

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Rentrée Automne 2025, Volume 41 No 8

REPRISE DE LOGEMENTS

Les associations de locataires demandent l'interdiction des reprises de logement. Récentement, nous avons reçu l'appel de journalistes souhaitant connaître notre position sur cette question.

>>Page 2

FIXATION DE LOYER

Contrairement à ce que laisse entendre le RCLALQ, le projet de règlement proposé par le gouvernement ne constitue pas un «cadeau» aux propriétaires.

« Beaucoup peinent à maintenir leurs immeubles en bon état... »

>>Page 9

LE FEU ET LE BAIL

Cette obligation est parfois mise à rude épreuve en cas de sinistre. C'est d'ailleurs le cas lorsque se déclare un incendie. Parfois, les dégâts sont si importants et requièrent un tel investissement qu'on peut considérer que l'incendie a détruit l'objet du bail liant les parties...

>>Page 16

LE LOCATAIRE RÉPOND À L'AVIS D'AUGMENTATION PAR MESSAGE-TEXTE : EST-CE VALIDE?

Néanmoins, ce mode de communication n'est pas parfait, car il ne donne pas automatiquement la preuve de lecture. C'est un gros problème, car vous avez besoin de la preuve de réception tant pour le propriétaire que le locataire.

Suite à la page 6



Me Martin Messier

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES ET L'INTERDICTION DES REPRISES DE LOGEMENT

Tenant Associations Call for a Ban on Repossessing Rental Units

Récemment, nous avons reçu l'appel de journalistes souhaitant connaître notre position sur cette question.

Selon l'une d'elles, les locataires réclament désormais l'ajout de la reprise de logement au moratoire. D'après les informations que nous avons obtenues, les associations de locataires soutiennent que certains propriétaires reprennent possession de leur logement sans raison valable.

J'ai eu l'occasion d'expliquer en détail toutes les protections offertes aux locataires au Québec.

En effet, un propriétaire qui souhaite reprendre possession d'un logement se heurte à plusieurs dispositions légales visant à protéger le locataire.

De plus, plusieurs décisions rendues par

le Tribunal administratif du logement sont très strictes à l'égard des propriétaires qui souhaitent reprendre possession de leur logement.

À ce titre, il est essentiel de dire la vérité au juge administratif qui présidera l'audience. Il faut également présenter les faits de manière claire et honnête afin de permettre au juge de bien comprendre vos intentions. Plusieurs détails peuvent échapper à la préparation si celle-ci n'est pas faite adéquatement. Cela peut laisser au décideur l'impression que la reprise n'est pas fondée ou qu'elle n'est pas faite de bonne foi.

Pour vous accompagner dans cette démarche, nous vous proposons une session de formation.

Durant cette session, nous prendrons le temps de vous exposer les questions fréquemment posées et les éléments qui

doivent être abordés dans un processus de reprise de possession.

Il est important de garder en tête que la reprise de possession d'un logement n'est pas automatiquement accordée, même si vous respectez les conditions de base et que vous avez correctement rempli l'avis de reprise.

Recently, we received calls from journalists seeking our opinion on the potential ban on landlords reclaiming possession of rental units.

According to one journalist, tenant groups are now advocating for the inclusion of repossession in the current moratorium.

Based on the information we've received, these associations argue that some lan-

Volume 41, No 8
Rentrée Automne 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

dlords are reclaiming units without valid justification.

I had the opportunity to explain in detail the protections afforded to tenants in Quebec. In fact, any landlord wishing to repossess a unit must navigate several legal provisions designed to safeguard tenants' rights.

Moreover, numerous decisions issued by the Tribunal administratif du logement have been particularly strict toward landlords attempting to repossess their units.

It is crucial to understand that you must be truthful when appearing before the administrative judge who will preside over the hearing. You must also present the facts in a way that clearly reflects your intentions and al-

lows the judge to assess them fairly. If the preparation is rushed or incomplete, important details may be overlooked, potentially leaving the decision-maker with the impression that the repossession is unfounded or not made in good faith.

To support you in this process, we are offering a training session.

During this session, we will walk you through the key questions typically asked and the topics that must be addressed when seeking to repossess a rental unit.

Keep in mind that repossession is not automatically granted simply because you meet the basic conditions or have properly completed the notice of repossession.



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION Saine DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



SERVICE D'URGENCE 24H/24 7J/7



ACCÈS EN TEMPS RÉEL AUX OPÉRATIONS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ POUR LES ADMINISTRATEURS

☎ 514-866-1587 ✉ contact@ges-mar.net 🌐 www.ges-mar.net

FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 8 OCTOBRE 2025

LA REPRISE DE LOGEMENT, PASSER À TRAVERS TOUTES LES ÉTAPES

Ne reprend pas son logement qui le veut : Plusieurs propriétaires restent surpris et même désarmés en apprenant qu'ils ne pourront reprendre possession de leur logement ou même devoir verser des milliers d'indemnités au locataire qui doit quitter.

Les règles déjà trop strictes ont été renforcées avec l'adoption de la loi 65. Cette formation est plus qu'essentielle à tout propriétaire car on ne sait jamais quand vous aurez besoin d'un de vos logements pour vos enfants, pour vos parents,... ou simplement pour vous!

Qui peut demander la reprise de logement? Pour qui? Y avez vous le droit? Quel âge à votre locataire? Connaissez vous les délais pour les aviser? Et s'ils ne répondent pas ou même refusent la reprise, que faire?

