilles

contaminées sont jetées sur le terrain de l'immeuble.

Les fournisseurs de drogues du conjoint de la locataire usent de violence pour se faire payer. Un de ces fournisseurs s'est présenté au logement de la locataire avec une batte de baseball pour exiger son dû et a fracassé une fenêtre du logement.

La conjointe du locateur s'est fait menacer par un individu qui avait une hache à la main.

Les locataires se disputent souvent et forts, leurs visites aussi perturbent par le bruit et jusqu'au matin.

Une fois, l'unité SWATT du service de police de Laval a défoncé les portes et les fenêtres du logement. Leur intervention était en lien avec la vente de drogue. La locataire et son conjoint s'étaient barricadés dans le logement.

Une vidéo prise après cette intervention montre que les portes des chambres

Suite à la page 8

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_838216

Suite de la page 7 : How False and Unverified Information Provided During the Pre-leasing Investigation Can Become a Nightmare

sont cassées, les armoires de cuisine arrachées, des excréments humains et d'animaux jonchent partout dans la chambre de la fille de la locataire.

De plus la locataire possédait plusieurs animaux : des chiens, dont sept chiots, des rats et des serpents.

Pour le Tribunal, il est clair, selon la preuve soumise, que l'usage du logement n'est pas limité à celui de lieu d'habitation. Il est également utilisé pour la consommation et le trafic de stupéfiants.

Les locataires du dernier étage sont partis, le locateur a résilié le bail car le conjoint de la locataire du 3e a été tabassé par ces individus en voulant protéger sa conjointe.

Après analyse, le Tribunal conclut que la résiliation de bail est la seule option possible, car la menace est sérieuse pour la sécurité des autres occupants de l'immeuble en plus de causer des dommages importants au logement. Le Tribunal ORDONNE l'exécution provisoire immédiate de l'ordonnance d'expulsion; et CONDAMNE la locataire à payer au locateur les frais de justice de 112,50 \$;

Toutefois, il n'est pas de compétence au Tribunal administratif du logement (TAL) d'émettre une ordonnance restrictive pour que la locataire et son conjoint n'approchent plus l'immeuble. Ce type d'ordonnance relève de la compétence des tribunaux

en matière criminel.

Et pour le moment des dommages, le Tribunal estime qu'il est prématurée de statuer sur le moment car les locataires ne sont pas encore partis. Il tient aussi à souligner qu'une évaluation ou des preuves matérielles qui émanent de tiers indépendants sont généralement souhaitables pour l'évaluation de dommages.

Comme chaque cas est différent, n'hésitez pas à nous contacter.

In a January 2025 decision, the landlord faced tenants who, in addition to lying during the pre-leasing investigation, had vandalized the unit and violated several lease prohibitions—most notably by keeping animals on the premises.

The landlord filed a request for lease termination and eviction of the tenant and all occupants, plus provisional enforcement of the decision despite the appeal, and recovery of costs.

In demand, we can read: "A formal notice was sent on August 2, 2024. The defendant breaches the lease, causing serious prejudice to the landlord for the following reasons:

- The defendant has significantly damaged the premises with acts of vandalism (broken door, shattered window, damage to kitchen and bathroom fixtures, ripped-out kitchen cabinets, and the main front door broken by police).

- The defendant violated the explicit prohibition on animals in the dwelling.

- The defendant provided false information on the lease application—particularly on the credit check—and supplied fake telephone numbers.

- The defendant breached the non-smoking clause despite the clear ban in the lease.

- The premises have been used for purposes other than habitation (drug sales, multiple police interventions).

- The defendant has caused disturbances to the neighborhood (excessive noise late at night, threats and violent attacks by drug dealers).

- The defendant changed the door locks without authorization and failed to provide duplicate keys."

By an amendment of October 7, 2024, the landlord requested annul-

ment of the lease due to false information provided by the tenant, material damages of \$50,000 CAD for damages done to the dwelling and "Orders for immediate access to the building for sanitary services;

Access for the owner's structural engineer and a contractor to repair all damage;

Repair of all damage caused by the tenant or payment of \$50,000 CAD in compensation;

Immediate termination of the lease agreement;

An order preventing the tenants from approaching the building within 500 m;

Payment of the October 2024 rent."

Additional grounds for the request:

- On October 1, 2024, Laval's SWAT team executed a drug-related intervention at the tenant's unit. The building su-



**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

stained major damage to doors, windows, and glass.

