



Assez d'efforts pour relouer et diminuer les dommages à l'ancien locataire?

Le locataire avait avisé la locatrice le 9 juillet 2025 de son intention de quitter prématurément pour un motif professionnel. Il affirmait avoir libéré les lieux dès la fin juillet, tout en continuant de payer le loyer jusqu'en octobre, et reprochait à la locatrice de n'avoir fait aucune démarche pour relouer le logement durant cette période.

[Lire l'analyse complète → page 18](#)

Élections provinciales 2026 : un engagement qui sera maintenu?

Le logement est un enjeu principal pour les partis mais chacun propose une vision et des solutions qui ne correspondent pas au marchés. Il est temps de promettre des états généraux en habitation et un calendrier de mise en action.

[Lire l'analyse complète → page 4](#)

Le 1er du mois : la charge réelle de cette journée pour les propriétaires

Le premier jour du mois n'est pas une date comme les autres pour un propriétaire de logements.

C'est une journée qui concentre à elle seule une grande partie des responsabilités liées à la gestion locative..

[Lire l'analyse complète → page 12](#)

Une dépense pour des bornes électrique même pour ceux qui n'ont pas de stationnement

La locataire invoque que cette dépense ne devrait pas lui être applicable puisqu'elle n'a pas de stationnement dans le garage et qu'elle attend une place depuis 10 ans. Elle mentionne aussi que la facture est trop cher pour le service..

[Lire l'analyse complète → page 16](#)



Me Martin Messier

Président, Association des Propriétaires du Québec

L'intelligence artificielle : Attention!

Artificial Intelligence: Proceed with caution

Avec le déploiement de plusieurs ressources d'intelligence artificielle, nous sommes à même de constater que les échanges entre propriétaires et locataires en sont souvent inspirés.

Parfois, cela aide à la compréhension et à la résolution de la situation. Cependant, dans la plupart des lettres et des cas qui ont été portés à notre attention, l'assistance d'une intelligence artificielle mal orientée vient plutôt ruiner la relation et la position entre les parties.

En effet, quand une communication qui devrait tenir en trois paragraphes se transforme en un roman-fleuve de plusieurs pages, et qu'elle inclut plusieurs éléments qui ne sont pas pertinents, voire nuisibles — comme des admissions qui se veulent une formule de politesse, mais qui se transforment en problèmes pour le propriétaire —, bien souvent, ce qui est écrit n'est pas ce qu'il aurait voulu dire.

Ne nous trompons pas : l'intelligence artificielle représente un atout considérable pour plusieurs, y compris pour les propriétaires de logements. Cependant, les paramètres que vous lui transmettez et la vérification minutieuse du texte qui résulte de votre requête sont importants et déterminants.

En résumé, je vous recommande de considérer que, dans toute communication, tout ce qui n'est pas essentiel et ne vient pas vous aider risque de vous nuire. C'est ainsi que nous vous recommandons la plus grande prudence dans l'utilisation de l'intelligence artificielle pour vos communications. Il s'agit d'un outil puissant et utile, mais à ce stade-ci, si vous n'êtes pas prudent et ne guidez pas vos recherches de façon précise et adéquate, vous risquez de faire face à des problèmes importants.

-- ENGLISH VERSION --

With the growing use of various artificial intelligence tools, we are noticing that exchanges between landlords and tenants are often shaped by them.

Sometimes this helps with understanding the situation and resolving it. However, in most of the letters and cases brought to

our attention, assistance from a poorly guided artificial intelligence tool instead ends up damaging the relationship and the position between the parties.

Indeed, when a message that should fit into three paragraphs turns into a sprawling, multi-page account, and includes a number of elements that are irrelevant or even harmful — such as remarks meant as a polite courtesy that end up creating problems for the landlord — what ends up in writing is often not what the person actually meant to say.

Make no mistake: artificial intelligence is a considerable asset for many, including landlords. However, the parameters you give it and the careful review of the text it produces are important and decisive.

In short, we recommend keeping in mind that, in any communication, anything that isn't essential and doesn't actually help you can end up working against you. That is why we recommend the greatest caution when using artificial intelligence for your communications. It is a powerful and useful tool, but at this stage, if you aren't careful and don't guide your requests precisely and appropriately, you risk running into serious problems.

Volume 42, No 9
Septembre 2026

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Larissa Nana
Samia Ben Ameer

FORMATION CONTINUE · APQ

À mettre à votre agenda

Nos conférences mensuelles pour propriétaires — gratuites pour les membres Argent et Or

Mercredi le 7 Octobre 2026 à 18h30 : Comprendre le droit au maintien dans les lieux

Le droit au maintien dans les lieux est un principe central du régime locatif québécois.

Cette conférence permettra aux propriétaires de mieux comprendre son fondement, ses limites et ses impacts concrets sur la gestion des logements.

Une occasion d’obtenir des repères clairs, de répondre aux questions fréquentes et de renforcer la prise de décision dans un cadre légal bien défini.

Mercredi le 4 Novembre 2026 : Responsabilités légales lors des travaux et rénovations — Avis, accès au logement, éviction temporaire, obligations du propriétaire

Les rénovations et travaux immobiliers comportent des obligations légales souvent méconnues. Cette conférence vous aidera à comprendre clairement vos responsabilités, à prévenir les litiges, et à assurer la conformité de vos interventions.

Un rendez-vous essentiel pour les propriétaires et gestionnaires souhaitant planifier leurs projets en toute sécurité et transparence.

Mercredi le 9 Décembre 2026 : Gestion des situations problématiques - Comment gérer une plainte pour bruit excessif

Les plaintes pour bruit excessif sont parmi les situations les plus fréquentes et les plus délicates en immobilier.

Cette conférence offre des repères concrets pour comprendre les obligations de chacun, évaluer correctement une plainte, intervenir de façon structurée et documentée, et prévenir l’escalade des tensions entre les occupants.

Une occasion d’apprendre des stratégies efficaces pour maintenir un environnement harmonieux tout en respectant le cadre légal.

*À ne pas manquer — inscrivez-vous maintenant.
Places limitées - Réservation requise
Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine*

Réservez votre place → apq.org/evenements

Gratuit pour les membres Argent et Or · Places limitées · 888-382-9670

Élections provinciales 2026 : un engagement qui sera maintenu

2026 Provincial Election: A commitment that will be upheld

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que les partis annoncent des engagements réalistes, non électoraux, qui vont répondre au marché locatif et pouvoir, cette fois, être réalisés.