Notre expert abordera la procédure à suivre, les délais, et même l'indemnité possible à payer au locataire pour reprise de logement.

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

COMMENT RÉDUIRE LES RISQUES DE SINISTRES ET PROTÉGER VOS IMMEUBLES

La Personnelle

En tant que propriétaire d'immeuble, prévenir les sinistres est essentiel pour protéger vos actifs. Voici quelques gestes simples, mais efficaces à adopter.

1. Vérifier les électroménagers

Des électroménagers mal installés peuvent causer des courts-circuits, des fuites ou même des incendies. Pour éviter les problèmes, vérifiez régulièrement que l'installation des laveuses, sècheuses, lave-vaisselles et autres appareils est conforme aux normes de sécurité électrique et de plomberie.

2. Installer les chauffe-eaux au sous-sol

Un chauffe-eau qui fuit à l'étage peut être source de dégâts importants. En les installant dans des endroits stra-

tégiques, comme le sous-sol, vous limitez les dommages potentiels en cas de fuite ou de bris. Cette mesure peut éviter bien des tracas.

3. Prévenir les incendies

Les mégots mal éteints peuvent déclencher un incendie, notamment dans les zones communes, comme les balcons et les entrées. Installer des cendriers commerciaux extérieurs robustes et bien visibles contribue à réduire ce risque.

Mais les mégots ne sont pas les seules sources d'incendie. Il est aussi essentiel de surveiller d'autres éléments à risque, comme le chauffage électrique, les panneaux et transformateurs, les boîtes électriques, les rallonges électriques ainsi que les salles électriques. Une inspection régulière de ces installations pourrait permettre de détecter les anomalies avant qu'elles ne causent un sinistre.

4. Garder contact avec vos locataires

Maintenir une relation respectueuse et proactive avec vos locataires favorise la communication, assure un environnement sécuritaire et pourrait vous permettre de détecter plus rapidement les comportements à risque. Des visites périodiques effectuées conformément aux lois et règlements en vigueur vous donnent aussi l'occasion de vérifier l'état et la salubrité des lieux, et d'évaluer les travaux à faire après leur départ.



**Économisez sur
votre assurance
entreprise**



En savoir plus



laPersonnelle

En résumé, la prévention passe par des gestes concrets et réfléchis. En investissant un peu de temps et d'argent, vous pourriez protéger vos immeubles, votre responsabilité civile et... votre tranquillité d'esprit.

Profitez d'un service personnalisé et de rabais avantageux pour vos assurances avec La Personnelle.

Pour en savoir plus

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

Notes légales

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

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



Me Jean-Olivier Reed

LE LOCATAIRE RÉPOND À L'AVIS D'AUGMENTATION PAR MESSAGE-TEXTE EST-CE VALIDE?

Tenant responds to notice of increase by text message, is this valid?

En 2025, les communications avec vos locataires se passent généralement et majoritairement par messages texte, c'est presque devenu la norme plutôt que l'exception. On ne peut pas dire que ce mode de communication est inapproprié quand il devient le mode de communication par excellence entre propriétaire et locataire. On ne peut pas dire que ce soit une surprise, si votre locataire opte souvent pour la facilité et répond à votre avis d'augmentation de loyer par message texte.

Néanmoins, ce mode de communication n'est pas parfait, car il ne donne pas automatiquement la preuve de lecture. C'est un gros problème, car vous avez besoin de la preuve de réception tant pour le propriétaire que le locataire.

En fait, le mode de transmission qui vous permet de démontrer que vous avez respecté les délais est le courrier recommandé.

Les autres méthodes peuvent être contestées. Sauf si votre locataire vous répond qu'il a reçu le document, et ce dans le délai imparti pour l'envoi du document par

la loi, votre modification du bail pourrait être mise en péril.

Dans une décision du Tribunal administratif du logement, rendu par le juge administrative Me Isabelle Hébert en septembre 2022, dont l'objet du recours est le non-paiement de loyer, celle-ci confirme qu'un locataire qui fait une preuve prépondérante que le message texte a bien été reçu pourra confirmer son refus de l'avis d'augmentation proposée. Elle mentionne aussi que, dans ce cas, le locataire a obtenu la preuve de transmission du message texte ainsi, le locateur devait, dans le mois de la réception du message texte déposer une demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement ce qu'il n'a pas fait dans ce cas. Dans le cas ici jugé, le loyer est donc demeuré inchangé au renouvellement.

Finalement, la juge mentionne au paragraphe 31 que :

31. Le Tribunal ne retient pas la prétention du locateur voulant que la locataire devait absolument lui transmettre son refus de l'augmentation par courrier recommandé, par huissier ou par télégramme. La preuve de transmission d'un message-texte aux

deux numéros de téléphone valides des locataires suffit et démontre que ces derniers ont bel et bien été avisés du refus de l'augmentation.

À titre informatif la juge mentionne aussi au paragraphe 35 que :

35. Rappelons que selon la jurisprudence⁶, la réponse d'un locataire imposant des conditions à son locateur quant à l'acceptation d'une augmentation, par exemple la réalisation de travaux, est considérée comme un refus. Dans ce dernier cas, est-il utile de le souligner, le refus est encore moins clairement exprimé que dans le message-texte visé par le présent recours. ,,

N'oubliez pas que c'est la date du premier refus qui compte officiellement. Les négociations subséquentes entre les parties ne décalent pas le délai d'un mois pour ouvrir le dossier au Tribunal administratif du logement en fixation de loyer.