- Police discovered excrement strewn across the floor and furniture in the tenant's daughter's bedroom, creating a public health hazard.
- A fraudulent lease agreement drafted by the tenant was found during the search.
- Witnesses reported the tenant's partner in unlawful possession of a firearm.
- Neighbours threatened to lodge complaints against the landlord if nothing changed.
- October rent remains unpaid.
- The landlord and his family live above the tenant's semi-basement 4½ unit in a triplex and they continue to feel unsafe.

Applicable Legal Provisions

- Section 1963: Lease termination requires proof, by a preponderance of evidence, that the tenant breached the lease or legal obligations and caused serious prejudice.
- Section 1855: Tenants must not disturb the "normal" enjoyment of the premises of other tenants.
- Section 1911: Tenants must keep the dwelling in a good state of cleanliness.
- Section 976: Neighbours must tolerate normal inconveniences of the neighbourhood.
- Sections 2803–2804: Rules governing the burden of proof.

The landlord supported his case with testimony from his spouse and photographic and video evidence.

The Tenant's Misrepresentations

- The landlord attempted to

verify references but ultimately relied on the tenant's assurances that she was a single parent, employed, and would live alone.

- The tenant's partner moved in immediately, and the tenant lived on social assistance.

Ongoing Nuisances and Threats

- Frequent visitors: homeless individuals, prostitutes, and drug dealers;
- Street fights and discarded contaminated needles on the building's grounds;
- Violent debt-collection tactics: a drug supplier once arrived with a baseball bat and smashed a window;
- The landlord's spouse was threatened with an axe;
- Loud arguments and noise disturbances stretching into the morning.

A subsequent video confirmed extensive interior damage—busted bedroom doors, ripped-out kitchen cabinets, and human and animal excrement throughout the daugh-

ter's room. The tenant also kept multiple animals, including dogs (seven puppies), rats, and snakes.

The Administrative Housing Tribunal determined that the unit was used not only for habitation but also for drug consumption and trafficking. Tenants on the top floor vacated, and the landlord had already terminated the lease after the tenant's partner was beaten while defending her.

After reviewing all evidence, the Tribunal concluded that lease termination was the only viable remedy given the serious threat to other occupants' safety and the extensive damage to the dwelling.

The Tribunal ORDERS:

- Immediate provisional enforcement of the eviction order;
- Payment of legal fees of \$112.50 CAD by the tenant.

However, the Tribunal lacks jurisdiction to issue a crimi-

nal-style restraining order preventing the tenant and her partner from approaching the building; that remedy lies with criminal courts.

As for damage awards, the Tribunal deemed it premature to rule because the tenants have not yet vacated. It also emphasized that independent third-party assessments are generally preferred for quantifying damages.

As each case is unique—please contact us for personalized advice.

817256 36 20240905 G 2025
QCTAL 6301





Me Melissa Lemieux

LE BESOIN RÉEL ET SÉRIEUX DE REPREDRE LE LOGEMENT

The real and serious need to repossess the dwelling

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé « TAL ») a récemment statué sur une affaire impliquant une demande de reprise de possession.

Dans cette affaire, un débat préliminaire a eu lieu sur la durée du bail, car celui-ci comportait une contradiction: l'une mentionnait une durée annuelle, l'autre une durée indéterminée. Le tribunal a estimé que le bail devait être annuel, car le propriétaire avait tenu le même discours tout au long de son témoignage, tandis que le locataire avait affirmé qu'il s'agissait d'un bail à durée indéterminée, puis annuel, puis de quatre (4) ans, tout au long de son témoignage.

Le propriétaire habite actuellement le garage du loge-

ment, découvert par la Ville lors d'une inspection suite à une plainte. La Ville ayant déclaré que le propriétaire ne pouvait plus y vivre et qu'elle engagerait une procédure d'expulsion à son encontre, le propriétaire a envoyé un avis de reprise de possession du logement (la Ville a témoigné qu'elle expulserait le propriétaire).

LA DÉCISION DU TRIBUNAL

69. Dans cette évaluation, les tribunaux ont tendance à analyser le besoin réel et sérieux de reprendre le logement¹⁹.

70. Le Tribunal n'a pas à s'interroger sur l'opportunité pour le locateur de reprendre le logement du locataire plutôt qu'un autre²⁰. En l'absence d'autres éléments probants, ce choix appar-

tient au locateur.

