

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2025, Volume 41 No 6

ANIMAUX ET LOGEMENTS

Pour de nombreux propriétaires, accepter un animal dans un logement représente un risque, alors que le gouvernement refuse toujours de permettre qu'un dépôt de sécurité soit demandé à un locataire souhaitant avoir un animal chez lui.

>>Page 2

COMPTER LES AMPOULES

Cette interrogation peut paraître étonnante mais pour un propriétaire de logements c'est une phrase qui se répète dans la saison des déménagements comme compter le nombre de luminaires ou de détecteurs de fumée.

>>Page 5

LES PREUVES, LA BASE

L'importance de la preuve fournie est démontrée dans un jugement récent à travers le cas de locataires qui réclament des dommages suite au départ de leurs locataires qui en leur refusaient l'accès lors de la durée du bail.

>>Page 8



L'APQ VOUS ACCOMPAGNE POUR VOS DÉMÉNAGEMENTS 2025

Les outils APQ sont des indispensables à consulter dès maintenant et à utiliser à partir de notre page „déménagements”

Suite à la page 4



Me Martin Messier

LES ANIMAUX DANS UN LOGEMENT

Domestic Animals in Rental Housing

Pour de nombreux propriétaires, accepter un animal dans un logement représente un risque, alors que le gouvernement refuse toujours de permettre qu'un dépôt de sécurité soit demandé à un locataire souhaitant avoir un animal chez lui.

Malheureusement, le problème ne vient jamais de l'animal lui-même, mais plutôt du maître qui ne s'en occupe pas correctement.

Dans ces situations, les autres locataires de l'immeuble doivent faire face à des désagréments qui peuvent être très importants.

Un animal laissé à lui-même, notamment un chien, peut aboyer de manière excessive à toute heure, perturbant ainsi la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Naturellement, si le maître de l'animal ne ramasse pas les excréments laissés dans les espaces communs, les autres locataires sont souvent grandement incommodés.

La demande d'un dépôt vise simplement à limiter les dommages et à sensibiliser le maître de l'animal aux responsabilités qu'il doit assumer en ayant un animal dans son logement.

Malheureusement, dans de

nombreux cas, un animal laissé à lui-même cause également des dégâts importants au logement.

Souvent, l'urine sur le sol endommage de manière irréparable la surface, et parfois même le plancher en dessous doit être remplacé.

En résumé, les propriétaires n'ont rien contre les animaux, mais ils s'inquiètent du fait que de nombreux maîtres ne s'en occupent pas correctement.

Pour augmenter le nombre de propriétaires qui acceptent les animaux, il est essentiel de s'assurer d'un bon comportement du maître et de l'animal, et un dépôt de garantie serait

Volume 41, No 6
Édition Juin 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

certainement une bonne solution pour aller dans ce sens.

For many landlords, accepting a pet in a housing represents a risk, while the Government still refuses to allow a security deposit to be requested from a tenant wishing to have a pet in their dwelling.

Unfortunately, the problem never lies with the pet itself, but rather with the owner who fails to properly care for it.

In these situations, the other tenants in the building have to deal with inconveniences that can be significant.

A pet left unattended, especially a dog, can bark excessively at any time, di-

sturbing the peace and quiet of the other occupants of the building.

Naturally, if the pet owner does not clean up the faeces left in the common areas of the building, the other tenants are often greatly inconvenienced.

Requiring a security deposit is simply intended to limit damage and to make the pet owner aware of the responsibilities they must assume when having a domestic animal in their apartment

Unfortunately, in many cases, a pet left unattended also causes significant damage to the dwelling.

Often, urine on the floor irreparably damages the surface, and sometimes even the flooring underneath needs to be replaced.

In short, landlords don't mind pets, but they are concerned that many owners don't take proper care of them.

To increase the number of landlords who accept pets, it's essential to ensure good behaviour on the part of both owners and pets, and a security deposit would certainly be a good solution to this end.



UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINTE 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



LES DÉMÉNAGEMENTS : vous soutenir à l'approche des déménagements 2025

Même si on voit une baisse du nombre de déménagements depuis 2-3 ans, de nombreux locataires déménagent toujours à l'approche du 1er juillet.

On dit à l'approche car le mois de juin se finissant par une belle fin de semaine ensoleillée (espérons!), on peut prédire que les rues vont être envahies de camions de déménagement dès samedi le 28 juin.

Les outils APQ sont des indispensables à consulter dès maintenant et à utiliser à partir de notre page „**déménagements**” sur le site web APQ.

1) Réflexions APQ : Déménagement - La pandémie nous a forcé à plus prévoir!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite accompagner les propriétaires et les locataires en cette journée chargée de déménagements et de croisements de locataires dans l'immeuble.

Afin de mieux vous accompagner, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous projette dans toutes les actions que vous allez gérer lors de cette journée bien remplie.

Même si on prépare à l'avance la plage horaire de chaque déménagement, de nombreux impondérables arrivent et vous n'aurez que peu de temps pour les gérer.

Ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!

2) Affiches à imprimer et installer dans vos immeubles (Nouveau cette année)