Comme chaque situation est différente, nous vous recommandons de nous joindre pour toute question.

In 2025, communications with your tenants generally and predominantly take place by text message; it has almost become the norm rather than the exception. One cannot say that this mode of communication is inappropriate when it has become the primary means of contact between landlord and tenant. It is not surprising if your tenant often opts for convenience and replies to your notice of a rent increase by text message.

However, this mode of communication is not perfect, because it does not automatically provide proof of reading. That is a major problem, since you need proof of receipt for both the landlord and the tenant.

In fact, the transmission method that allows you to demonstrate that you respected the deadlines is registered mail.

Other methods can be contested. Unless your tenant responds that they received the document within the time frame required by law for sending the document, your lease modification could be jeopardized.

In a decision of the Tribunal administratif du logement rendered by administrative judge Me Isabelle Hébert in September 2022, in a case concerning non-payment of rent, she confirmed that a tenant who provides preponderant evidence that a text message was indeed received may confirm their refusal of the proposed rent increase. She also notes that, in that case, the tenant obtained proof of transmission of the text message; consequently, the landlord was required to file a rent-fixing application with the Tribunal administratif du logement within one month of receiving the text message, which he did not do in that case. In the case before the court, the rent therefore remained unchanged at renewal.

Finally, the judge states at paragraph 31: 31. The Tribunal does not accept the landlord's claim that the tenant was absolutely required to transmit their refusal of the increase by registered mail, by bailiff, or by telegram. Proof of transmission of a text message to the two valid phone numbers of the landlords is sufficient and demon-

strates that they were indeed notified of the refusal of the increase.

For information, the judge also states at paragraph 35:

35. Let us recall that, according to case law, a tenant's response that imposes conditions on the landlord regarding acceptance of an increase, for example requiring work to be done, is considered a refusal. In that case, it is worth noting, the refusal is expressed even less clearly than in the text message at issue in the present case.

Do not forget that the date of the first refusal is the one that officially counts. Subsequent negotiations between the parties do not extend the one-month deadline to open the file at the Tribunal administratif du logement for rent-fixing.

Because each situation is different, we recommend that you contact us with any questions.

2022 QCTAL 27497

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^{MC}, BÉTONEL^{MD}, et GLIDDEN^{MC}, en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits Dulux vous procureront une performance supérieure.



Nous protégeons et embellissons le monde

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



VALORISEZ VOS ESPACES AVEC LA PEINTURE DULUX MÉLAMINE

Bétonel, chef de file sur le marché québécois, est fier de vous recommander la peinture Dulux Mélamine, une solution haut de gamme pensée pour sublimer vos intérieurs tout en répondant aux exigences de durabilité et d'esthétique.

Pourquoi choisir Dulux Mélamine?

- **Finition impeccable** : Son fini lisse et uniforme transforme vos armoires, meubles et surfaces en mélamine ou stratifié en véritables éléments de design.
- **Adhérence supérieure** : Conçue pour une application directe sans sous-couche sur les surfaces difficiles, elle assure une tenue exceptionnelle dans le temps.
- **Résistance accrue** : Parfaite pour les zones à fort passage, elle résiste aux éraflures, à l'humidité et aux produits ménagers.

Palette élégante et personnalisable

Exprimez pleinement votre style grâce à la peinture Dulux Mélamine, disponible dans toutes les couleurs du nuancier Dulux. Que vous recherchiez des tons neutres et apaisants, des couleurs vives et audacieuses ou des nuances classiques et intemporelles, vous trouverez la teinte parfaite pour chaque projet. Cette flexibilité vous permet d'harmoniser vos rénovations avec votre décor existant ou d'oser une transformation complète.

Un choix intelligent pour les propriétaires exigeants

Que vous rénoviez une cuisine, modernisiez une salle de bain ou redonnez vie à du mobilier, la peinture Dulux Mélamine est votre alliée pour des résultats professionnels à coût maîtrisé.

Avantage exclusif pour les membres : Profitez d'offres spéciales chez nos partenaires distributeurs en présentant votre carte de membre. C'est le moment idéal pour entreprendre vos projets de rénovation avec style et confiance.

Astuces d'application : Assurez-vous que la surface soit propre et légèrement poncée pour une meilleure adhérence. Appliquez la peinture en couches fines et régulières, en respectant le temps de séchage entre chaque couche. Laissez sécher complètement pendant 24 à 48 heures avant de solliciter la surface.

Pour toutes questions ou informations s.v.p. communiquez avec un magasin Bétonel / Dulux ou envoyez un courriel à info@dulux.ca



**Coupon à découper et à
apporter pour obtenir jusqu'à
40% de rabais
CODE RABAIS 30758755**

FIXATION DE LOYER AU QUÉBEC : POUR UNE RÉFORME ÉQUILBRÉE ET ÉQUITABLE DU LOGEMENT AU QUÉBEC

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) souhaite réagir aux déclarations du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) concernant la crise du logement et le projet de règlement sur les hausses de loyers.

L'APQ tient à rappeler que les propriétaires sont également confrontés à des défis majeurs dans le contexte actuel : Une hausse marquée des coûts d'exploitation (assurances, taxes municipales, rénovations, etc.)