71. Le contexte dans lequel s'inscrit la reprise du logement, la disponibilité d'autres logements convenables²¹, l'état des relations²² ou les raisons qui amènent un locateur à vouloir reprendre le logement spécifiquement²³ peuvent aider le Tribunal à apprécier l'intention véritable du locateur et l'existence d'un prétexte, mais le Tribunal n'a pas à substituer ses propres choix au sien.

78. À partir du moment où le locateur a rencontré son fardeau de preuve lui incombant dans ce type de recours, il n'appartient pas au Tribunal de considérer la balance des inconvénients subis dans le cadre de sa décision d'accorder ou non la reprise du logement.

79. Le Tribunal est conscient que l'exercice du droit à la reprise du logement ne fait

pas toujours des heureux. La perspective d'un déménagement non prévu ou souhaité constitue une source importante d'inconvénients et de stress.

80. Le Tribunal n'a également pas à prendre en compte la possible difficulté du locataire à trouver un autre logement, et ce, même lorsque les taux d'occupation sont bas.

Le locataire réclamait 8 000 \$ de frais et souhaitait déménager le 1er novembre 2025. Il souffrait de douleurs à l'épaule.

Le propriétaire souhaitait payer 1 500 \$ et réclamait la reprise de possession pour le 1er octobre 2025 (sachant que le 1er juillet ne serait pas possible, l'audience ayant lieu en mai).

Le tribunal a finalement décidé que le montant de 2 750\$ était raisonnable et que quatre mois constituaient un délai raisonnable pour que le locataire trouve un nouvel appartement. Il a donc autorisé la reprise de possession pour le 1er octobre 2025.

Comme toujours, chaque cas est particulier. 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 a demand for repossession in the case.

In the case at hand there was a preliminary debate about the duration of the lease, because the lease had a contradiction, one showing a yearly term, and one saying the lease is indeterminate length. The Court believed that the intention of the lease was to be yearly, because the Landlord had the same story the entire time during the testimony, whereas the Tenant said it was indeterminate, then yearly, and then a four (4) year lease all during the testimony.

The landlord currently lives in the garage of the dwelling, which the city had discovered during an inspection following a complaint. Because the City said the Landlord could no longer live in the garage, and would proceed to take eviction proceedings against him the Landlord sent a notice of repossession for the House (the City came to testify that they would evict the Landlord).

The Court made a good reminder to the public in their decision

UNOFFICIAL TRANSLATION

69 In this assessment, the courts tend to analyze the real and serious

need to repossess the dwelling¹⁹.

70 The Court does not have to consider whether it is appropriate for the landlord to repossess the tenant's dwelling rather than another²⁰. In the absence of other evidence, this choice is up to the landlord.

71 The context in which the repossession of the dwelling occurs, the availability of other suitable dwellings²¹, the state of the relationship²², or the reasons that lead a landlord to want to repossess the dwelling specifically²³ may help the Court assess the landlord's true intention and the existence of a pretext, but the Court does not have to substitute its own choices for the Court's own.

78 Once the landlord has met the burden of proof in this type of action, it is not for the Tribunal to consider the balance of inconvenience suffered in its decision whether or not to grant repossession of the dwelling.

79 The Tribunal is aware that exercising the right to repossession of the dwelling does not always bring joy. The prospect of an unexpected or unwanted move is a significant source of inconvenience and stress.

80 The Tribunal also does not have to take into account the possible difficulty of the tenant in finding other accommodation, even when vacancy rates are low.

The Tenant wanted \$8,000.00 in expenses and wanted to move out November 1, 2025. The tenant suffers from shoulder pain. The Landlord wanted to pay \$1,500.00 and wanted the repossession for October 1st, 2025 (knowing that July 1st would not be possible given the hearing was in May).

The Court in the end decided that \$2,750.00 was reasonable and that four months was a reasonable delay for the tenant to find a new apartment, thus authorized the repossession for October 1st, 2025

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 17021



PROUVER LE PRÉJUDICE SÉRIEUX : *Résiliation de bail pour non-paiement et retards de paiement*

Prove Serious Prejudice : *Termination of lease for non-payment and late payment*

Le Tribunal du logement administratif (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité une affaire impliquant une demande de résiliation du bail et l'expulsion de la locataire.

Le locataire avait amassé une dette de 3 060 \$ représentant les loyers impayés de janvier à juin. Comme le loyer n'avait pas été payé pendant trois (3) semaines ou plus, le bail a été résilié pour cette raison.