Le logement est un enjeu principal pour les partis mais chacun propose une vision et des solutions qui ne correspondent pas au marché.

On voit des annonces avec des dizaines de milliers de logements à construire, à racheter, chacun a un nombre différent pourtant tous les partis ont les mêmes études comme avec la schl ou les prévisions immobilières.

Il est temps de promettre des états généraux en habitation et un calendrier de mise en action.

Chaque parti a ses propres convictions et électeurs à satisfaire mais ce n'est pas comme qu'on rassemble et trouve des solutions ensemble.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que le dialogue et les solutions portent sur les axes suivants :

-Opposition ferme aux mesures de contrôle des loyers

Rejet du gel des loyers : L'APQ s'est fermement opposée aux demandes de gels de loyers formulées par les associations de locataires ou certains partis politiques (comme Québec solidaire), jugeant que cela ne tenait pas compte de l'inflation subie par les propriétaires (coûts des matériaux, assurances, énergie).

-Refus d'un registre public des baux : L'association a réitéré son opposition à la création d'un registre obligatoire des loyers, qualifiant cette mesure de

bureaucratie inutile qui ne règle pas le problème de l'accès au logement.

-Modernisation et efficacité du Tribunal administratif du logement (TAL) Réduction des délais d'attente : L'APQ demandait des modifications législatives pour accélérer le traitement des causes au TAL, notamment, pour les dossiers de non-paiement de loyer et les cas de locataires de mauvaise foi qui multiplient les recours abusifs pour gagner du temps.

-Dépôt de garantie : Bien que ce soit une demande historique, l'APQ a continué d'insister sur la légalisation des dépôts de garantie (caution) à la signature du bail pour couvrir les éventuels dommages matériels au logement.

-Soutien financier pour la rénovation du parc immobilier

-Aide à la rénovation écoénergétique : Devant les exigences de transition verte, l'APQ souhaitait l'implantation de subventions ou de crédits d'impôt provinciaux significatifs pour aider les propriétaires à entretenir et moderniser un parc immobilier vieillissant sans étouffer financièrement.

-- ENGLISH VERSION --

The Association des propriétaires du Québec (APQ) wants the parties to announce realistic, non-electioneering commitments that will actually respond to the rental market and that can, this time, be delivered.

Housing is a major issue for the parties, but each one is putting forward a vision and solutions that do not match the realities of the market.

We see announcements involving tens of thousands of housing units to be built

or bought back, with each party citing a different figure, even though they are all working from the same studies, such as those from the CMHC or from real estate forecasts.

It is time to commit to a full-scale public forum on housing (états généraux) and a timeline for putting it into action.

Each party has its own convictions and voters to satisfy, but that is not how we come together and find solutions as a group.

The Association des propriétaires du Québec (APQ) wants the dialogue and the solutions to focus on the following areas:

- Firm opposition to rent control measures

Rejection of a rent freeze: The APQ has firmly opposed calls for a rent freeze made by tenant associations or certain political parties (such as Québec solidaire), arguing that this fails to account for the inflation borne by landlords (cost of materials, insurance, energy).

- Rejection of a public lease registry: The association reiterated its opposition to the creation of a mandatory rent registry, calling it needless bureaucracy that does not solve the problem of access to housing.

- Modernization and efficiency of the Tribunal administratif du logement (TAL)

Reduced wait times: The APQ called for legislative changes to speed up the processing of cases at the TAL, in particular for non-payment of rent files and cases involving bad-faith tenants who file abusive proceedings to buy time.

- Security deposit: Although this is a long-standing request, the APQ continued to press for the legalization of security de-

posits at lease signing to cover any potential material damage to the dwelling.

- Financial support for renovating the housing stock

- Support for energy-efficient renovations: Given the demands of the green transition, the APQ wanted to see significant provincial grants or tax credits put in place to help landlords maintain and moder-

nize an aging housing stock without being financially overwhelmed.

Étude en cours – Température intérieure des logements (par l'Université Laval)

L'étude vise à mesurer la chaleur réelle vécue dans les logements québécois pour mieux protéger les citoyens lors des canicules, grâce à une collecte systématique de données intérieures sur deux étés.

„L'objectif, c'est de mieux com-

prendre l'exposition de la population, mais aussi de mieux comprendre quels types de bâtiment, quels types de logements, sont plus vulnérables à la chaleur, donc à quels endroits dans la ville on retrouve des logements où les chaleurs excèdent les seuils de sécuri-

té”, explique Mme Picher-Labrie.

L'objectif principal est de mesurer la température intérieure réelle de logements sans climatisation à Québec et Lévis afin de comprendre :

- quels types de bâtiments et de logements sont les plus vulnérables à la chaleur;
- dans quels secteurs urbains les températures dépassent les seuils de sécurité;
- comment mieux cibler les interventions de santé publique lors de canicules.

Ainsi mieux comprendre l'exposition des occupants à la chaleur et identifier quels types de bâtiments/logements sont les plus vulnérables, afin de cibler les interventions de santé publique lors des canicules.

La méthode est simple : 90 capteurs thermiques installés dans 75 logements sans climatiser à Québec et à Lévis.

Les capteurs, de quelques centimètres, sont collés au mur (généralement dans la pièce où le participant passe le plus de temps) et enregistrent la température intérieure chaque heure, du début jusqu'à la

fin de l'été. L'équipe récupère ensuite les données.

Les capteurs sont restés installés là jusqu'à la fin de l'été. L'équipe de recherche devait ensuite venir les récupérer pour en extraire les données. Le projet de recherche se poursuivra l'été prochain. L'équipe est toujours à la recherche de participants dans les différents quartiers de Québec et Lévis. (Collecte en cours pour l'été 2026; le projet se poursuit l'été prochain 2027)

Les chercheurs veulent obtenir:

- un portrait précis des températures intérieures dans différents types de logements;
- une identification des logements à risque élevé lors de vagues de chaleur;
- des données permettant de mieux adapter les interventions (visites, alertes, soutien aux personnes vulnérables);
- une base scientifique pour orienter les politiques publiques sur la climatisation, l'isolation et la gestion des canicules.

Le projet est financé par Santé Canada et réalisé en collaboration avec les directions de santé publique de Chaudière-Appalaches et de la Capitale-Nationale.

Un projet à suivre!