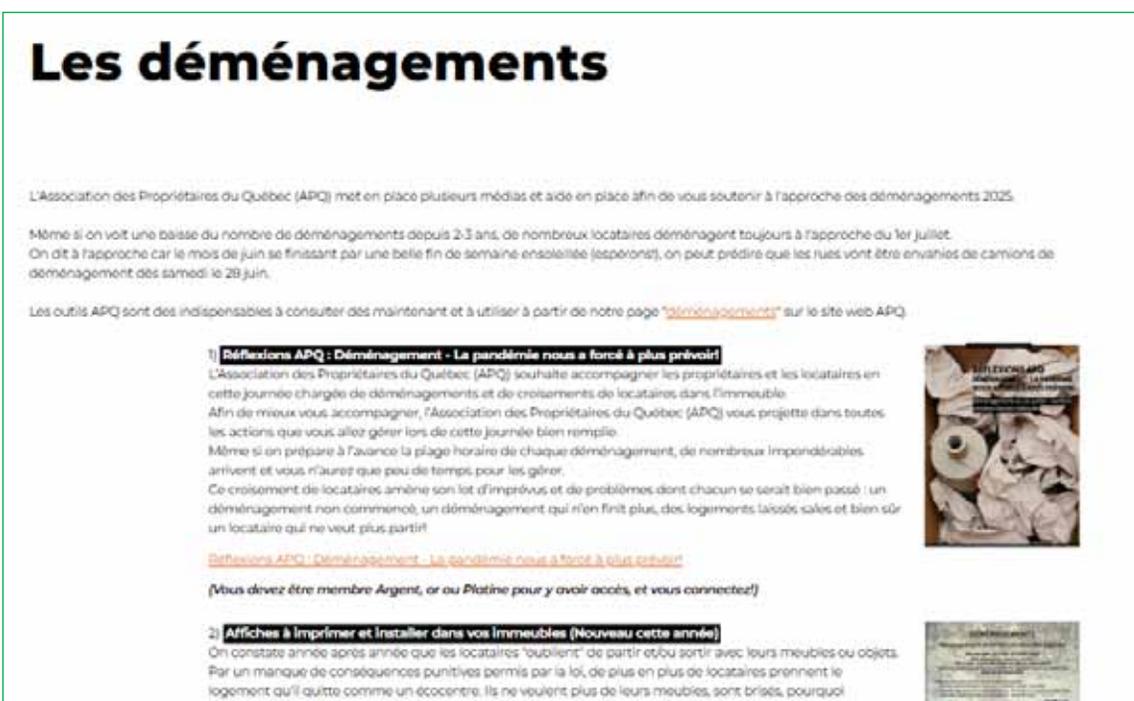
On constate année après année que les locataires „oublent” de partir et/ou sortir avec leurs meubles ou objets. Par un manque de conséquences punitives permis par la loi, de plus en plus de locataires prennent le logement qu'il quitte comme un écocentre. Ils ne veulent plus de leurs meubles, sont brisés, pourquoi s'embêter à les sortir et les amener dans un centre de recyclage?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a conçu une affiche avec des liens pour inciter les locataires à sortir TOUS leurs biens la journée de leur déménagement.

3) Vidéo de formation : Déménagement - droits et obligations de chacun (Nouveau cette année)

Me Annie Lapointe, notaire, vous éclaire sur les déménagements, sur les droits et obligations de chacun.

Nous vous invitons à nous contacter pour toutes questions.





SOLUTION CIMEX

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

SOLUTIONCIMEX.COM

FAUT-IL COMPTER LE NOMBRE D'AMPOULES?

Should we count the number of light bulbs?

Cette interrogation peut paraître étonnante „Faut-il compter le nombre d’ampoules?” mais pour un propriétaire de logements c’est une phrase qui se répète dans la saison des déménagements comme compter le nombre de luminaires ou de détecteurs de fumée.

Chaque année, les propriétaires de logements doivent courir dans une quincaillerie afin d’acheter des matériaux pour faire les réparations nécessaires mais aussi remplacer ces objets qui disons-le sont volés.

Prendre du matériel ou des biens qui sont inclus au bail, c’est voler de l’équipement.

Peu importe la valeur et l’usure, le propriétaire a subi des dommages et son seul recours est de rédiger une mise en demeure pour lui réclamer les dommages et de faire une demande au Tribunal administratif du logement.

Pour nous, les dommages volontaires causés au logement devraient être traités comme un dossier criminel.

C’est certain que quand on voit un sacage avec des milliers de dommages, la tonne de saleté, de bris, réclamer que les récalcitrants soient punis et puissent avoir un dossier criminel pour leurs mauvais comportements est le souhait de tous.

Mais la loi devrait aussi être changée pour ces petites choses. Si les locataires pouvaient avoir une réelle conséquence, cela inciterait les propriétaires à ouvrir

un dossier à chaque méfait. Aussi les locataires seraient plus respectueux des règlements.

This question may seem surprising, „Should we count the number of light bulbs?” For a rental housing owner however, it’s a phrase that recurs during moving season, like counting the number of light fixtures or smoke detectors.

Every year, rental housing owners must run to a hardware store, not only to buy materials to make necessary repairs, but also to replace items that, let’s face it, have been stolen. Taking equipment or property included in the lease is stealing equipment.

Regardless of the value or wear and tear, the landlord has suffered damages,

and their only recourse is to write a formal notice claiming the damages and file a claim with the Administrative Housing Tribunal.

In our opinion, willful damage to a housing should be treated like a criminal case.

Certainly, when we see a vandalism with thousands of damages, tons of dirt, and broken pieces, everyone wants to demand that the recalcitrant be punished and given a criminal record for their bad behaviour.

But the law should also be changed for these small things. If tenants could face real consequences, it would encourage landlords to open a file for every misdemeanour. Tenants would also be more respectful of the rules.





Offrez-vous un intérieur à la hauteur avec Dulux Diamant Distinction

Chez **Bétonel / Dulux**, nous comprenons les réalités du métier. C'est pourquoi nous avons développé **Dulux Diamant Distinction**, la peinture **la plus recommandée par les professionnels** pour les projets exigeants — qu'ils soient résidentiels, commerciaux, institutionnels ou gouvernementaux.

Chaque déménagement est une opportunité pour redéfinir notre espace de vie ou de travail. C'est l'occasion de livrer un résultat durable, soigné et impeccable.

Une performance inégalée sur le terrain

- **Pouvoir cachant exceptionnel** : Sa formulation hautement couvrante permet de masquer efficacement les anciens revêtements, taches, ou imperfections. Un gain de temps sur le chantier et un fini uniforme dès la première couche.
- **Résistance à toute épreuve** : Dulux Diamant Distinction est conçue pour résister à l'usure quotidienne : frottements, égratignures, taches... même dans les zones à fort passage. Vos clients bénéficient d'un fini qui reste impeccable longtemps.
- **Finition professionnelle** : Application facile, texture lisse et finition élégante qui valorisent votre savoir-faire.
- **Entretien simplifié** : Grâce à sa surface lavable, l'entretien est rapide et sans compromis sur l'apparence.
- **Palette de couleurs complète** : Un vaste choix de teintes modernes et classiques pour satisfaire tous les goûts et besoins décoratifs.

Pour des résultats à la hauteur de votre réputation

1. **Préparation efficace** : Une bonne préparation de la surface, combinée au pouvoir couvrant de Dulux Diamant Distinction, assure un rendu haut de gamme, même sur des murs abîmés ou irréguliers.
2. **Rapidité d'exécution** : Moins de couches nécessaires, séchage rapide — vous gagnez en efficacité sans sacrifier la qualité.
3. **Polyvalence d'application** : Idéale pour les projets résidentiels, commerciaux, institutionnels et plus encore.