Le propriétaire a eu une deuxième demande, le bail étant résilié pour avoir fréquemment payé le loyer en retard. Le propriétaire a montré que le locataire avait déjà été devant le tribunal auparavant pour un cas de non-paiement. Le juge a déclaré qu'il s'agissait d'une preuve d'un préjudice grave et a cité un autre cas de la Cour de Québec.

12. Le fait de devoir procéder par demandes judiciairisées en résiliation de bail pour loyer impayé constitue un préjudice sérieux. L'honorable André Renaud¹ de la Cour du Québec écrivait à ce propos : « 31 Sachant ce qu'un recours judiciaire implique comme préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc. On ne peut que conclure qu'une démarche judiciaire est un préjudice sérieux, à moins qu'on démontre qu'un locateur a abusé de ses recours, qu'il a entrepris ses recours avec une rapidité telle qu'il n'a pas tenté un règlement du problème. Ici, nous pouvons multiplier la démarche judiciaire par quatre. »

Il s'agit d'un rappel que si vous avez dû aller à la TAL à plusieurs reprises pour ouvrir une demande de non-paiement de loyer, il serait pertinent d'apporter cette preuve au juge.

Comme toujours, chaque cas est spécifique, donc si vous rencontrez des ennuis, n'hésitez pas à nous contacter pour vous aider dans votre numéro.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand for lease termination.

The tenant had amassed a rental debt of \$3,060 representing unpaid rent of January to June. As the rent had not been paid for three (3) weeks or more the lease was terminated for this reason.

The Landlord had a second demand, the lease being terminated for frequently paying rent late. The Landlord showed that the tenant had already been in Court before for a non-payment of rent case. The judge stated that this is proof of a serious prejudice and cited another case of the Court of Quebec.
UNOFFICIAL TRANSLATION

12 Having to proceed through legal proceedings to terminate a

lease for unpaid rent constitutes a serious prejudice. The Honourable André Renaud¹ of the Court of Quebec wrote on this subject:

„31 Knowing the amount of concern, worry, preparation, travel, expenses, etc. involved in legal proceedings, one can only conclude that legal proceedings constitute a serious prejudice, unless it can be demonstrated that a landlord abused their remedies, that they initiated their proceedings with such haste that they did not attempt to resolve the problem. Here, we can multiply the legal proceedings by four.”

This is a case to remember to show that if you have had to go to the TAL multiple times to open a demand for unpaid rent, it would be pertinent to bring this proof to the Judge.

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 21054



COHABITATION EN HLM : PROJET DE RÈGLEMENT DÉPOSÉ POUR L'AUTORISER

Cohabitation in Public Housing: Draft Regulation Submitted to Authorize It

Paru à la Gazette officielle du 16 juillet 2025, Attribution des logements à loyer modique, Projet de règlement Gazette No. 29 du 16-07-2025 Page: 4387, est pour consultation 45 jours.

Ce projet de règlement comporte un changement au niveau du nombre de locataires dans un logement à prix modique :

„Ce projet de règlement propose d'autoriser la colocation de personnes dans un logement à loyer modique, de remplacer la notion de victime de violence conjugale par celle de victime de violence familiale, y compris conjugale, et d'accepter une attestation délivrée par un centre d'aide aux personnes victimes d'infractions criminelles pour attester une telle violence dans le cadre du processus d'attribution d'un logement à loyer modique.”

Actuellement, peu de situations permettait la cohabitation en HLM comme héberger un proche aidant, ou dans les logements destinés aux personnes âgées de 65 ans et

plus, aux personnes handicapées ayant des limitations d'accès ou de mobilité, ou encore aux personnes ayant des besoins particuliers.

Cette situation permettra lorsque le logement devient trop grand par exemple à un locataire en attente d'un logement à prix modique d'accéder à ce dernier plus rapidement.

On peut penser aux parent monoparentaux qui occupent des logements avec plusieurs chambres, s'il le souhaite, au départ de leurs enfants de partager les coûts du loyer. Ou une personne seule qui occupe un 2 chambres à partager les coûts.

Cette mesure a souvent été demandée afin de permettre à plus de personnes de se loger dans le public.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question.

Published in the Gazette officielle of July 16, 2025, Allocation of Low-Rent Housing, Draft Regulation Gazette No. 29 of 07-16-2025, p. 4387, open for 45 days' consultation.

This draft regulation introduces a change to the number of tenants permitted in a low-rent housing unit:

“This draft regulation proposes to authorize the co-occupancy of persons in a low-rent housing unit, to replace the notion of ‘victim of conjugal violence’ with ‘victim of family violence, including conjugal violence,’ and to accept a certificate issued by a victim-support centre for victims of criminal offences as proof of such violence in the low-rent housing allocation process.”