**Gestion immobilière
GES-MAR inc.
Property Management**

**CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION
EFFICACE ET
RENTABLE**

**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**

514-866-1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net

Comment renforcer la culture de respect dans un immeuble

How to Strengthen a Culture of Respect in a Building

Dans un immeuble locatif, la culture de respect ne se crée pas toute seule. Elle se construit, jour après jour, à travers la manière dont le propriétaire communique, intervient, encadre et soutient ses locataires. Un immeuble où les gens se respectent est un immeuble plus calme, plus propre, plus sécuritaire.

C'est aussi un environnement où les locataires restent plus longtemps, où les conflits diminuent et où la valeur du bâtiment se maintient mieux. Le respect n'est donc pas un luxe : c'est un outil de gestion essentiel.

La première étape pour instaurer cette culture consiste à clarifier les attentes dès le début. Un locataire qui comprend les règles de l'immeuble, les comportements attendus et les limites à ne pas dépasser est beaucoup plus susceptible de les respecter.

Un règlement d'immeuble clair, tel que celui disponible aux membres APQ, remis à chaque locataire, devient un repère constant. Il évite les malentendus, les interprétations personnelles et les discussions interminables. Le respect commence par la compréhension.

Ensuite, la communication joue un rôle central. Un propriétaire présent, qui informe ses locataires des travaux, des inspections, des changements saisonniers ou des rappels importants, crée un climat de confiance.

Les locataires sentent que l'immeuble est géré activement, que les décisions ne tombent pas du ciel et que leurs préoccupations sont prises au sérieux. Une communication régulière, polie mais ferme, contribue à maintenir un environnement où chacun sait ce qui se passe et ce qui est attendu. Des rappels sur la gestion des déchets, par exemple, peuvent prévenir bien des tensions.

La cohérence est probablement l'élément le plus puissant pour renforcer le respect. Une règle appliquée à certains mais pas à d'autres crée un sentiment d'injustice qui mine la relation entre locataires et propriétaire.

À l'inverse, une règle appliquée de manière uniforme, sans favoritisme, établit un cadre équitable.

Qu'il s'agisse du bruit, du stationnement, des

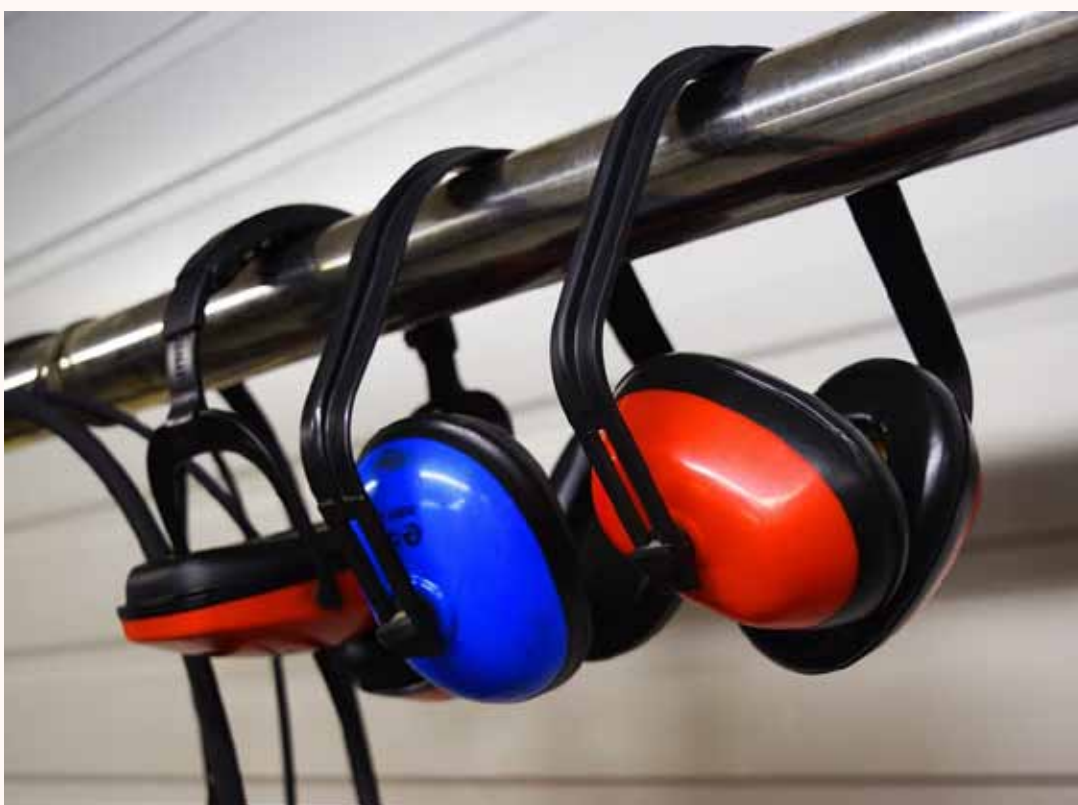
animaux ou de la propreté, la cohérence transforme les règles en normes sociales. Les locataires comprennent que les attentes sont les mêmes pour tous, et cela encourage un comportement plus responsable.

Il ne faut pas sous-estimer non plus la force du positif. Valoriser les bons comportements, remercier un locataire qui signale un problème, reconnaître une collaboration lors d'un sinistre ou d'un entretien, ce sont des gestes simples mais efficaces. Le respect se nourrit aussi de reconnaissance.

Un locataire qui se sent considéré est plus enclin à respecter l'immeuble, ses voisins et le propriétaire. Une culture de collaboration se construit autant par les interventions fermes que par les encouragements.

Enfin, intervenir rapidement lorsqu'un problème survient est essentiel. Un conflit ignoré devient un conflit amplifié. Un comportement irrespectueux laissé sans réponse devient un précédent. Qu'il s'agisse de bruit excessif, de dégradations, d'animaux non autorisés ou de tensions entre voisins, une intervention rapide, documentée et professionnelle montre que le propriétaire protège l'immeuble et ses occupants. Cela envoie un message clair : le respect n'est pas optionnel.

Renforcer la culture de respect dans un immeuble n'est pas une tâche ponctuelle, mais une stratégie continue. Elle repo-



se sur la clarté, la communication, la cohérence, la reconnaissance et la rapidité d'intervention.

Un propriétaire qui incarne ces principes crée un environnement où les locataires se sentent responsables, engagés et fiers de leur milieu de vie. Et un immeuble respecté est un immeuble qui se gère mieux, se détériore moins et attire des locataires qui veulent y rester.