Visitez Bétonel Dulux pour en savoir plus

Pour découvrir toute la performance de **Dulux Diamant Distinction**, rendez-vous dans votre magasin le plus proche **Bétonel / Dulux**. Nos conseillers experts sont là pour vous accompagner dans tous vos projets, quels que soient vos besoins.

Avec une vaste gamme de peintures de qualité professionnelle, **Bétonel / Dulux** est votre partenaire de confiance pour répondre à toutes vos exigences.

Bétonel / Dulux, le vrai magasin de peinture!



NOUVEAUX MURS, NOUVELLES AVENTURES !!!

Jusqu'à **68%** d'escompte, valide du 26 juin au 14 juillet inclusivement



Code	Marques	Finition	5 Gallons	Gallon
976000	Dulux Ultra	Apprêt	95.98\$	27.25 \$
945000	Dulux Ultra	Mat	103.98 \$	29.25 \$
949000	Dulux Ultra	Coquille d'oeuf	105.98 \$	32.25 \$
949100	Dulux Ultra	Perle	106.98 \$	32.25 \$
948000	Dulux Ultra	Semi-Brillant	106.98 \$	32.25 \$
272-110	Bétonel V.I.P	Velours	169.98 \$	36.25 \$**
276-110	Bétonel V.I.P	Perle	169.98 \$	37.25 \$**
282-110	Bétonel V.I.P	Semi-Lustre	174.98 \$	38.25 \$**
51000	Dulux Distinction	Coquille d'oeuf*	256.98 \$	52.25 \$**
1540	Dulux Climat Extérieur	Satin	155.98 \$	33.25 \$**

* Peu lustré **Blanc et couleurs

A partir de **9.49 \$**

Manchon professionnel pour peinture Bennett[™] Micro Pro, emb. 3

10MM - BTH11691/EA - 9,49 \$
13MM - BTH11692/EA - 10,49 \$
15MM - BTH11693/EA - 11,49 \$

A partir de **10.59 \$**

Pinceau angulaire Dulux soies chinex/nylon fermes flexibles

37MM - NTHX0004/EA - 10,59 \$
50MM - NTHX0005/EA - 11,59 \$
63MM - NTHX0006/EA - 12,59 \$
75MM - NTHX0007/EA - 13,59 \$

A partir de **1.09 \$**

Bac pour rouleau jumbo et garniture, 3 litres

Liner - SIM02010/EA - 1,09 \$
Tray - SMS02005/EA - 5,49 \$



Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

LES PREUVES, LA BASE DE TOUTE RÉCLAMATION EN DOMMAGES-INTÉRÊTS MATÉRIELS

Evidence, the Basis of Any Claim for Material Damages

L'importance de la preuve fournie est démontrée dans un jugement récent à travers le cas de locataires qui réclament des dommages suite au départ de leurs locataires qui en leur refusaient l'accès lors de la durée du bail.

Les locataires déposent plusieurs pièces en preuve, notamment des photos, des factures, des lettres, des enregistrements et autres items. Ils allèguent qu'ils n'étaient pas négligents. Ils font remarquer qu'il s'agit d'usure normale.

Les locataires soulignent aussi qu'il manque la tablette de l'air climatisé et celui-ci a colé dans le mur ainsi que des dommages sur la porte principale.

Le Tribunal se questionne à savoir si les locataires ont-ils droit aux dommages-intérêts matériels demandés, et à quelle hauteur.

Ce dossier met en avant de nombreux articles du code civil du Québec.

« 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de

payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

« 1862. Le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué, à moins qu'il ne prouve que ces pertes ne sont pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Néanmoins, lorsque le bien loué est un immeuble, le locataire n'est tenu des dommages-intérêts résultant d'un incendie que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'accès à l'immeuble. »

« 1866. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable. »

« 1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état

au début du bail. »

« 1911. Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté. »

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties

confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de



**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

TÉMOIGNAGES DES LOCATEURS (THE LANDLORDS' TESTIMONIALS)

La toilette a été bloquée et elle a débordé. Les locataires n'ont pas avisé qu'il y avait eu de l'eau sur le rebord de la toilette

The toilet was blocked and overflowed. The tenants didn't report that there was water on the toilet rim

Plusieurs vêtements mouillés étaient sur le plancher et rebord des murs

Several wet items of clothing were on the floor and wall ledges

La fenêtre de la cuisine qui est à changer, car il y a des trous de vis

The kitchen window needs replacing because there are screw holes in it

Ils ont dû changer le plancher vu qu'il y avait eu de l'urine de chat

They had to replace the flooring because there was cat urine on it

Le lave-vaisselle et le réfrigérateur sont endommagés

The dishwasher and refrigerator are damaged

Entente pour que les locataires repavent l'entrée d'où la réduction de loyer de 100 \$ par mois

The tenants agreed to repave the entrance, hence the \$100 per month rent reduction

TÉMOIGNAGES DES LOCATAIRES (THE TENANTS' TESTIMONIALS)

C'est un accident et ils ont constaté le dégât le lendemain seulement

It was an accident, and they only noticed the damage the next day

Ils étaient là suite à un dégât d'eau

They were there following water damage

Il y avait déjà des trous et ils en ont fait deux autres, et la manivelle était brisée à leur arrivée

There were already holes, and they made two more, and the handle was broken when they arrived

Ils en ont eu un pour quelques semaines et par la suite un autre pour deux ou trois mois seulement

They had one for a few weeks, and then another one for only two or three months

Ils invoquent que le lave-vaisselle était déjà endommagé et que les dommages au réfrigérateur sont de l'usure normale

They claim the dishwasher was already damaged, and the damage to the refrigerator was normal wear and tear

Aucune entente, la réduction a été faite car c'était un bail de cinq ans

No agreement was reached; the reduction was made because it was a five-year lease

loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

«1912. Donnent lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation du bail: 1° Tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement; 2° Tout manquement du locateur aux exigences minimales fixées par la loi, relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement.»

Donc en vertu des articles 1890 et 1862 C.c.Q., un lo-

caire est responsable des dommages causés au logement, à moins qu'il ne démontre qu'il ne peut en être tenu responsable.

Le Tribunal, grâce aux preuves présentée, conclut que le logement n'a pas été remis avec une usure normale. Les locataires ont assumés plusieurs frais et vont en avoir encore. Plusieurs travaux sont assumés par eux.

Certaines preuves déposées par les locataires démontrent que certains éléments sont de l'usure normale et d'autres dépassant ceci. Le Tribunal croit les locataires sur certaines allégations d'usure ou de non-responsabilité de leur part, notamment pour ce

qui est de la manivelle de la fenêtre à l'étage et le lave-vaisselle.