At present, only a few situations allow cohabitation in public housing—such as hosting a supportive caregiver, living in units reserved for seniors aged 65 and over, for persons with access or mobility limitations, or for those with special needs.

Under the new rule, when a dwelling becomes too large—for instance, because a tenant's children have moved out—a household on the waitlist for low-rent housing could access it more quickly.

Consider single parents living in multi-bedroom units who, once their children leave, wish to share rent costs with others. Or a single occupant in a two-bedroom unit sharing expenses.

This measure has long been requested to enable more people to secure public housing.

Please feel free to contact us with any questions.

Lien règlement https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2025F/86032.pdf



Me Annie Lapointe

CLAUDE D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE : *Une obligation qui rime avec prudence*

Plusieurs locataires détiennent une assurance habitation et responsabilité civile. Pour certains, c'est un choix, pour d'autres, c'est pour se conformer aux obligations prévues à leur bail. Encore est-il que ce ne sont pas tous les locataires qui détiennent ce type de protection.

De plus en plus de propriétaires exigent que leurs locataires souscrivent une assurance couvrant leur responsabilité civile. Mais attention : l'intégration de ce type d'obligation ne peut toutefois pas se faire n'importe quand. Puisque la loi ne prévoit aucune obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour les locataires, il revient au locateur de prévoir cette exigence contractuellement. Il faudra donc l'inscrire vous-même clairement au bail avant sa signature ou dans le règlement de l'immeuble faisant partie intégrante du bail, pour que cela devienne

obligatoire pour un locataire. Plusieurs jugements ont d'ailleurs validé des clauses obligeant la souscription d'une police d'assurance responsabilité civile⁽¹⁾.

Si vous désirez intégrer ce type de clause à vos baux existants pour les locataires de longue date, ou lors de l'achat d'un nouvel immeuble, ce n'est pas aussi simple.

Effectivement, l'ajout de l'obligation de souscrire une assurance responsabilité constitue une modification au bail. Pour se faire, il faudrait donc proposer l'ajout de cette obligation lors du renouvellement du bail, par l'envoi d'un avis de modification des conditions du bail – lequel inclut souvent aussi une augmentation de loyer – dans les délais légaux. Tout comme pour l'augmentation de loyer, le locataire a la possibilité de refuser les modifications proposées. Ceux qui souscrivent déjà une assurance responsabilité civile n'auront

peut-être pas de difficulté à accepter cette modification proposée. Par contre, en cas de refus par le locataire dans les délais, il reviendra au locateur de s'adresser au Tribunal afin de faire statuer sur la modification du bail proposée.

Sachez d'entrée de jeu que cette modification est généralement refusée par le Tribunal, car on considère que même s'il est plus prudent pour tout locataire de détenir une telle assurance⁽²⁾, cet ajout constitue une dépense supplémentaire faisant en sorte d'augmenter indirectement le loyer, ce qui est jugé contraire à la loi et au Règlement sur les critères de fixation de loyer⁽³⁾ :

«Il faut distinguer entre une telle clause, dénoncée et prévue au bail d'un nouveau locataire, pour laquelle le locataire prend en considération ces coûts en plus du loyer convenu et qui y consent alors en toute connaissance

de cause, d'un cas où l'on ajoute, dans le cadre d'un renouvellement de son bail une telle obligation monétaire qu'il n'avait pu considérer lorsqu'il a consenti alors au loyer demandé»⁽⁴⁾.

D'autres jugements refusent plutôt sur la base que cette modification entraînerait une obligation déraisonnable ou abusive :

« 15 Le Tribunal est d'avis que l'ajout d'une clause exigeant au locataire à souscrire à une police d'assurance-responsabilité est abusif, puisque, indirectement le coût de la prime pour le locataire pour telle police d'assurance serait en quelque sorte des frais compensatoires stipulés par la locatrice.

16 Le Tribunal souligne qu'une clause imposant d'avance des frais au locataire est considérée comme étant une clause pénale puisque la prime qu'aura à payer le locataire et exigée selon la

couverture de la police d'assurance ne représente pas, a priori, la valeur d'un préjudice réellement subi.»⁽⁵⁾

Ce même raisonnement a déjà été utilisé pour refuser l'application d'une telle clause, même si elle avait été intégrée et signée dès le début du bail⁽⁶⁾.