-- ENGLISH VERSION --

In a rental building, a culture of respect does not create itself. It is built, day after day, through the way the owner communicates, intervenes, sets the framework, and supports their tenants. A building where people respect one another is a calmer, cleaner, safer building.

It is also an environment where tenants stay longer, where conflicts decrease, and where the value of the building holds up better. Respect, then, is not a luxury: it is an essential management tool.

The first step in establishing this culture is to clarify expectations from the outset. A tenant who understands the building's rules, the behaviour expected of them, and the limits not to be crossed is far more likely to respect them.

Clear building rules, such as those available to APQ members, given to every tenant, become a constant point of reference. They prevent misunderstandings, personal interpretations, and endless arguments. Respect begins with understanding.

Next, communication plays a central role. An owner who is present, who informs tenants about work being done, inspections, seasonal changes, or important reminders, creates a climate of trust.

Tenants feel that the building is being actively managed, that decisions do not come out of nowhere, and that their concerns are taken seriously. Regular communication, polite but firm, helps maintain an environment where everyone knows what is going on and what is expected. Reminders about waste management, for example, can prevent a good deal of tension.

Consistency is probably the most powerful element in strengthening respect. A rule enforced for some but not for others creates a sense of injustice that undermines the relationship between tenants and the owner.

Conversely, a rule applied uniformly, without favouritism, establishes a fair framework.

Whether it concerns noise, parking, pets, or cleanliness, consistency turns rules into social norms. Tenants understand that the expectations are the same for everyone, which encourages more responsible behaviour.

The power of the positive should not be underestimated either. Acknowledging good behaviour, thanking a tenant who reports a problem, recognizing cooperation during an incident or maintenance work — these are simple but effective gestures. Respect is also nourished by recognition.

A tenant who feels valued is more inclined to respect the building, their neighbours, and the owner. A culture of cooperation is built as much through firm interventions as through encouragement.

Finally, intervening quickly when a problem arises is essential. An ignored conflict becomes an amplified conflict. Disrespectful behaviour left unanswered becomes a precedent. Whether it involves excessive noise, damage, unauthorized pets, or tension between neighbours, a prompt, documented, and professional response shows that the owner is protecting the building and its occupants. It sends a clear message: respect is not optional.

Strengthening a culture of respect in a building is not a one-time task, but an ongoing strategy. It rests on clarity, communication, consistency, recognition, and swift intervention.

An owner who embodies these principles creates an environment where tenants feel responsible, engaged, and proud of where they live. And a building that is respected is a building that is easier to manage, deteriorates less, and attracts tenants who want to stay.





Me Melissa Lemieux
Avocate

Non-respect d'une ordonnance du tribunal

Noncompliance of court ordered

Le Tribunal administratif du logement (ci-après le « TAL ») a rendu une décision concernant l'expulsion d'une locataire à la suite du non-respect d'une ordonnance du tribunal.

La locataire avait préalablement reçu l'ordonnance suivante du tribunal :

« ORDONNE immédiatement à la locataire et à tous les occupants du logement de :

- N'utiliser que l'aire de stationnement attribuée, et ce, avec un véhicule automobile;
- Cesser d'y entreposer des effets personnels et une motocyclette;
- Cesser d'obstruer ou de restreindre l'usage des autres aires de stationnement à toute personne ou tout véhicule. »

Cet immeuble compte 25 espaces de stationnement intérieurs, dont 8 sont partagés par des locataires qui se stationnent l'un devant l'autre et qui doivent s'entendre entre eux quant à l'utilisation du stationnement.

La locataire, malgré l'ordonnance du tribunal, a bloqué l'espace de stationnement à deux reprises distinctes, empêchant ainsi une autre locataire de stationner à son propre espace à deux occasions. La locataire a plaidé devant le juge que l'espace de stationnement était essentiel pour sa famille et a mentionné que, malgré l'ordonnance du tribunal, ce n'est qu'à deux reprises qu'elle ne l'avait pas respectée et que, selon elle, il s'agissait d'une urgence et qu'elle s'était endormie avant de déplacer le véhicule.

La demande de résiliation de bail est fondée sur l'article suivant du Code civil du Québec :

« 1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

Le juge a cité une autre décision indiquant :

32. Plus récemment, le juge Denis Lapierre de la Cour du Québec, dans l'affaire *Grand Maison c. Elrayes*, réitère les principes énoncés dans l'affaire *Rotter c. Namer* et mentionne ce qui suit :

« 15. À ce sujet, la jurisprudence récente a mis fin à un débat qui a

existé auparavant en déterminant que la résiliation d'un bail consécutive à un défaut n'est pas un automatisme et ne saurait se satisfaire d'une simple preuve technique de défaut.

16. Avant de résilier, le TAL doit d'abord interpréter l'ordonnance et décider si elle a été enfreinte. Si c'est le cas, une analyse du contexte est nécessaire avant de décider si la contravention à l'ordonnance doit entraîner la résiliation.

17. Cette étude peut considérer la gravité du défaut ou son caractère volontaire, la renonciation, la tolérance ou la mauvaise foi du créancier bénéficiant de l'ordonnance, une difficulté reliée à l'interprétation de l'ordonnance ou le caractère suffisant des explications de la partie en défaut, le tout dans le cadre de l'exercice par le TAL de sa fonction juridictionnelle. »

Le juge a décidé qu'en l'espèce, il estimait que « la locataire n'a pas contrevenu de façon intentionnelle et importante aux ordonnances émises du 7 avril 2025 en omettant de replacer le véhicule de sa voisine dans son espace de stationnement désigné à deux reprises », et a également affirmé qu'il s'agissait « d'incidents circonscrits dans le temps. La preuve démontre que le défaut de la locataire est involontaire et non substantiel. »

Le juge a toutefois rappelé à la locataire de ne pas répéter la même erreur, rien ne garantissant que le TAL rejeterait à nouveau la demande du locateur dans le futur.

Cette décision récente de la Cour du Québec nous rappelle qu'une fois que vous détenez une ordonnance du tribunal contre une locataire, vous devez vous assurer que le défaut ne résulte pas de votre propre faute, et veiller à ce que, lors de votre demande initiale d'ordonnance du tribunal, vous demandiez que celle-ci soit rédigée de façon très claire, de sorte qu'il n'y ait aucune difficulté à interpréter ce qui est ordonné.