Toutefois, l'article 1866 du code civil ci-haut : « 1866. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable. » n'a pas été respectée.

Le Tribunal condamne les locataires à payer la somme de 9800\$ en se basant sur les estimés reçus et une dépréciation de 20%.

Comme la preuve d'une entente de 100\$ concernant le pavage n'est pas présentée, le Tribunal penche plutôt que

cette réduction est due à un bail signé pour 5 ans.

Comme chaque cas est unique, nous vous invitons à nous consulter pour toutes questions.

The importance of providing evidence is demonstrated in a recent judgement involving landlords claiming damages following the departure of their tenants who refused them access during the lease term.

The landlords submitted several pieces of evidence, including photos, invoices, letters,

Suite à la page 11



Me Melissa Lemieux

NON PAIEMENT DE LOYER : OUVRIR DES DOSSIERS SÉPARÉS

Non-payment of rent: Open separate files

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

Le locataire avait tenté de rejeter la demande préliminaire parce que c'est la fille du propriétaire qui a rempli la demande en ligne et qui a signé le document au nom du père âgé qui ne sait pas comment utiliser un ordinateur.

Dans cette affaire le juge a décidé que la demande visant le rejet de façon préliminaire soit avant même d'entendre le dossier ne serait pas accordé car il n'y avait une autre façon de corriger la situation soit en faisant une demande modifiée et de demander au tribunal de permettre cette modification par l'entremise d'une demande

de ratification.

En ce qui concerne le non-paiement du loyer, le locataire, qui est l'autre fille du propriétaire, n'avait pas payé le loyer parce qu'il y avait un accord que le loyer serait gratuit en échange de services rendus.

Le propriétaire avait envoyé une mise en demeure au locataire en août 2023 sur le fait que la tolérance du loyer gratuit, mais n'a jamais demandé de paiement de loyer et a également mentionné le bruit, et a demandé au locataire de quitter l'unité.

L'affaire a finalement été rejetée parce que le propriétaire ne pouvait pas prouver sur un solde de probabilité qu'il y avait en fait un loyer qui n'avait pas été payé. Le propriétaire n'a pas été en mesure de déterminer le montant dû du loyer, et il a également été

noté que la lettre envoyée au locataire ne le mentionnait pas.

Cette affaire est un rappel à tous que lorsque vous assistez à une audience pour non-paiement de loyer, la seule affaire qui sera traitée est le paiement du loyer l'absence de ceci.

Il est impératif, si vous avez d'autres raisons sérieuses de résilier le bail, que le propriétaire ouvre une demande distincte et apporte la preuve des préjugés graves afin d'obtenir la résiliation du bail.

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

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand for non-payment of rent in a case.

The tenant had tried to have the demand rejected preliminarily in because it was the daughter of the Landlord that completed the demand online and that signed the document on behalf of the elderly father who doesn't know how to use a computer.

In this case the judge decided that the request for preliminary rejection either before he even heard the file would not be granted because there was another way of correcting the situation either by making a modified request and to ask the court to allow this modification through a request for ratification.

In relation to the non-payment of rent the tenant, who is the landlord's other girl, hadn't been paying rent because there was an agreement that the rent would be free in exchange for services rendered.

The landlord had sent a *mise en demeure* to the tenant in August 2023 about the fact that the tolerance of free rent, but never asked for any rent payment, and also mentioned noise, and requested the tenant to leave the unit.

The case was ultimately dismissed because the Landlord couldn't prove on a balance of probability that there was in fact any rent that wasn't paid. The Landlord was not able to determine what amount of rent was not paid, and it was also noted that the letter sent to the tenant made no mention of same.

This case is a reminder to all, that when you attend a hearing for non-payment of rent, the only matter that will be dealt with is the payment of rent or lack thereof.

It is imperative that if you have other serious reasons to terminate the lease, a landlord must open a separate demand and bring the proof of the serious prejudice in order to obtain the lease termination.

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 13282

Suite de la page 9 : Evidence, the Basis of Any Claim for Material Damages

recordings, and other items. They allege that they were not negligent. They point out that this constitutes normal wear and tear.

The landlords also point out that the air conditioning unit is missing and that the unit has leaked into the wall, as well as damage to the front door.

The Court questions whether the landlords are entitled to the material damages sought, and to what extent.

This case highlights numerous articles of the Civil Code of Québec.

« 1855. The lessee is bound to pay the agreed rent and to use the property with prudence and diligence during the term of the lease. »

« 1862. The lessee is bound to make reparation for injury suffered by the lessor by reason of any loss sustained by the leased property, unless he proves that the loss is not due to his fault or that of persons he allows to use or to have access to the property.

Where the leased property is an immovable, the lessee is not bound for injury resulting from a fire unless it is proved that the fire was due to his fault or that of persons he allowed to have access to the immovable. »

« 1866. A lessee who becomes aware of a serious defect or deterioration of the leased property is bound to inform the lessor within a reasonable time. »

« 1890. Upon termination of the lease, the lessee is bound to hand over the property in the condition in which he received it but he is not liable for

changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force.

The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease. »

« 1911. The lessor is bound to deliver the dwelling in clean condition and the lessee is bound to keep it so.

Where the lessor carries out work in the dwelling, he shall restore it to clean condition. »

« 1863. The nonperformance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the rescission of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants.

The nonperformance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the court grants it, the lessor, upon remedying his default, is nonetheless entitled to the re-establishment of the rent for the future. »

« 1912. The following give rise to the same remedies as failure to perform an obligation under the lease:

(1) failure on the part of the lessor or the lessee to comply with an obligation imposed by law with respect to the safety and sanitation of dwellings;

(2) failure on the part of the lessor to comply with the minimum requirements fixed by law with respect to the maintenance, habitability, safety and sanitation of immovables

comprising a dwelling. »

Therefore, under Sections 1890 and 1862 of the Civil Code of Québec, a tenant is liable for damages caused to the dwelling, unless they demonstrate that they cannot be held liable.

The Court, based on the evidence presented, concluded that the dwelling was not returned with normal wear and tear. The landlords assumed several costs and will continue to do so. They are responsible for much of the work.

Some evidence submitted by the tenants demonstrates that some items are normal wear and tear, and others exceed this. The Court believes the tenants' claims of wear and tear or lack of liability, particularly regarding the upstairs window handle and the dishwasher.