Des démarches requise par le propriétaire au Tribunal administratif du logement (TAL), pour obtenir la hausse de loyer en cas de refus du locata-

ire Des obligations croissantes en matière d'entretien et de conformité réglementaire, sans soutien gouvernemental La méthode proposée ne tient pas compte du fait que le propriétaire doit payer des intérêts sur la somme empruntée pour faire des travaux majeurs

La durée de récupération de l'investissement est trop longue, soit 20 ans, sans tenir compte des taux d'intérêts payé alors que la durée des équipements est bien souvent inférieure à 20 ans

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la méthode actuelle de fixation de loyer au Québec ne fonctionne pas parce qu'elle repose sur un système trop

rigide, mal adapté aux réalités économiques du marché locatif.

Les critères utilisés par le Tribunal administratif du logement ne tiennent pas suffisamment compte de l'inflation, de la hausse des coûts d'entretien, des rénovations majeures ou des taxes municipales.

Les propriétaires se retrouvent souvent dans l'impossibilité d'ajuster les loyers de manière à maintenir une rentabilité et des immeubles bien entretenus, ce qui freine l'investissement et la mise à niveau du parc immobilier locatif. L'APQ plaide pour une réforme qui reconnaisse mieux les coûts réels assumés par les propriétaires.

Contrairement à ce que l'on se entendre le RCLALQ, le projet de règlement proposé par le gouvernement ne constitue pas un «cadeau» aux propriétaires.

« Beaucoup peinent à maintenir leurs immeubles en bon état tout en absorbant des coûts qui explosent. Une réforme du logement doit reconnaître cette réalité et viser l'équilibre.», affirme Martin Messier, président de l'APQ.

L'APQ réitère qu'il faut permettre aux propriétaires de bien entretenir leurs immeubles et que c'est important pour les locataires également. L'APQ rappelle qu'il faut favoriser les investissements et non décourager les propriétaires.



Me Melissa Lemieux

JUGEMENT – REPRISE DE LOGEMENT : LES DÉLAIS À RESPECTER

Judgment - Repossession of Housing: the deadlines to be respected

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé « TAL ») a récemment traité une affaire de demande de reprise de possession d'un logement.

Le bail était conclu du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025. Le propriétaire a envoyé un avis de reprise de possession au locataire le 16 mars 2025, lui demandant de reprendre possession du logement pour sa fille le 30 juin 2025. Le propriétaire a ensuite déposé une demande de reprise de possession le 4 avril 2025, sans obtenir de réponse.

La loi applicable aux reprises de possession en matière de délais est la suivante :

„1960. Le locateur qui dési-

re reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois. Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction.”

„1962. Dans le mois de la réception de l'avis de reprise ou d'éviction, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. „

„1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre ou

en évincer le locataire, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement ou en évincer le locataire pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins et, lorsqu'il s'agit d'une éviction, que la loi permet de subdiviser le logement, de l'agrandir ou d'en changer l'affectation.”

La demande du propriétaire a été rejetée car de dernier n'a respecté ni le délai d'envoi de l'avis de reprise de possession, ni le délai d'ouverture de la demande pour reprise de possession d'un logement.

Le juge a déclaré :

9. La jurisprudence exige le respect des dispositions du Code civil du Québec. Elles sont impératives et d'ordre public en matière de reprise de logement et d'éviction puisqu'elles visent à garantir et à assurer le respect du droit des locataires au maintien dans les lieux.¹

Dans l'affaire (...), maintes fois citées par le Tribunal, le juge administratif écrit :

« 14 Au surplus, autant rappeler que les procédures entourant l'avis de reprise de logement relèvent d'une condition de fond, par opposition à une condition de forme. Étant générateur de droit, il en résulte que tout vice affectant l'avis de reprise sera fatal à l'exercice du recours par le locateur. »

11. En l'instance, les lo-

cateurs se conduisent comme s'il n'y avait aucun délai à respecter. Toutefois, la Loi et claire et les conditions d'ouverture à l'examen de la reprise du logement ne sont pas respectées.

Cette décision envoie un message clair aux propriétaires : ils doivent respecter tous les délais légaux requis pour la reprise de possession d'un logement. Elle rappelle également que des défauts dans l'avis de reprise de possession peuvent être fatals. Il est donc toujours préférable de s'assurer que l'avis de reprise de possession est correctement rempli avant de l'envoyer.

Comme toujours, chaque cas est spécifique. En cas de problème, 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.

The lease was from July 1, 2024 to June 30th, 2025. The Landlord sent a notice of repossession to the tenant on March 16th, 2025 to repossess for his daughter June 30th,

2025. The Landlord also then opened the demand for repossession April 4th, 2025 without having received a response.

The Law that is applicable in repossessions in terms of deadlines are as of today's date:

1960. A lessor wishing to repossess a dwelling or to evict a lessee shall notify him at least six months before the expiry of the lease in the case of a lease with a fixed term; if the term of the lease is six months or less, the notice is of one month.

In the case of a lease with an indeterminate term, the notice shall be given six months before the date of repossession or eviction. EMPHASIS ADDED

1962. Within one month after receiving a notice of repossession or of eviction, the lessee is bound to notify the lessor as to whether or not he intends to comply with the notice; otherwise, he is deemed to have refused to vacate the dwelling. EMPHASIS ADDED

1963. If the lessee refuses to vacate the dwelling, the lessor

may nevertheless repossess it or evict the lessee with the authorization of the court.