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

-- ENGLISH VERSION --

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL), rendered a decision regarding eviction of a tenant following the noncompliance of court ordered.

The tenant received the following Court order previously
ORDERS *The tenant and all occupants of the dwelling are hereby*

ordered to immediately:

- Use only the assigned parking space, and only with a motor vehicle;
- Cease storing personal belongings and a motorcycle in the designated parking space;
- Cease obstructing or restricting the use of other parking spaces by any person or vehicle: (UNOFFICIAL TRANSLATION)

In this building there are 25 indoor parking spaces, of which 8 are shared by tenants who park in front of each other and whom have to have their own arrangement for parking.

The tenant, following the Court order, blocked the parking spot on two separate occasions, meaning a tenant was unable to park in their spot twice. The tenant pleaded with the Judge that the parking spot is essential to their family, and mentioned that despite the Court order, it was only twice that they did not respect it, and, according to them, it was an emergency and they fell asleep before moving the car.

The demand for lease resiliation is based on this article of the Civil Code of Quebec

1973. Where either of the parties applies for the resiliation of the lease, the court may grant it immediately or order the debtor to perform his obligations within the period it determines, except where payment of the rent is over three weeks late.

Where the debtor does not comply with the decision of the court, the court resiliates the lease on the application of the creditor.

The Judge cited another decision stating:

32. More recently, Justice Denis Lapierre of the Court of Québec, in *Grand Maison v. Elrayes*, reiterated the principles set out in *Rotter v. Namer* and stated the following:

15. In this regard, recent case law has put an end to a previous debate by determining that the termination of a lease due to a default is not automatic and cannot be satisfied by mere technical proof of default.

16. Before terminating the lease, the TAL must first interpret the order and determine whether it has been violated. If so, an analysis of the context is necessary before deciding whether the contravention of the order should result in termination.

17. This study may consider the seriousness of the default or its voluntary nature, the waiver, tolerance or bad faith of the creditor benefiting from the order, a difficulty related to the interpretation of the order or the sufficiency of the explanations of the defaulting party, all within the framework of the TAL's exercise of its jurisdictional function.
(UNOFFICIAL TRANSLATION)

The Judge decided that in this case they believed that "the Tenant did not intentionally and substantially contravene the orders issued on April 7, 2025 by failing to replace her neighbour's vehicle in its designated parking space on two occasions" (UNOFFICIAL TRANSLATION) and also claimed that it was "isolated incidents. The evidence demonstrates that the tenant's default was involuntary and not substantial." (UNOFFICIAL TRANSLATION)

The Judge reminded the tenant not to repeat the same mistake though, as there is no guarantee that the TAL would reject the Landlord's demand again in the future.

The recent decision of the Court of Quebec is a reminder that once you have a Court order from against a Tenant, you have to make sure that the default is not caused by your own fault, and ensure that when you are making the original demand for a Court order, that you request that the Court order be very clear so that there is no difficulty in interpreting what is being ordered.

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

2026 QCTAL 26749



DAMA ASSURANCES
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

**Pour vos besoins en assurance,
contactez Dama Assurances.**

**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



Me Annie Lapointe
Notaire

Résidentiel? Commercial? Un peu des deux?

Residential? Commercial? A bit of both?

Il arrive qu'un contrat de bail prévoie que le logement soit utilisé à des fins d'habitation, mais aussi à une autre fin. Il s'agit alors d'un usage «mixte». C'est généralement à la section B du bail résidentiel que cette autre utilisation sera spécifiée, tout en étant indiqué dans le formulaire de bail que pas plus du tiers de la superficie totale du logement ne servira à cette autre fin. La raison en est fort simple : pour que le contrat soit un «bail de logement» au sens de la loi, il ne faut pas que plus du tiers de la superficie totale soit utilisée à un autre usage que l'habitation.

Rappelons que le Tribunal administratif du logement (TAL) est un tribunal spécialisé qui a une compétence exclusive quant à toute demande relative au bail d'un logement, sous réserve de certaines exceptions. Autrement, ce sont les tribunaux de droit commun qui pourraient entendre le dossier selon leur propre compétence et selon la nature de la demande.

Dans un jugement récent de la Cour du Québec⁽¹⁾, la Cour a dû analyser la nature d'un bail afin de déterminer quel régime s'appliquait au contrat conclu entre les parties. Les locataires prétendaient être en présence d'un bail de nature commerciale, alors que le locataire disait avoir loué à titre résidentiel, ce qui aurait pour conséquence de protéger son droit au maintien dans les lieux. Dans cette situation, un bail avait été conclu pour un local dans un immeuble où certaines personnes utilisaient des locaux pour y habiter et d'autres, à titre d'atelier.

Le locataire avait emménagé dans un premier temps dans une unité pour en faire son lieu de résidence. Suite à son emménagement dans le logement, un autre logement de l'immeuble s'est libéré et il est convenu que le locataire loue cette deuxième unité également, invoquant avoir besoin de plus d'espace. C'est ce dernier logement qu'il utilise comme habitation principale, c'est-à-dire pour y dormir, cuisiner et assurer ses besoins d'hygiène personnelle.

Il a toutefois continué d'utiliser le premier logement pour y entreposer des objets, dont de l'équipement de photographie, étant photographe professionnel. Il y exerçait également ses passe-temps et l'utilisait à titre de chambre d'amis de façon régulière. C'est sur le bail de ce premier logement que portait

la question faisant l'objet du jugement dans cette affaire. Le juge s'est questionné dans un premier temps à savoir de quelle nature était le bail convenu entre les parties.

Selon la décision, il était clair pour le locataire qui avait perdu son logement précédent, que lors de la location du premier logement, il se cherchait un endroit pour vivre.

Le locateur a avancé de son côté, à titre d'exemple, que le loyer du local était payé par le biais de la société du locataire, l'identifiant comme «studio» alors que l'autre logement était payé par un chèque personnel avec la mention «home».

À travers son analyse, le juge a cité un passage d'un autre jugement qui exprime le raisonnement adopté dans des situations semblables :

«Pour déterminer si nous sommes en présence d'un bail de logement ou d'un bail commercial et conséquemment décider de la question relative à la compétence *ratione materiae*, il faut se référer au bail et non l'usage quotidien qu'on fait du local.