However, Section 1866 of the Civil Code which states that:

« 1866. A lessee who becomes aware of a serious defect or deterioration of the leased property is bound to inform the lessor within a reasonable time, » has not been adhered to by.

The Court ordered the tenants to pay the sum of \$9,800 based on the estimates received and a 20% depreciation.

Since no evidence of a \$100 paving agreement was presented, the Court instead believes that this reduction is due to a 5-year lease.

As each case is unique, we invite you to contact us with any questions.

757952 22 20240122 G 2025 QCTAL 6561

L'APQ DÉPOSE SES RECOMMANDATIONS : *Projet de Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer*

The APQ Submits its Recommendations: Draft Regulation Amending the Regulation on Rent Setting Criteria

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dépose auprès de la Direction des orientations et de la gouvernance municipales, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation ses recommandations concernant le Projet de Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

L'APQ accueille favorablement la refonte de ce règlement et a lu avec attention le projet de Règlement sur les critères de fixation de loyer (ci-après le Projet de règlement) publié le 16 avril 2025 à la Gazette officielle.

Nous comprenons que le Projet de règlement s'inscrit dans une intention de simplifier le calcul actuel des augmentations de loyer et à établir une meilleure prévisibilité des hausses de loyer.

Ainsi, parmi les éléments que nous avons retenus, le Projet de règlement instaure les modifications suivantes que nous commentons:

- Limitation fixe à 5 % pour le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation ;

L'imposition de ce taux de 5% donne un amortissement de 20 ans et peut demeurer inadéquat pour certains travaux. De plus, le pourcentage semble arbitraire et ne tient aucunement compte de la nature des travaux ou de la durée de vie utile de ses composantes.

L'APQ propose en conséquence de relever le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation à 10 % et de considérer la possibilité d'un pourcentage plus ou moins élevé dans certains cas pour permettre un amortissement selon la durée de vie utile du bien.

- Suppression d'un pourcentage applicable aux frais de services;

Une telle exclusion risque de compromettre la viabilité financière de plusieurs établissements, en particulier ceux qui doivent assumer des hausses significatives et récurrentes des coûts de services – qu'il s'agisse des services alimentaires, d'entretien, de soins ou de sécurité – sur lesquels les gestionnaires disposent de peu, voire d'aucun levier de contrôle.

- Redéfinition de la façon de traiter les taxes foncières scolaires et municipales, et les frais pour les assurances, en limitant les hausses possibles à ce qui excède le pourcentage de base.

L'APQ constate qu'une méthode simple auparavant s'en retrouve complexifiée à la lecture du Projet de règlement. On redéfinit la façon de traiter les taxes foncières scolaires et municipales, et les frais pour les assurances, en limitant les hausses possibles à ce qui excède le pourcentage de base.

L'Association aurait voulu que d'autres modifications y soient apportées :

- Part attribuable à chaque logement : Cette méthode peut s'avérer discriminatoire et désavantageuse envers certains locataires. La réalité est que bien souvent, certains logements qui sont occupés depuis longtemps par les mêmes locataires ont tendance à avoir un loyer plus bas.

- Entente d'étalement de l'augmentation: Il y a plusieurs années que l'APQ réclame que les propriétaires et locataires puissent, selon une entente, négocier l'étalement d'une augmentation à venir sur quelques années, que ce soit en fonction des travaux déterminés ensemble à l'avance, ou lors d'augmentations importantes de taxes ou assurances.

- Assurances : La variation des primes d'assurances incendie et responsabilité est prise en considération dans le calcul de fixation de loyer. L'APQ



soumet que toute la prime devrait être prise en considération dans ce calcul, notamment les avenants pour les inondations/dommages causés par l'eau.

- Critère pour dépenses découlant d'une nouvelle exigence légale : Pour s'y conformer, les propriétaires ont à affecter des ressources financières additionnelles au respect de cette nouvelle réglementation, ressources précieuses qui auraient pu servir à l'entretien physique des immeubles.
- Investissements verts : L'APQ croit qu'il serait judicieux d'encourager les innovations et l'amélioration environnementale du parc locatif, en synergie avec les objectifs climatiques du Québec.

Nous vous invitons à lire dans la section „Revendications récentes” du site web de l'APQ le mémoire en détail.

Nous vous informerons de l'entrée en vigueur de ce règlement et des changements finaux adoptés.

The Quebec Landlords' Association (APQ) is submitting its recommendations to the Direction des orientations et de la gouvernance municipales, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, regarding the Draft Regulation Amending the Regulation on Rent Setting Criteria.

The APQ welcomes the revision of this regulation and has

carefully read the Draft Regulation on Rent Setting Criteria (hereinafter the Draft Regulation) published on April 16, 2025, in the Official Gazette.

We understand that the Draft Regulation is intended to simplify the current calculation of rent increases and to provide greater predictability for rent increases. Therefore, among the elements we have retained, the Draft Regulation introduces the following changes, which we comment on:

- *A fixed limit of 5% for the percentage applicable to capital expenditures. The imposition of this 5% rate results in a 20-year depreciation period and may remain inadequate for certain projects. Furthermore, the percentage appears arbitrary and takes no account of the nature of the project or the useful life of its components. The APQ therefore proposes increasing the percentage applicable to capital expenditures to 10% and considering the possibility of a higher or lower percentage in certain cases to allow for depreciation based on the asset's useful life.*
- *Removal of a percentage applicable to service costs; Such an exclusion risks compromising the financial viability of many establishments, particularly those that must bear significant and recurring increases in service costs—whether for food, maintenance, care, or security services—over which managers have little or no control.*
- *Redefinition of the treatment of school and municipal property taxes, and insurance fees, by limiting*

possible increases to amounts exceeding the base percentage. The APQ notes that a previously simple method has become more complex upon reading the Draft Regulation. The treatment of school and municipal property taxes, and insurance fees, is being redefined by limiting possible increases to amounts exceeding the base percentage.

The Association would have liked to see other changes made:

- *Share attributable to each dwelling: This method can be discriminatory and disadvantageous to certain tenants. The reality is that very often, some dwellings that have been occupied for a long time by the same tenants tend to have lower rents.*
- *Agreement to Spread the Increase: For several years, the APQ has been demanding that landlords and tenants be able to negotiate, through an agreement, the spreading of an upcoming increase over several years, whether based on work determined together in advance, or in*

the event of significant tax or insurance increases.