The application for authorization must be made within one month after the refusal by the lessee; the lessor shall show the court that he truly intends to repossess the dwelling or evict the lessee for the purpose mentioned in the notice and not as a pretext for other purposes and, in the case of an eviction, that the subdivision, enlargement or change of destination of the dwelling is permitted by law. EMPHASIS ADDED

The Landlord's demand was rejected because the Landlord didn't respect either deadline, namely, the deadline to send the notice of repossession nor the deadline to open the demand for repossession

The Judge stated:

9 Case law requires compliance with the provisions of the Civil Code of Quebec.

„14 Moreover, it is worth recalling that the procedures surrounding the notice of repossession are subject to a substanti-

ve condition, as opposed to a formal one. Since they are legally binding, any defect affecting the notice of repossession will be fatal to the landlord's ability to exercise his or her recourse.”

11 In this case, the landlords are acting as if there were no time limits to be met. However, the law is clear, and the conditions for examining the repossession of the dwelling are not met.

UNOFFICIAL TRANSLATION

This decision is a clear message to landlords that they must respect all the legal deadlines required for the repossession. It is also a very clear reminder that defects in the Notice of repossession can be fatal, so it is always best to make sure you that the Notice of repossession is properly filled out prior to sending it out.

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

QCTAL 24875.



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



RIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

CLAUSE INTERDISANT LES ANIMAUX: UN DOSSIER AU TAL QUI POURRAIT CHANGER LES CHOSES

Clause prohibiting pets: A TAL case that could change things

C'est un dossier standard qui a débuté par un dossier pour les clauses du bail interdisant les animaux soient respectées.

Mais ce dossier est devenu un dossier médiatique par l'ajout comme partie intéressée la Société Canadienne Pour La Prévention De La Cruauté Envers Les Animaux.

Cette dernière y voit l'occasion de faire changer cette clause en faisant jurisprudence en matière de baux au Québec.

Selon, leur communiqué publié le 7 juin 2023 intitulé „La SPCA de Montréal contestera les interdictions d'animaux dans les logements devant les tribunaux”*, ils feront valoir entre-autres :

contrevient au nouveau statut d'« êtres sensibles » reconnu aux animaux dans le Code civil du Québec en 2015, en ce qu'elle contraint la locataire à se débarrasser de ses animaux, un chien et un chat, comme s'il s'agissait de n'importe quel bien meuble, alors qu'il s'agit plutôt d'êtres sensibles auxquels elle a un attachement affec-

tif profond et envers qui elle a des obligations;

porte atteinte au droit à la vie privée prévu à l'article 5 de la Charte des droits et libertés de la personne, qui protège le droit de prendre des décisions fondamentalement personnelles et privées sans influence externe induite. Le choix d'habiter avec un compagnon animal, souvent perçu comme un membre de la famille à part entière, est une décision intrinsèquement personnelle qui doit être protégée; est abusive et déraisonnable, particulièrement en temps de pénurie de logements abordables, situation qui mine gravement le rapport de force entre locataires et locataires. En effet, contraindre une locataire à se départir de ses animaux de compagnie, membres de sa famille, pour qu'elle puisse conserver son logement est hors de toute proportion avec le préjudice hypothétique porté au propriétaire ou aux voisins qu'une telle clause vise vraisemblablement à éviter.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il est essentiel de préserver l'équilibre entre les demandes des

locataires et les responsabilités des propriétaires.

L'APQ défend le principe selon lequel un propriétaire doit pouvoir choisir si le logement est loué avec ou sans l'interdiction des animaux. Remettre en question cette clause sans apporter de soutien aux propriétaires, c'est affaiblir la capacité du propriétaire à gérer et entretenir son immeuble de façon adéquate.

Les animaux peuvent causer :

- Des dommages matériels (griffures, odeurs, taches, etc.)
- Des nuisances sonores (aboiements, agitation)
- Des problèmes d'hygiène dans les espaces communs
- Des réactions allergiques chez d'autres occupants

Dans les immeubles à logements multiples, ces impacts peuvent affecter plusieurs locataires, et c'est souvent le propriétaire qui doit gérer les plaintes et les réparations.

Le propriétaire est responsable de la qualité de vie dans l'immeuble. En conservant le droit d'interdire les animaux, il peut :

- Réduire les risques de conflits entre locataires
- Préserver la valeur et l'état du logement
- Éviter des litiges coûteux ou des procédures devant le Tribunal administratif du logement

L'APQ ne remettra jamais en cause l'attachement des gens à leurs animaux. Elle insiste plutôt sur le fait qu'en cas de problème, comme un animal qui détruit un logement ou un chien qui aboie toute la journée, les propriétaires ne sont pas soutenus. Leur seul recours est d'ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL) et attendre des mois que son dossier soit enfin entendu.

L'APQ milite pour que les propriétaires puissent continuer à choisir librement les conditions de location de leurs logements, dans le respect des lois et des droits des locataires.

Si une telle interdiction devait devenir caduc, alors il faudra permettre aux propriétaires de prendre un dépôt de garantie pour prévenir les dommages et accélérer les dossiers pour nuisances au TAL.

En terminant, il faut rappeler que ce n'est pas l'animal le problème mais le propriétaire de l'animal lorsqu'il n'adopte pas les bonnes pratiques avec son animal.

This is a standard case that began as a file to ensure lease clauses banning pets were enforced.

But the file became high-profile after the Canadian Society for the Prevention of Cruelty to Animals joined as an interested party.

They see an opportunity to challenge this

clause and create case law affecting leases in Quebec.