Bien que chaque situation doive être évaluée à la lumière de ses propres circon-

stances, force est de constater que l'acceptation et l'application des clauses imposant la souscription d'une assurance responsabilité civile par le locataire ne soient pas complètement uniformes d'une situation à l'autre.

Il convient de retenir que l'intégration d'une clause imposant la souscription d'une assurance responsabilité civile à la charge du

locataire doit être envisagée avec prudence. Il est recommandé d'introduire une telle obligation progressivement, lors de la conclusion de chaque nouveau bail. Si cette clause est souvent reconnue comme valide lorsqu'elle est clairement formulée au bail initial ou intégrée au règlement d'immeuble remis avant la signature du bail, les chances de succès pour son ajout aux baux existants

lors de leur renouvellement, sont quasi nuls au vu des jugements consultés.

Pour mettre toutes les chances de votre côté et réduire les risques de contestation, nous recommandons d'annoncer cette obligation dès la mise en marché du logement. Mentionnez-la clairement dans l'annonce de location, puis assurez-vous de l'inscrire de façon explicite dans le bail,

ou dans le règlement d'immeuble remis au locataire avant la signature du bail.

- 1- 2023 QCTAL 3776;
- 2- 2023 QCTAL 34914;
- 3- 2025 QCTAL 14446;
- 4- 2024 QCTAL 35064, au para. 15;
- 5- 2025 QCTAL 8834 citant 2019 QCRDL 32484;
- 6- 2022 QCTAL 22876.

RONA RONA+

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



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

Peinture et accessoires	15%	Cuisine	5%
Décoration	10%	Ventilation, chauffage et climatisation	
Quincaillerie		Produits d'entretien	
Électricité		Produits saisonniers et d'horticulture	
Plomberie		Portes extérieures	
Outillage manuel	8%	Matériaux de construction	
Outillage électrique portatif et stationnaire		Produits forestiers	
Portes intérieures		Fenêtres	
		Couvre-plancher	
		Chauffe-eau	
		Électroménagers	

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

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

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

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

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

«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. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.



Me Jean-Olivier Reed

CESSION DE BAIL : DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS EN DROIT DU LOGEMENT

Lease Assignment: Recent Developments in Housing Law

Le dossier du Tribunal administratif du logement concerne une demande de résiliation de bail suite à un refus de cession pour un autre motif basé sur le nouvel article du code civil du Québec l'article 1978.2 entrée en vigueur le 21 février 2024.

« 1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire. »

Ainsi, cet article donne au locateur, dans le cas d'une cession de bail, une option supplémentaire de refuser sans motifs sérieux une cession de bail. Dans ce cas, le bail sera résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

Dans un dossier rendu en juillet 2024, le juge doit déterminer la validité d'un avis mais aussi si la nouvelle loi s'applique et si le bail doit être résilié et le locataire évincé.

Dans ce cas de figure, l'avis a été envoyé le 3 mars 2024 et le refus pour un autre motif et résiliation de bail le 18 mars 2024.

Le juge confirme donc «L'avis de cession a été transmis après l'adoption et la sanction de la loi 31, ainsi les articles contenus dans la loi 31 s'appliquent à la présente cause »

Ce qu'il y a de particulier c'est que l'avis de cession n'avait pas de date précise mais une mention à l'effet que la cession de bail devrait «s'opérer à la date de l'acceptation de la cession par le propriétaire.»

Le nouvel article 1978.1 du Code civil du Québec prévoit que le locataire doit



indiquer la date de cession prévue par celui-ci.

Cette situation rend-elle l'avis invalide?

Sachez que dans ce dossier le candidat reste déjà dans le logement comme occupant.

Le locataire plaidait, lors de l'audience, que vu l'absence de date précise sur le formulaire, l'obligation de l'article 1978.1 du Code Civil du Québec et le refus du propriétaire, l'avis ne devrait pas être valide ni la résiliation de bail.

Le locataire invoque donc l'invalidité de son propre avis pour maintenir le bail en vie et maintenir le cessionnaire en place.

Le tribunal n'accepte pas cette hypothèse.

Le tribunal mentionne que le délai de 15 jours prévu à l'article 1871 CCQ, toujours en vigueur, qui est alloué au propriétaire pour répondre à l'avis de cession de bail doit être considéré comme la date

ultime de cession de bail car la loi mentionne qu'à défaut de réponse du locateur dans ce délai, la cession est présumée avoir été acceptée à la fin du délai de 15 jours.