- *Insurance: Variations in fire and liability insurance premiums are taken into account when calculating rent. The APQ submits that the entire premium should be taken into account in this calculation, particularly flood/water damage riders.*
- *Criteria for expenses resulting from a new legal requirement: To comply, landlords must allocate additional financial resources to comply with this new regulation, valuable resources that could have been used for the physical maintenance of buildings.*
- *Green investments: The APQ believes it would be wise to encourage innovation and environmental improvements in the rental housing sector, in synergy with Quebec's climate objectives.*

We invite you to read the brief in detail in the „Recent Demands” section of the APQ website.

We will inform you when this regulation comes into force and when the final changes are adopted.



GRÈVE DE LA CONSTRUCTION ET RETARD DANS LA LIVRAISON D'UN NOUVEL HABITAT

Construction Strike and Delay in the Delivery of New Housings

La nouvelle grève dans la construction déclenchée le 28 mai persiste et met des chantiers de construction à risque de ne pas livrer les maisons, appartements ou condominiums prévus.

Ce retard peut entraîner un stress sur les locataires qui doivent quitter leur logement actuel au 30 juin pour emménager dans un nouveau logement qui ne sera pas fini.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend ce stress, mais il est important :

- Pour le propriétaire de ne pas poser d'actions pour „aider” son locataire sans avoir consulté pour connaître les conséquences possibles
- Pour le locataire de respecter ses obligations

Propriétaires, attention aux prolongations de bail

Un propriétaire qui prolonge risque fort de se retrouver avec un nouveau bail en vigueur, qui peut être prolongé au seul gré du locataire.

Les lois actuelles font en sorte que, même si un bail d'une durée d'un mois est signé, ou bien une entente verbale à durée in-

déterminée, ces derniers ne se terminent pas automatiquement et le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

Les locataires peuvent réclamer le droit d'être maintenu dans les lieux même si, dans votre entente cela devait être temporaire, alors pensez-y bien.

Locataires, connaissez les conséquences d'une occupation sans droit

Si le locataire ne quitte pas comme prévu le 1er juillet, il devient un occupant sans droit : Article 1889 Code civil du Québec: «Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux»

Le propriétaire devra aller au Tribunal administratif du logement dès le 2 juillet pour déposer une demande d'expulsion du locataire après la fin du bail qui sera traitée en priorité.

Mais, entre temps, il faudra reloger le nouveau locataire de façon temporaire et entreposer ses biens. Le propriétaire est responsable envers le nouveau locataire. Le propriétaire a des recours pour les dommages

contre l'ancien locataire, mais il faut qu'il soit solvable pour pouvoir récupérer de l'argent.

Il est également possible que le nouveau locataire refuse les accommodements temporaires proposés par le propriétaire et choisissent tout simplement de mettre fin au bail et de louer un autre logement ailleurs en réclamant les dommages au propriétaire, notamment, les frais de déménagement, les frais d'entreposage, les frais supplémentaires déboursés pour un nouveau logement qui aurait un prix de loyer plus élevé, etc.

Le propriétaire pourra demander à ce que les locataires soient responsables des loyers durant leur occupation illégale ET des dommages dus au fait que le locateur n'a pas été en mesure de délivrer le logement à son nouveau locataire.

Dans un jugement de 2022⁽¹⁾, le Tribunal a condamné le locataire à payer 1832.42\$.

La preuve documentaire détaillée démontre également que la locatrice n'est pas en mesure de délivrer le logement à son nouveau locataire et qu'elle encoure des dépenses pour l'entreposage des biens de ce dernier, en plus de perdre deux mois de

loyer, dont la somme s'élève à 1 430 \$, car le logement a été occupé par monsieur.

Finalement le Tribunal conclut : ACCUEILLE la demande de la locatrice; CONSTATE la résiliation du bail à compter du 30 juin 2022; ORDONNE l'expulsion immédiate du locataire Sofiane Dahmani et de tous les occupants du logement; CONDAMNE le locataire à payer à la locatrice la somme de 1 832,42 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 28 juillet 2022, plus les frais judiciaires et de signification de 103 \$.

Pour toutes questions, nous vous invitons à communiquer avec nous.

The new construction strike that began on May 28th continues, putting construction sites at risk of not delivering the planned housings, apartments, or condominiums.

This delay can cause stress for tenants who must vacate their current dwellings by June 30th to move into a new one that will

not be finished yet.

The Québec Landlords Association (APQ) understands this stress, but it is important:

- For the landlord not to take any action to „help” their tenant without consulting them to understand the possible consequences.
- For the tenant to fulfill their obligations.

Landlords, beware of lease extensions!

A landlord who extends a lease is very likely to

end up with a new lease in effect, which can be extended at the tenant's discretion.

Current laws ensure that even if a one-month lease is signed, or a verbal agreement for an indefinite term, these do not automatically terminate, and the tenant has the right to remain in the premises.

Tenants can claim the right to remain in the premises even if, in your agreement, it was sup-

posed to be temporary, so think carefully about this.

Tenants, know the consequences of unauthorized occupancy

If the tenant does not vacate as planned by July 1st, they become an unauthorized occupant:

Section 1889 of the Civil Code of Québec states: „The lessor of an immovable may obtain the eviction of a tenant who continues to occupy the leased premises

after the end of the lease or after the date agreed upon during the lease for the return of the premises.”

The landlord must file a request with the Tribunal administratif du logement as early as July 2nd to evict the tenant after the end of the lease, which will be processed as a priority.

However, in the meantime, the new tenant will need to be temporarily relocated and their belongings stored.

The landlord is liable to the new tenant. The landlord has recourse for damages against the former tenant, but they must be solvent to recover money.

It is also possible that the new tenant refuses the temporary accommodations offered by the landlord and simply chooses to terminate the lease and rents another dwelling elsewhere, claiming damages from the landlord, including moving costs, storage costs, additional costs incurred for a new housing

liable for the rent during their illegal occupancy AND for the damages resulting from the landlord's inability to deliver the dwelling to the new tenant.

In a 2022 judgement⁽¹⁾, the Court ordered the tenant to pay \$1,832.42.

The detailed documentary evidence also demonstrates that the landlady is unable to deliver the dwelling to the new tenant and that she is incurring expenses for storing the tenant's belongings, in addition to losing two months' rent, totaling \$1,430, because the dwelling was occupied by the man.

Finally, the Court concludes:

GRANTS the landlady's request;

ACKNOWLEDGES the termination of the lease effective on June 30, 2022;

ORDERS the immediate eviction of the tenant, Sofiane Dahmani, and all occupants of the dwelling;

CONDEMNNS the tenant to pay the landlady the sum of \$1,832.42, with interest at the legal rate and the additional compensation provided for in Section 1619 of the Civil Code of Québec, effective on July 28, 2022, plus Court and service costs of \$103.