According to their press release published on June 7, 2023, titled „The Montreal SPCA will challenge pet bans in housing before the courts,” they will argue, among other things, that the clause:

- contradicts the new status of animals as „sentient beings” recognized in the Civil Code of Québec in 2015, because it forces the tenant to get rid of their animals, a dog and a cat, as if they were ordinary movable property, whereas they are sentient beings to whom they has deep emotional attachment and responsibilities;

- infringes the right to privacy protected by section 5 of the Charter of Human Rights and Freedoms, which protects the right to make fundamentally personal and private decisions free from undue external influence.

The choice to live with a companion animal, often regarded as a full member of the family, is an inherently personal decision that must be protected;

- is abusive and unreasonable, particularly in a time of affordable housing scarcity, a situation that severely undermines the balance of power between landlords and tenants. Requiring a tenant to part with her companion animals, members of their family, in order to keep their home is disproportionate to the hypothetical harm the owner or neighbours might suffer, which the clause presumably seeks to prevent.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), preserving the balance between tenants' requests and landlords' responsibilities is essential.

The APQ defends the principle that a landlord should

be able to choose whether a dwelling is rented with or without a pet ban. Challenging this clause without offering support to landlords weakens their ability to properly manage and maintain their buildings.

Animals can cause:

- material damage (scratches, odors, stains, etc.);
- noise nuisances (barking, agitation);
- hygiene problems in common areas;
- allergic reactions in other occupants.

In multi-unit residential buildings, these impacts can affect multiple tenants, and it is often the landlord who must manage complaints and repairs.

The landlord is responsible for the quality of life in the building. By retaining the right to prohibit animals, they can:

- reduce the risk of conflicts between tenants;
- preserve the value and condition of the dwelling;
- avoid costly disputes or proceedings before the Tribunal administratif du logement.

The APQ will never question people's attachment to their animals. It stresses instead that when problems arise, such as an animal destroying a unit or a dog barking all day, landlords receive little support. Their only recourse is to file an application with the Tribunal administratif du logement (TAL) and wait months for the case to be heard.

The APQ advocates that landlords should continue to be free to set the rental conditions for their properties, while respecting the law and tenants' rights.

If such a prohibition were to become invalid, landlords should be allowed to take a security deposit to prevent damage and the TAL should accelerate nuisance cases.

Finally, it must be remembered that the problem is not the animal but the owner who fails to follow proper practices with their pet.

<https://www.sPCA.com/litige-tribunaux-interdiction-des-animaux-logement/>

Madame Sonia Bélanger
2894, boulevard du Curé-Labelle
Bureau 101
Prévost (Québec) J0R 1T0
Téléphone : 450 224-4359
Télécopieur : 450 224-9605
Sonia.Belanger.PREV@assnat.qc.ca

Madame la Députée,

Au nom de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), je tiens à vous adresser mes plus sincères félicitations pour votre nomination et votre engagement envers les enjeux liés à l'habitation au Québec.

Votre implication dans les dossiers touchant le logement locatif permettra, dans un contexte difficile, de faire avancer le chantier de l'habitation au Québec grâce à votre contribution à titre de ministre de l'habitation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), qui représente les propriétaires de logements locatifs depuis plus de 40 ans, partage votre volonté d'améliorer les conditions du marché locatif tout en assurant un équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires.

À ce titre, nous serions honorés de pouvoir échanger avec vous sur les défis et les pistes de solutions concrètes qui concernent la gestion locative, la réglementation, et l'accès à des outils efficaces pour les propriétaires.

Nous avons hâte de collaborer avec vous, de vous présenter nos observations terrain et de contribuer activement aux réflexions entourant les politiques d'habitation.

Nous sollicitons donc par la présente une rencontre avec vous qui nous permettrait de discuter de dossiers prioritaires et de mettre en commun notre expertise au bénéfice de tous les acteurs du secteur.

Dans l'attente de cette opportunité d'échange, je vous prie d'agréer, Madame la Députée, l'expression de mes salutations distinguées.

Martin Messier,
Président de l'APQ
Association des Propriétaires du Québec (APQ)

Fixing of Rent in Quebec For a Balanced and Fair Housing Reform in Quebec

The Association des propriétaires du Québec (APQ) wishes to respond to statements by the Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) regarding the housing crisis and the draft regulation on rent increases.

The APQ stresses that landlords also face major challenges in the current con-

text:

- A marked rise in operating costs (insurance, municipal taxes, renovations, etc.)
- Procedures required of landlords at the Tribunal administratif du logement (TAL) to obtain a rent increase when a tenant refuses
- Growing obligations for maintenance and regulatory compliance without government support

- The proposed method does not take into account that the owner must pay interest on borrowed sums used for major work
- The payback period for the investment is too long — 20 years — without accounting for interest costs, while equipment lifespans are often much shorter than 20 years

According to the APQ, the current method for fixing rents in Quebec does not work because it relies on a system that is too rigid and poorly adapted to the economic realities of the rental market. The criteria used by the Tribunal administratif du logement do not sufficiently account for inflation, rising maintenance costs, major renovations, or municipal taxes.

Landlords often find themselves unable to adjust rents to maintain profitability and keep buildings properly maintained, which discourages investment and delays upgrades to the rental housing stock. The APQ calls for a reform that better recognizes the real costs borne by landlords.

Contrary to what the RCLALQ implies, the government's proposed regulation is not a "handout" to landlords.