Dans notre dossier, le Tribunal doit conclure que la date d'acceptation de la cession prévue au formulaire de cession de bail doit se lire comme étant au maximum au 18 mars.

23 C'est donc à cette date que le Tribunal doit se référer pour l'application de l'article 1978.2 du Code civil du Québec.

Le juge conclut à la validité de l'avis à cet étape mais il y a plus.

Dans un deuxième temps, le locataire invoque que le cessionnaire était colocataire au bail et qu'il transférait sa moitié. La résiliation de bail est invalide dans ces circonstances.

Le juge mentionne au paragraphe 25 et suivants que :

25] Le cessionnaire qui était, selon le locataire, son colocataire depuis 2019 n'a jamais été déclaré officiellement auprès du locateur. Même s'il payait la moitié du logement ou d'autres dépenses liées au logement, son nom n'a jamais été transmis au locateur comme colocataire du lo-

gement.

26 Le locataire dit avoir été le seul responsable du bail après le départ de sa colocataire en 2019.

27 Ultérieurement après le départ de celle-ci, il a accueilli son ami de longue date à venir vivre chez lui afin de partager le coût du loyer.

28 Il a donc effectué une sous-location partielle de son logement.

....

30 Selon l'article 1870 du Code civil Québec, il devait aviser son locateur de cette sous-location et malheureusement pour lui, il ne l'a pas fait.

31 Il a eu cinq ans pour faire cette démarche et de faire modifier le bail pour y voir inscrire les deux noms au bail.

Non seulement il ne voulait pas voir le nom du cessionnaire au bail, il ne lui permettait même pas de payer directement son loyer et demandait à celui-ci de lui payer le loyer afin que lui-même acquitte la totalité du loyer.

32 Autre fait qui milite contre la conclusion que le cessionnaire serait un colocataire, pourquoi le cédant et le cessionnaire auraient voulu faire une cession de bail alors qu'il suffisait au cédant d'aviser son locateur qu'il quittait le logement et de lui demander de retirer son nom du bail ou du moins, que le locateur ne renouvelle pas le bail pour le cédant.

Au vu de cela, ce juge conclut que l'avis de refus est valide et que le bail doit être résilié. Le locataire et l'occupant sont sommés de quitter les lieux.

Garder un historique avec un locataire est toujours très important.

The case before the Administrative Housing Tribunal involves an application for lease termination following a refusal to consent to the assignment on a ground other than serious cause, based on the new article 1978.2 of the Civil Code of Québec, which came into force on February 21, 2024.

"1978.2. The landlord who is notified of the tenant's intention to assign the lease may refuse to consent for a reason other than a serious reason referred to in the first paragraph of article 1871. The lease is then terminated on the assignment date indicated in the notice sent by the tenant."

Thus, this article gives the landlord, in the case of a lease assignment, an additional option to refuse an assignment without serious cause. In that event, the lease terminates on the date of assignment specified in the tenant's notice.

In a decision rendered in July 2024, the judge had to determine both the validity of a notice and whether the new law applied—specifically, if the lease should be terminated and the tenant evicted.

In that scenario, the notice was sent on March 3, 2024, and the refusal on another ground, along with the lease termination, was dated March 18, 2024.

The judge confirmed: "The notice of assignment was transmitted after the adoption and sanction of Law 31, and therefore the articles conta-

Suite à la page 20

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
bmcu.ca

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

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

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

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 annoncer 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 bail, sous-sol

Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

7. COURTIER IMMOBILIER

BonsLocataires.com

514-622-3314

info@bonslocataires.com

https://www.bonslocataires.com/

agence-location-logement/

- Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
- Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main
- Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnées de partout dans le monde
- Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook
- Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

8. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

9. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

10. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

11. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :

- Changement de panneau électrique
- Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévitoins, ev-duty, flow...)
- Transformation de système de chauffage de l'huile a 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

Punaies 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.

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

ANNUAIRE

16. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com
 - Insonorisation sur mesure
 - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
 RBQ:8271-1706-08

17. INSPECTION

Batimex

T.: 888-375-4641

Inspection-batimex.ca

-Inspection préachat d'immeubles 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

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

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

21. TÉLÉPHONIE

Rogers

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/APQ#productMenu>

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils. Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

DÉPENSES ADMISSIBLES POUR RÉNOVATIONS OU TRANSFORMATIONS FAVORISANT L'ACCESSIBILITÉ D'UN ÉDIFICE

Revenu Québec – Vous adaptez un édifice commercial ou à logements aux besoins des personnes handicapées? N'oubliez pas de déduire vos dépenses admissibles.