If you have any questions, please contact us.

(1) 644252 18 20220728 G

The landlord may request that the tenants be held

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

APQ RPHL

PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

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.

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



Me Annie Lapointe

RÉFORME EN DROIT DE LA FAMILLE ET RÉGIME D'UNION PARENTALE: *Survол et impacts sur le louage résidentiel*

Family Law Reform and the Parental Union Regime: Overview and Impacts on Residential Rentals

Beaucoup sont ceux qui ont l'impression que le fait de vivre en couple depuis un certain nombre d'années, ou d'avoir un enfant ensemble, signifie qu'une protection juridique s'offre à eux, un peu à la façon des gens mariés ou unis civilement. C'est d'autant plus le cas considérant que la cohabitation pendant une certaine période peut avoir des impacts au niveau fiscal. Or, jusqu'à tout récemment, les conjoints de fait ne bénéficiaient pas de protection dans la loi, notamment en matière de partage des biens, de succession et de protection du domicile familial.

À partir du 30 juin prochain, une partie de ces croyances deviendra toutefois réalité! En effet, le Projet de loi n° 56, Loi portant sur la réforme du droit de la famille et instituant le régime d'union parentale, a été adopté le 30 mai 2024 et doit entrer en vigueur pour la majeure partie le 30 juin 2025.

L'objectif de cette réforme était justement de s'arrimer avec les réalités familiales contemporaines et de prévoir un régime juridique visant à offrir une protection pour les couples non mariés ou unis civilement, mais qui ont un ou des enfants ensemble, ce qui représente une partie non néglige-

able des couples au Québec. Nous explorerons dans ce texte quelques-unes des protections qui s'offrent à ces couples suivant cette réforme.

ATTENTION! Le régime d'union parentale ne s'applique pas automatiquement à tous.

Les conjoints qui y seront assujettis sont ceux qui rempliront les critères suivants :

- Être conjoints de fait (au sens de la définition reproduite au paragraphe suivant);
- Devenir père et mère ou les parents d'un même enfant à partir du 30 juin 2025, ou lorsque les père et mère ou les parents d'un même enfant deviennent ou redeviennent conjoints de fait;
- Ne pas être liés par un mariage, une union civile ou une autre union parentale, entre eux ou avec une tierce personne;
- Ne pas avoir de lien de parenté (ascendant, descendant, frère, sœur) entre eux.

Aux fins de la création de l'union parentale, la loi prévoit la définition suivante de conjoints de fait : deux personnes qui font vie commune et qui se présentent publiquement comme un couple, sans égard à la durée de leur vie commune. Sont présumées faire vie commune les personnes qui cohabitent et qui sont les père et mère ou

les parents d'un même enfant ¹⁾.

La combinaison de ces conditions emporte donc la création du régime d'union parentale. Ce régime emporte entre autres la constitution d'un patrimoine d'union parentale (inspiré du patrimoine familial formé en cas de mariage ou union civile), en plus d'offrir certaines protections en cas de séparation ou de décès.

Le patrimoine d'union parentale est formé de certains biens des conjoints, soit, sous réserve de certaines exceptions, les résidences de la familles et les meubles qui les garnissent, ainsi que les véhicules automobiles utilisés pour les déplacements de la famille et ce, peu importe lequel des deux conjoints en est le propriétaire²⁾. À la fin de l'union parentale ou au décès de l'un des conjoints, la valeur accumulée au sein de ce patrimoine d'union parentale sera partagée en parts égales selon un calcul prévu à la loi. Au contraire des autres protections, les conjoints ont quand même la possibilité de se retirer de la création du patrimoine d'union parentale, ou d'en modifier sa composition, à la condition de le faire d'un commun accord et suivant un certain formalisme, selon la modification souhaitée.

Le patrimoine d'union parentale inclut donc la résidence familiale, que l'on retrouve également dans le régime juridique des personnes mariées ou unies civilement. Le conjoint propriétaire de l'immeuble qui sert en tout ou en partie de résidence familiale devra donc obtenir le consentement écrit de son conjoint pour poser certains actes relatifs à l'immeuble, comme le vendre, l'hypothéquer (dépendamment du nombre de logements), ou louer la partie utilisée par la famille.

Lorsque cette résidence familiale fait l'objet d'un bail, rappelons que la loi actuelle prévoit que le conjoint locataire marié ou uni civilement, ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer, céder son droit, ni mettre fin au bail lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, du fait que le logement servait de résidence familiale.

Le conjoint qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut, s'il ne l'a pas ratifié, en

demander la nullité.⁽³⁾

Cette protection s'étendra donc dès le 30 juin aux conjoints en union parentale et subsistera pendant les 120 jours qui suivent la cessation de la vie commune. En plus de pouvoir demander la nullité de l'acte et des dommages-intérêts à son conjoint, le conjoint qui n'a pas consenti à un acte pour lequel son consentement était par ailleurs requis pourrait également réclamer des dommages-intérêts de toute personne qui, par sa faute, lui a causé préjudice⁽⁴⁾. On pourrait donc penser au propriétaire ici, qui est avisé qu'un logement constitue la résidence familiale du couple en union parentale et qui omettrait de requérir la signature du conjoint non locataire lors d'une entente de résiliation du bail. Les locataires devront donc faire preuve d'une vigilance accrue avant d'accepter une sous-location, cession, ou résiliation de bail de la part d'un locataire d'un logement servant de résidence familiale (et pour les 120 jours suivant la potentielle cessation de vie commune), d'autant plus

qu'il risque d'être ardu de connaître la date de cessation de vie commune du couple pour un locateur.

En ce qui concerne les successions, en l'absence de testament, un conjoint de fait n'a actuellement aucun droit à l'égard de la succession de son partenaire. Le nouveau régime introduit le conjoint en union parentale comme héritier légal. Ainsi, lorsqu-

'aucun testament n'a été rédigé, le conjoint lié par une union parentale pourra hériter du tiers de la succession de son partenaire décédé, tandis que les deux tiers restants reviendront à l'enfant ou aux enfants de ce dernier. Bien qu'il s'agisse d'une protection de base, il demeure toujours recommandé de rédiger un testament afin de prévoir l'entière volonté personnelles.