"Many struggle to keep their buildings in good condition while absorbing exploding costs. Housing reform must acknowledge this reality and aim for balance," says Martin Messier, president of the APQ.

The APQ reiterates that landlords must be enabled to properly maintain their buildings, which also benefits tenants. The APQ emphasizes the need to encourage investment rather than discourage landlords.

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		Matériaux de construction	
Outillage électrique portatif et stationnaire	8%	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 privilèges 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, 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

QUAND LE FEU CONSUME AUSSI LE BAIL

When Fire Also Consumes the Lease

Bien qu'on ne le souhaite à personne, les incendies et autres sinistres font partie des risques inhérents à la gestion d'un immeuble locatif.

Comme vous l'avez possiblement constaté vous-mêmes, en matière de louage résidentiel, le locateur assume d'importantes obligations quant à la délivrance et au maintien du logement en bon état de réparation. En outre, il doit garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il est loué tout au long du bail.

Cette obligation est parfois mise à rude épreuve en cas de sinistre. C'est d'ailleurs le cas lorsque se déclare un incendie. Parfois, les dégâts sont si importants et requièrent un tel investissement qu'on peut considérer que l'incendie a détruit l'objet du bail liant les parties, et de ce fait les droits et obligations de chacune des parties (1). En effet, des auteurs affirment que le locateur est tenu de « réparer » ce qui est endommagé, mais non de « reconstruire » ce qui est détruit (2).

Dans un exemple tiré de la jurisprudence (3), le locateur demandait la résiliation du bail suite à un incendie. Un incendie

majeur avait eu lieu, nécessitant une intervention importante du service d'incendie et l'évacuation des locataires. Un article de fumeur mal éteint, déposé dans de la terre sur un balcon serait à l'origine de l'incendie selon le rapport dont il est fait mention au jugement. Cela aurait causé des dommages à l'immeuble en raison du feu, de l'eau, de la fumée, ainsi que des interventions exploratoires des pompiers laissant notamment des trous dans les plafonds et les planchers.

Un inspecteur de la municipalité aurait jugé les logements inhabitables, les locataires ne pouvant les réintégrer. Des évaluations structurelles démontraient également que la structure du bâtiment avait été profondément affectée par des champignons et la démolition du bâtiment était conséquemment recommandée. Autrement, seules la structure d'acier, les solives et la façade pourraient être conservées.

Il faut savoir que le logement n'a pas à être complètement détruit pour provoquer la résiliation du bail :

«58 Ces décisions constatant la perte de l'objet du bail font pour la plupart état

de dommages importants causés par le feu, la suie et/ou l'eau, dans certains cas, à la structure même du bâtiment.

59 L'immeuble ne doit pas nécessairement être une perte complète pour donner ouverture à la résiliation du bail. Il faut cependant la preuve que le logement ait été assez substantiellement détruit pour conclure que l'existence du contrat de louage devient impossible faute d'objet.» (4)

De son côté, la locataire s'opposait à la résiliation du bail, ne faisant pas confiance au locateur qui semblait, selon elle, vouloir saisir cette opportunité pour lui faire quitter les lieux.

Vue la preuve de la destruction substantielle du logement, le tribunal a conclu que l'objet du bail n'existait plus et a donc déclaré que le bail avait été résilié dans cette situation.

En conclusion, l'incendie d'un immeuble locatif représente toujours une épreuve pour les parties, tant sur le plan humain que juridique. Si la loi impose au locateur de maintenir le logement en bon état et de procéder aux réparations nécessa-

ires, on reconnaît néanmoins que la disparition totale ou substantielle du logement peut mettre fin au bail, limitant ainsi de façon exceptionnelle le droit au maintien dans les lieux du locataire.

Although no one wishes it on anyone, fires and other disasters are among the inherent risks of managing a rental property.

As you may have observed yourself, in residential leasing, the landlord assumes significant obligations regarding the delivery and maintenance of the dwelling in good repair. Furthermore, they must ensure that the dwelling can serve the purpose for which it is rented throughout the term of the lease.

This obligation is sometimes severely tested in the event of a disaster. This is particularly the case when a fire breaks out. Sometimes, the damage

is so extensive and requires such an investment that it can be considered that the fire has destroyed the very object of the lease binding the parties, thereby extinguishing the rights and obligations of each party (1). Indeed, some authors state that the landlord is required to “repair” what is damaged, but not to “rebuild” what is destroyed (2).

In an example drawn from case law (3), the landlord sought termination of the lease following a fire. A major fire had occurred, requiring significant intervention by the fire department and the evacuation of tenants. According to the report referenced in the judgment, the fire was allegedly caused by a poorly extinguished smoking article placed in soil on a balcony. This caused damage to the building from fire, water, smoke, as well as exploratory interventions by firefighters, which left, among other things, holes in ceilings and floors.

A municipal inspector deemed the units uninhabitable, preventing tenants from reoccupying them. Structural assess-

ments also showed that the building’s structure had been deeply affected by mold, and demolition of the building was consequently recommended. Otherwise, only the steel frame, joists, and façade could be preserved.

It should be noted that the dwelling does not have to be completely destroyed to trigger termination of the lease: 58 These decisions noting the loss of the object of the lease mostly report significant damage caused by fire, soot, and/or water, in some cases to the very structure of the building.