La compétence *ratione materiae* ne doit pas dépendre de l'usage effectif du local, parce qu'elle risquerait de varier au gré du locataire qui pourrait choisir le tribunal compétent en décidant d'utiliser le local à des fins autres que résidentielles, pour plus ou moins d'un tiers de sa superficie totale, selon qu'il veuille s'adresser à la Cour du Québec ou à la Régie du logement.

Le bail étant le contrat qui lie les parties, il faut s'y référer. Dans l'hypothèse où les conditions qui y sont prévues ne sont pas respectées, il revient à l'une ou l'autre des parties, suivant le cas, de s'adresser au tribunal compétent pour les faire respecter.»⁽²⁾

À la lecture de cet extrait, il semble que c'est l'échange de consentement initial entre les parties qui aidera à déterminer si nous sommes en présence d'un bail de logement ou non. Il faut donc se référer au bail et non à l'usage quotidien qui est fait en réalité du local. Qu'en est-il lorsqu'il n'y a pas de bail, toutefois? Il faudra déterminer quelle était, tout de même, l'intention des parties à la conclusion du bail verbal.

Bien que le locateur avait présenté certains éléments qui puissent faire pencher la balance en faveur d'un bail de nature autre que résidentielle, il a été décidé que cela n'avait pas pour effet d'affecter l'intention des parties lors de la conclusion du bail.

Mentionnons par ailleurs que, dans cette décision, le juge mentionne que, malgré la présence d'éléments de studio de photographie, le logement a conservé en pratique tous les attributs d'un logement et, au surplus, que moins du tiers de l'unité était utilisé à une fin autre que résidentielle. Le tribunal en vient donc à la conclusion que le local a été loué à des fins résidentielles à l'origine dans ce cas précis.

Pour terminer, nous recommandons que, lorsque les parties conviennent dès le départ qu'un usage autre que l'habitation sera permis dans le logement, le bail précise clairement la nature de l'usage mixte autorisé. Cet usage mixte ne doit pas faire en sorte que l'usage non-résidentiel représente plus du tiers du logement. Nous vous référons à la section « B » du formulaire de bail de logement pour ces inscriptions.

-- ENGLISH VERSION --

A lease may sometimes provide that the dwelling be used for residential purposes, but also for another purpose. This is referred to as a „mixed” use. This other use will generally be specified in Section B of the residential lease, while the lease form will also indicate that no more than one third of the total floor area of the dwelling is to be used for that other purpose. The reason for this is quite simple: for a contract to constitute a „dwelling lease” within the meaning of the law, no more than one third of the total floor area may be used for a purpose other than habitation.

Let us recall that the Tribunal administratif du logement (TAL) is a specialized tribunal with exclusive jurisdiction over any application relating to a dwelling lease, subject to certain exceptions. Otherwise,

it is the courts of general jurisdiction that may hear the matter, according to their own jurisdiction and the nature of the application.

In a recent judgment of the Court of Québec⁽¹⁾, the Court had to analyze the nature of a lease in order to determine which legal regime applied to the contract entered into between the parties. The landlords claimed that the lease was commercial in nature, while the tenant claimed to have rented on a residential basis, which would have the effect of protecting his right to remain in the premises. In this case, a lease had been entered into for a unit in a building where some occupants used their units to live in, and others as workshops.

The tenant had initially moved into one unit to make it his place of residence. After moving into that dwelling, another unit in the building became vacant, and it was agreed that the tenant would also rent this second unit, citing a need for more space. It is this second dwelling that he used as his principal residence — that is, to sleep, cook, and attend to his personal hygiene needs.

He did, however, continue to use the first dwelling to store belongings, including photography equipment, as he was a professional photographer. He also pursued his hobbies there and used it regularly as a guest room. It was the lease for this first dwelling that was at issue in the judgment in this case. The judge first had to consider the nature of the lease agreed upon between the parties.

According to the decision, it was clear that the tenant, having lost his previous dwelling, was looking for a place to live at the time he rented the first dwelling.

The landlord, for his part, ar-

gued, for example, that the rent for the unit was paid through the tenant's company, identifying it as a „studio,” whereas the other dwelling was paid by personal cheque bearing the notation „home.”

In his analysis, the judge cited a passage from another judgment expressing the reasoning adopted in similar situations:

*„In order to determine whether we are dealing with a dwelling lease or a commercial lease, and consequently to decide the question of jurisdiction *ratione materiae*, one must refer to the lease itself and not to the day-to-day use made of the premises.*

*Jurisdiction *ratione materiae* must not depend on the actual use of the premises, because it would then risk varying at the whim of the tenant, who could choose the competent tribunal by deciding to use the premises for purposes other than residential, for more or less than one third of its total floor area, depending on whether he wished to apply to the Court of Québec or to the Régie du logement.*

Suite de la traduction anglaise en page 13 →



Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826

bmcu.ca

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

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

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

Le 1er du mois : la charge réelle de cette journée pour les propriétaires

The first of the month: The real burden of that day for landlords

Le premier jour du mois n'est pas une date comme les autres pour un propriétaire de logements.

C'est une journée qui concentre à elle seule une grande partie des responsabilités liées à la gestion locative.

Le 1er du mois est une journée où tout doit fonctionner parfaitement, sans retard et sans imprévu. C'est une journée où l'on espère que les paiements entrent, que les communications sont claires, que les suivis sont faits, et que les problèmes ne s'accumulent pas.

On vérifie les dépôts, on surveille les paiements manquants, on note les anomalies. Chaque logement qui n'est pas payé à temps devient une source potentielle de stress, non pas par méfiance, mais parce que les obligations financières du propriétaire ne disparaissent jamais. Les taxes, l'hypothèque, les assurances, les contrats de maintenance : tout continue de courir, que les loyers soient payés ou non. Le 1er du mois est donc une journée où la stabilité financière de l'immeuble se joue en partie.

À cette charge administrative s'ajoute une charge humaine. Certains locataires communiquent pour expliquer un retard, d'autres pour signaler un problème, d'autres encore pour demander une entente. Le propriétaire doit répondre avec professionnalisme, empathie, mais aussi fermeté. Il doit maintenir l'équilibre entre compréhension et responsabilité.

Le 1er du mois est souvent le moment où les tensions apparaissent, où les frustrations se manifestent, où les incompréhensions doivent être désamorçées rapidement pour éviter qu'elles ne dégénèrent.