Si vous êtes propriétaire ou locataire d'un édifice utilisé principalement pour gagner un revenu provenant d'une entreprise ou d'un bien, sachez que vous pouvez déduire dans votre déclaration de revenus provinciale toute somme payée au cours d'une année d'imposition pour des rénovations ou des transformations admissibles effectuées afin de permettre à des personnes ayant un handicap moteur d'y avoir accès ou de s'y déplacer.

Qu'est-ce qu'une dépense admissible?

Une dépense admissible est une dépense que vous avez effectuée pour transformer ou rénover un édifice utilisé principalement pour gagner un revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien. Vous pouvez la déduire du montant de ce revenu, ce qui permet de diminuer l'impôt que vous devez payer.

Voici quatre exemples de dépenses déductibles pour adapter un édifice commercial ou à logements aux besoins de personnes handicapées :

- l'installation de dispositifs d'ouverture de portes à commande manuelle;
- la transformation d'une salle de bain pour en faciliter l'usage par des personnes en fauteuil roulant;
- l'achat de panneaux en braille indiquant l'étage où se trouvent les ascenseurs;
- l'installation d'indicateurs visuels d'alarme en cas d'incendie.



Consultez la page Dépenses en capital du site Internet de Revenu Québec pour savoir comment déduire ces dépenses dans votre déclaration de revenus provinciale.

Vous pourrez ainsi bénéficier d'un avantage fiscal tout en contribuant à l'inclusion de tous et de toutes.

Suite de la page 20 : Lease Assignment: Recent Developments in Housing Law

ined in Law 31 apply to the present case.”

What is unusual is that the notice of assignment did not include a precise date but stated that the assignment “should take effect on the date of the landlord’s acceptance of the assignment.”

The new article 1978.1 of the Civil Code of Québec requires the tenant to specify the intended assignment date.

Does this render the notice invalid? In this case, the prospective assignee already resides in the dwelling as an occupant.

At the hearing, the tenant argued that, given the absence of a precise date on the form, the obligation under article 1978.1 of the Civil Code, and the landlord’s refusal, the notice should not be valid, nor should the lease be terminated. The tenant thus invoked the invalidity of his own notice to keep the lease alive and maintain the assignee in place.

The tribunal rejected this hypothesis. It held that the 15-day period provided in article 1871 CCQ—still in force and allocated to the landlord to respond to an assignment notice—must be considered the ultimate assignment date, since the law states that, in the absence of the landlord’s response within that period, the assignment is presumed accepted at its end.

In our case, the Tribunal concluded that the acceptan-

ce date indicated on the assignment form must be read as no later than March 18. It is therefore this date that the Tribunal referenced for the application of article 1978.2 of the Civil Code of Québec.

The judge concluded the notice was valid at that stage, but the analysis did not end there.

In a second phase, the tenant argued that the assignee had been a co-tenant on the lease and that only his half interest was being transferred. The tenant contended that in those circumstances the lease termination was invalid.

The judge noted the following (paragraphs 25 et seq.):

25. The assignee, who according to the tenant had been his co-tenant since 2019, was never officially declared to the landlord. Even though he paid half the rent and other housing expenses, his name was never submitted to the landlord as a co-tenant.

26. The tenant stated he alone was responsible for the lease after his co-tenant’s departure in 2019.

27. Subsequently, after her departure, he invited a long-time friend to live with him to share the rent.

28. He thus carried out a partial sublease of his dwelling.

30. Under article 1870 of the Civil Code of Québec, he was required to notify his landlord of this sublease, which he failed to do.

31. He had five years to undertake this procedure

and have the lease amended to include both names. Not only did he refuse to see the assignee’s name added, he also prevented the assignee from paying rent directly, insisting the assignee pay him so he could remit the full rent himself.

32. Another fact militating against the conclusion that the assignee was a co-tenant is that the assignor and assignee could simply have notified the landlord of the assignor’s departure and asked for his name to be removed from the lease or for the lease

not to be renewed for him.

In view of these findings, the judge concluded the landlord’s refusal notice was valid and the lease must be terminated. The tenant and the occupant were ordered to vacate the premises.

Keeping a clear history with a tenant is always very important.

2024 QcTal 21972 rendu le 2 juillet 2024



Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise



L'Association des propriétaires du Québec fait équipe avec La Personnelle pour vous offrir un service exceptionnel et des tarifs exclusifs.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque La Personnelle^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.