Pour terminer, rappelons que les couples ayant eu un enfant avant le 30 juin 2025 ne seront pas soumis au régime d'union parentale de façon automatique. Ils pourront toutefois y adhérer volontairement et y apporter certaines modulations s'ils le souhaitent, par acte notarié en minute, ou en signant une entente à cet effet devant deux témoins. Gardons à l'esprit que le Projet de loi n° 56 ne modifie pas la situation pour les conjoints sans enfant commun : ils ne bénéficient toujours d'aucune protection légale, peu importe le nombre d'années qu'ils font vie commune.

Le présent texte constitue un survol de certaines nouveautés amenées par la réforme du droit de la famille et instituant le régime d'union parentale et ne saurait couvrir toutes les protections qui y sont prévues. Nous vous invitons à consulter un juriste si vous êtes concerné par le régime d'union parentale.

Many people believe that living together for a certain number of years, or having a child together, means they are entitled to legal protection, much like married or civil union partners. This is especially true given that coha-

bitation for a certain period can have tax implications. However, until very recently, common-law partners did not benefit from legal protection, particularly in matters of property division, inheritance, and protection of the family home.

As of June 30, however, some of these beliefs will become reality! Indeed, Bill 56, An Act to reform family law and establish the parental union regime, was adopted on May 30, 2024, and is scheduled to come into force for the most part on June 30, 2025.

The objective of this reform was precisely to align with contemporary family realities and provide a legal regime designed to offer protection to couples who are not married or in a civil union but who have one or more children together, which represents a significant proportion of couples in Quebec. In this article, we will explore some of the protections available to these couples under this reform.

PLEASE NOTE! *The parental union regime does not automatically apply to everyone.*

The spouses subject to it are those who meet the following criteria:

- *Be common-law partners (as defined in the following paragraph);*
- *Become a father and mother or the parents of the same child on or after June 30, 2025, or when the father and mother or the parents of the same child become or re-become common-law partners;*
- *Not be bound by marriage, a civil union, or another parental relationship, either to each other or to a third party;*

Suite à la page 19-

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

darveaahuissiers@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.**



4 exemples de dépenses déductibles pour adapter un immeuble commercial ou à logements aux besoins des personnes handicapées

DÉPENSES DE RÉNOVATION OU DE TRANSFORMATION ADMISSIBLES FAVORISANT L'ACCESSIBILITÉ D'UN ÉDIFICE : COMMENT LES DÉDUIRE?

Source : Revenu Québec

Détails au : <https://www.revenuquebec.ca/fr/salle-de-presse/actualites/details/2025-05-12/depenses-de-renovation-ou-de-transformation-admissibles-favorisant-laccessibilite-dun-edifice-comment-les-deduire/>

Suite de la page 17 : Family Law Reform and the Parental Union Regime: Overview and Impacts on Residential Rentals

Not have a family relationship (ascendant, descendant, brother, sister) between them.

For the purposes of establishing a parental union, the law

provides the following definition of common-law partners: two people who live together and publicly present themselves as a couple, regardless of the length of their life together. People who cohabit and are the father and mother or the parents of the same child are presumed to be living together⁽¹⁾.

The combination of these conditions therefore results in the creation of the parental union regime. This regime entails, among other things, the creation of a parental union patrimony (inspired by the family patrimony formed in the event of marriage or civil union), in addition to offering certain protections in the event of separa-

tion or death.

The parental union patrimony consists of certain assets of the spouses, namely, subject to certain exceptions, the family residences and their furnishings, as well as motor vehicles used for family transportation, regardless of which spouse owns

Suite à la page 20

Suite de la page 19 : Family Law Reform and the Parental Union Regime: Overview and Impacts on Residential Rentals

them⁽²⁾. Upon the end of the parental union or upon the death of one of the spouses, the value accumulated within this parental union patrimony will be divided equally according to a calculation provided for by law. Unlike other protections, spouses still have the option of opting out of the creation of the parental union patrimony, or of modifying its composition, provided they do so by mutual agreement and following certain formalities, depending on the desired change.

The parental union estate therefore includes the family residence, which is also found in the legal regime for married or civil union spouses. The spouse who owns the property that serves in whole or in part as a family residence must therefore obtain the written consent of their spouse to perform certain acts relating to the property, such as selling it, mortgaging it (depending on the number of dwellings), or renting out the part used by the family.

When this family residence is subject to a lease, it should be noted that current law provides that a tenant spouse, whether married or in a civil union, „may not, without the written consent of their spouse, sublet, assign their rights, or terminate the lease when the lessor has been notified by either spouse that the dwelling was serving as a family residence.

A spouse who has not given their consent to the act may, if they have not ratified it, request its nullity.”⁽³⁾

This protection will therefore

extend from June 30 to spouses in a parental union and will remain in effect for 120 days following the cessation of cohabitation. In addition to being able to request the nullity of the act and damages from their spouse, the spouse who did not consent to an act for which their consent was otherwise required could also claim damages from any person who, through their fault, caused them harm⁽⁴⁾. We could therefore think of the owner here, who is advised that a dwelling constitutes the family residence of the couple in a parental union and who would fail to require the signature of the non-tenant spouse during an agreement to terminate the lease. Landlords will therefore need to exercise increased vigilance before accepting a sublet, assignment, or lease termination from a tenant of a dwelling used as a family residence (and for the 120 days following the potential cessation of cohabitation), especially since it may be difficult for a landlord to determine the date of cessation of cohabitation.

Regarding inheritance, in the absence of a will, a common-law partner currently has no rights with respect to their partner’s estate. The new regime introduces the spouse in a parental relationship as a legal heir. Thus, when no will has been drawn up, the spouse in a parental relationship may inherit one-third of their deceased partner’s estate, while the remaining two-thirds will go to the latter’s child or children. Although this provides basic protection, it is always recommended to draw up a will to fully articu-

late your personal wishes.

Finally, it should be noted that couples who had a child before June 30, 2025, will not automatically be subject to the parental union regime. However, they may opt in voluntarily and make certain adjustments if they wish, by notarial deed en minute, or by signing an agreement to this effect before two witnesses. It should be noted that Bill 56 does not change the situation for spouses without children together: they still benefit from no legal protection, regardless of the number of years they have lived together.

This text provides an overview of certain new developments introduced by the family law reform establishing the parental union regime and cannot cover all the protections provided therein. We encourage you to consult a legal professional if you are affected by the parental union regime.

⁽¹⁾Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, nouvel article 521.20 al.4;

⁽²⁾Idem, nouvel article 521.30;

⁽³⁾Idem, article 403;

⁽⁴⁾Idem, article 408.



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.