59 The building does not necessarily have to be a total loss to allow for termination of the lease. However, there must be proof that the dwelling has been substantially destroyed to the extent that the existence of the lease contract becomes impossible for lack of an object. (4)

For her part, the tenant opposed the termination of the lease, not trusting the landlord, who, in her view, seemed to want to seize this opportunity to make her leave the premises.

Given the evidence of substantial destruction of the dwelling, the court concluded that the object of the lease no longer existed and therefore declared that the lease was terminated in this situation.

In conclusion, the fire of a rental property is always a trial for the parties, both on a human and legal level. While the law requires the landlord to maintain the dwelling in good condition and carry out necessary repairs, it is nevertheless recognized that the total or substantial disappearance of the dwelling can end the lease, thereby exceptionally limiting the tenant’s right to remain in the premises.

(1) Laroche c. Ider, 2018 QCRDL 34066, citant Simard c. Fortin, 2013 QCRDL 18816;

(2) Jobin, Pierre-Gabriel, Le louage, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996;

(3) Do c. Lafrenière, 2024 QCTAL 39166;

(4) Do c. Lafrenière, 2024 QCTAL 39166, citant Accessoires Diverso inc. c. Benkheda, 2022 QCTAL 26381.



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 annonces sur
Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

2. ASSURANCES

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

Sans frais: 1-800-363-6344

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

DAMA Assurances
Tél.: 888-270-5756

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

3. AVOCATS

Immoloi Inc
Tél.: (514) 866-5569

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

4. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

5. BÉTON

Groupe Fondabec
Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation. De l'excavation à l'installation de pieux, Groupe Fondabec détient toute l'expérience et tout le personnel nécessaire à l'exécution de ces travaux. RBQ 5592-5911-01

6. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

7. COURTIER IMMOBILIER

BonsLocataires.com
514-622-3314

info@bonslocataires.com

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

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

8. COUVREURS

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon, St-Léonard
Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

9. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

10. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

11. ÉLECTRICIEN

Akoum Électrique Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

- Les services que nous faisons pour :
- Changement de panneau électrique
- Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévités, ev-duty, flow...)
- Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité
- Modification et installations des entrées électriques
- Réparation des pannes
- Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises
- Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance
- Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...
- Programme de subvention d'Hydro-Québec pour le changement des lumières commerciales
- RBQ :5700-7395-00

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on

s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété,
consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

14. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuisiers@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.**

Québec 

Tribunal administratif du logement

Grève chez Postes Canada

Jusqu'à ce que les services postaux soient pleinement repris, les avis d'audition et les décisions du Tribunal seront transmis par service d'expédition de colis ou par huissier de justice.

Nous vous invitons toutefois à suivre l'état de traitement de votre dossier en consultant notre plumitif en ligne.

<https://extranet.tal.gouv.qc.ca/internet/asp/consultation-dossier/plumitif.asp?T=c15d4>

Vous y trouverez notamment l'avis d'audition, les documents qui y ont été déposés ainsi que la décision, le cas échéant.

Pour plus d'information, nous invitons à communiquer avec notre service de renseignements aux citoyens

<https://extranet.tal.gouv.qc.ca/internet/asp/NousJoindre/PoserQuestion.asp?T=c15d4>

AFFICHAGE EN PÉRIODE ÉLECTORALE

Durant les élections, les démonstrations d'allégeance politique peuvent en déranger certains, surtout si elles sont faites sur les lieux d'habitation. Bien qu'il pourrait être tentant d'interdire à chacun

d'afficher quelconque sorte de propagande, la Loi électorale du Canada interdit clairement au locateur d'empêcher les locataires de faire de la publicité électorale en posant des affiches sur les lieux loués. Les locataires ont donc la possibilité de s'afficher librement.



Tirez profit de tarifs de groupe exclusifs pour vos assurances auto, habitation et entreprise



Vous pourriez économiser jusqu'à 700 \$ en combinant assurances auto et habitation

Obtenez une soumission et achetez en ligne dès aujourd'hui.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Le rabais est approximatif et est réservé aux nouveaux clients, lorsqu'ils choisissent de combiner leurs assurances auto et habitation. Les économies sont basées sur le profil individuel de chaque client. Les économies et les rabais sont sous réserve des conditions d'admissibilité. Les taux et les rabais peuvent être modifiés sans préavis. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise n'est offerte qu'au Québec. La Personnelle^{MD} et les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence.

La même loi prévoit également qu'il est possible pour le locateur de fixer des conditions raisonnables par rapport à la dimension et à la nature des affiches. Ce type de conditions pourrait donc se retrouver dans un règlement d'immeuble (1).

De plus, de façon plus générale, le locateur ne peut pas interdire l'accès à l'immeuble à un candidat à une élection ou son représentant, qu'il s'agisse d'une élection municipale, scolaire, provinciale ou fédérale (2).

During elections, displays of political allegiance can be disturbing to some, especially if they occur on residential premises.

While it might be tempting to prohibit everyone from posting any kind of propaganda, the Canada Elections Act clearly prohibits landlords from preventing tenants from engaging in election advertising by posting signs on the leased premises. Tenants therefore have the option of posting freely.

The same law also provides that landlords may set reasonable conditions regarding the size and nature of signs. These types of conditions could therefore be included in building by-laws (1).

More generally, landlords cannot prohibit access to the building to an election candidate or their representative, whether for a municipal, school, provincial, or federal election (2).

(1) Loi électorale du Canada, L.C. 2000, ch. 9, article 322.

(2) Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, article 1935.