Il y a aussi la charge opérationnelle. Un paiement manquant peut entraîner une série de suivis, de rappels, parfois même des procédures. Un problème signalé par un locataire peut nécessiter une intervention immédiate. Un dégât, un bris, une urgence, et le propriétaire doit être prêt à réagir. Même si un sinistre peut arriver n'importe quel jour, en cette journée cela devient un ajout supplémentaire en cette journée déjà chargée.

Ce que l'on oublie souvent, c'est que le 1er du mois n'est pas seulement une journée de gestion : c'est une journée de pression. Les propriétaires, qu'ils aient un duplex ou un immeuble de plusieurs unités, portent une charge mentale importante. Ils doivent anticiper, vérifier, corriger, rassurer, intervenir. Ils doivent s'assurer que tout fonctionne pour que l'immeuble conti-

nue de vivre harmonieusement.

Le 1er du mois est donc bien plus qu'une date sur un calendrier. C'est un moment clé de la gestion locative, un point de tension mais aussi un point d'équilibre.

Pour les propriétaires, c'est une journée qui demande rigueur, patience et constance.

Pour les locataires, c'est une occasion de contribuer à la stabilité de leur milieu de vie.

Et pour l'immeuble, c'est une journée qui, lorsqu'elle se déroule bien, assure la continuité, la tranquillité et la qualité de vie de tous.

-- ENGLISH VERSION --

The first day of the month is not a date like any other for a landlord.

It is a day that, on its own, concentrates a large share of the responsibilities tied to rental management.

The 1st of the month is a day when everything has to run perfectly, without delay and without surprises. It is a day when you hope that payments come in, that communications are clear, that follow-ups get done, and that problems don't pile up.

You check the deposits, watch for missing payments, and note any irregularities. Every unit that isn't paid on time becomes a potential source of stress — not out of distrust, but because the landlord's financial obligations never go away. Taxes, the mortgage, insurance, maintenance contracts: all of it keeps running, whether or not the rent is paid. The 1st of the month is therefore a day when the building's financial stability is, in part, on the line.

On top of this administrative burden comes a human one. Some tenants get in touch to explain a delay, others to report a problem, and others still to ask for an arrangement. The landlord has to respond with professionalism and empathy, but also firmness. They have to strike a balance between understanding and accountability.

The 1st of the month is often when tensions surface, when frustrations come out, and when misunderstandings need to be defused quickly before they escalate.

There is also the operational burden. A missing payment can trigger a series of follow-ups, reminders, and sometimes even formal proceedings. A problem reported by a tenant may require immediate action. A leak, a breakdown, an emergency — and

the landlord has to be ready to respond. Even though an incident can happen on any day, on this particular day it becomes one more thing added to an already heavy load.

What is often forgotten is that the 1st of the month is not just a day of management: it is a day of pressure. Landlords, whether they own a duplex or a building

with several units, carry a significant mental load. They have to anticipate, verify, correct, reassure, and intervene. They have to make sure everything works so that the building keeps running smoothly.

The 1st of the month is therefore much more than a date on a calendar. It is a key moment in rental management, a point of tension but also a point of balance.

For landlords, it is a day that demands rigor, patience, and consistency.

For tenants, it is an opportunity to contribute to the stability of where they live.

And for the building, it is a day that, when it goes well, ensures continuity, peace of mind, and quality of life for everyone.

Suite de la page 11 - Residential? Commercial? A bit of both? →

Since the lease is the contract binding the parties, reference must be made to it. Should the conditions provided for therein not be respected, it is up to either party, as the case may be, to apply to the competent tribunal to have them enforced."⁽²⁾

Reading this excerpt, it appears that it is the initial meeting of the minds between the parties that will help determine whether or not we are dealing with a dwelling lease. Reference must therefore be made to the lease, and not to the day-to-day use actually made of the premises. But what about when there is no lease? In that case, it will still be necessary to determine what the parties' intention was at the time the verbal lease was concluded.

Although the landlord had put forward certain elements that might tip the balance in favour of a lease of a non-residential nature, it was held that this did not have the effect of affecting the parties' intention at the time the lease was entered into.

It should also be noted that, in this decision, the judge states that, despite the presence of elements associated with a photography studio, the dwelling in practice retained all the attributes of a dwelling and, moreover, that less than one third of the unit was used for a purpose other than residential. The tribunal therefore concluded that, in this particular case, the unit had originally been leased for residential purposes.

In closing, we recommend that, where the parties agree from the outset that a use other than habitation will be permitted in the dwelling, the lease clearly specify the nature of the authorized mixed use. This mixed use must not result in the non-residential use accounting for more than one third of the dwelling. We refer you to Section „B” of the dwelling lease form for these entries.

⁽¹⁾ 500-22-285480-243, 20-02-2026

⁽²⁾ 500-22-285480-243, 20-02-2026, paragr. 32.

RONA PRO

Programme privilège conçu spécifiquement pour les membres de l'Association des Propriétaires du Québec

COMMENT EN PROFITER?

- ① Ouvrez un compte en remplissant le [formulaire](#).
- ② Recevez votre numéro de compte par courriel dans un délai de 2 jours ouvrables.
- ③ Rendez-vous en magasin au comptoir RONAPRO.

Questions?
Contactez entente.nationale@rona.ca pour plus d'informations ou pour obtenir de l'aide concernant l'ouverture d'un compte.

Programme privilège^{oo}

15%

- Peinture et accessoires

10%

- Décoration
- Quincaillerie
- Luminaires / ventilateurs de plafond
- Plomberie (de finition et de base)
- Outils à main

8%

- Outils portatifs / stationnaires
- Portes intérieures / plafonds suspendus
- Moulures

5%

- Armoires de cuisine
- CVC
- Saisonnier / horticulture
- Portes extérieures et fenêtres
- Matériaux de construction / bois d'oeuvre
- Articles ménagers / rangement / comptoirs de cuisine
- Couvre-planchers
- Chauffe-eaux
- Électroménagers

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

-1- ANNONCES DE LOCATION SeecliQ.com www.SeecliQ.com Site d’annonces classées en immobilier. En 3 clics propulsez vos annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...	-2- ASSURANCES <table> <tr> <td> La Personnelle Assurances gén16érales 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 </td><td> 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. </td></tr> </table>	La Personnelle Assurances gén16érales 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.
La Personnelle Assurances gén16érales 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, Tribunal administratif du logement (TAL)	-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 Renovations Angers Inc. Tél. : (514) 351-9760 info@renovationangers.com Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981 - Expert après sinistre; Commercial et résidentiel; - Balcon, rampe et revêtement extérieur; - Rénovation intérieure et extérieure; - Cuisine, salle de bail, sous-sol Carte de crédit, virement, Interac. RBQ, APCHQ		
-7- COURTIER IMMOBILIER BonsLocataires.com 514-622-3314 - info@bonslocataires.com https://www.bonslocataires.com/agence-location-logement/ • Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires • Le meilleur service complet d’agence de location d’appartements clés en main; • Nous avons la plus grande chaîne YouTube d’appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d’abonnées de partout dans le monde; • Plus de 9 900 bons locataires d’abonnées sur Facebook; • Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements	-8- COUVREURS René Perron Ltée 9150 Pascal Gagnon, St-Léonard Tél.: (514) 327-1100 info@perroncouvreurs.com www.perroncouvreurs.com Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux. - Service d’urgence 24h/7 jours - RBQ: 1117-5833-85		
-9- DÉPISTAGE Sécurité Investigations Quali-T Tél.: (450) 445-4969 1-888-345-2887 www.filaturequali-t.com - Dépistage et solvabilité; - Filature (CSST ou autres); - Enquêtes, pré-emploi/pré-location; - Investigation informatique; - Caméras et système contrôle d’accès. 10% rabais aux membres APQ	-10- DRAINAGE <table> <tr> <td> Drainage Québécois Robert Béland TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN www.drainagequebecois.com Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée </td><td> 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 </td></tr> </table>	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
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/ Changement de panneau électrique; Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévítions, ev-duty, flow...); Transformation de système de chauffage de l'huile a l'électricité; Modification et installations des entrées électriques; Réparation des pannes; Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises; Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance; Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,... Programme de subvention d'Hydro-Quebec pour le changement des lumières commerciales RBQ :5700-7395-00	-12- EXTERMINATION <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1129 340 1560 772"> 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; </td><td data-bbox="1560 340 2001 772"> Daniel Gingras, biologiste Tél : 514-688-4577 gingrasdaniel@hotmail.com Gestion parasitaire, décontamination,... Gestion parasitaire; spécialités: blattes et punaises de lit Neutralisation de tout type d'odeurs Décontamination-moisissures </td></tr> </table>	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;	Daniel Gingras, biologiste Tél : 514-688-4577 gingrasdaniel@hotmail.com Gestion parasitaire, décontamination,... Gestion parasitaire; spécialités: blattes et punaises de lit Neutralisation de tout type d'odeurs Décontamination-moisissures
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;	Daniel Gingras, biologiste Tél : 514-688-4577 gingrasdaniel@hotmail.com Gestion parasitaire, décontamination,... Gestion parasitaire; spécialités: blattes et punaises de lit Neutralisation de tout type d'odeurs Décontamination-moisissures		
-13- GESTION IMMOBILIÈRE 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 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1129 957 1560 1418"> Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC Tél. : (514) 990-2999 darveauhuissiers@bellnet.ca - Signification de tous vos documents. - Reprise de possession (Éviction). - Exécution de jugements / Saisie - Service de répartition pour le Province de Québec. - Prise de constat d'état des lieux. </td><td data-bbox="1560 957 2001 1418"> 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 </td></tr> </table>	Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC Tél. : (514) 990-2999 darveauhuissiers@bellnet.ca - Signification de tous vos documents. - Reprise de possession (Éviction). - Exécution de jugements / Saisie - Service de répartition pour le Province de Québec. - Prise de constat d'état des lieux.	Philippe & Associés, Huissiers de Justice Tél. : (450) 491-7575 Philippe@huissiersdejustice.ca - Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province - Service 24 heures, 7 jours sur 7
Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC Tél. : (514) 990-2999 darveauhuissiers@bellnet.ca - Signification de tous vos documents. - Reprise de possession (Éviction). - Exécution de jugements / Saisie - Service de répartition pour le Province de Québec. - Prise de constat d'état des lieux.	Philippe & Associés, Huissiers de Justice Tél. : (450) 491-7575 Philippe@huissiersdejustice.ca - Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province - Service 24 heures, 7 jours sur 7		
-15- IMPÔTS FISCALITÉ <table border="1"> <tr> <td data-bbox="218 1516 648 2027"> 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 </td><td data-bbox="648 1516 1089 2027"> 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 </td></tr> </table>	Centre financier Carrefour Planificateur financier Louis Robert, Planificateur financier Tél.: (514) 396-7788 louis.robert@centrefinanciercarrefour.com www.placementsimmobilier.com - Accrédité par l'APQ depuis 20 ans - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ	Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors Tél.: (438) 826-1161 450-973-2333, poste 503 Maxime.Hemond@IG.ca Planificateur financier Représentant en épargne collective Conseiller en sécurité financière Conseiller en assurance et rentes collectives	-16- INSONORISATION Les Insonorisations M.G. Inc T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936 www.insonorisationsmg.com insonorisationsmg@hotmail.com - Insonorisation sur mesure - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation RBQ:8271-1706-08
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		
-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; Test 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 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1129 2125 1560 2543"> 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 </td><td data-bbox="1560 2125 2001 2543"> 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) </td></tr> </table>	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)
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)		



Me Jean-Olivier Reed
Avocat

Le Tribunal accepte une dépense pour des bornes électrique même pour ceux qui n'ont pas de stationnement

The Tribunal Accepts an Expense for Electric Charging Stations Even for Tenants Without a Parking Space

Dans une décision de fixation de loyer du mois d'août 2026. La greffière spéciale doit examiner une dépense de 71,478,84\$ pour l'installation de 6 bornes électriques au bénéfice des locataires ayant un espace de stationnement dans le garage.

La locataire invoque que cette dépense ne devrait pas lui être applicable puisqu'elle n'a pas de stationnement dans le garage et qu'elle attend une place depuis 10 ans.

Elle mentionne aussi que la facture est trop cher pour le service.

La greffière spéciale se réfère à plusieurs décisions précédentes pour expliquer que la tendance majoritaire est que la dépense de l'installation de bornes électriques doit être partagée entre tous les locataires même ceux qui n'ont pas de véhicule électrique ou même de stationnement.

Elle cite un passage intéressant d'une décision de 2022 qui mentionne que :

« 13 Ce n'est pas parce qu'un locataire refuse d'utiliser un service ou un accessoire qu'il n'est pas imputable de la dépense du locateur pour les fins de l'augmentation de loyer. S'il était question de l'installation d'une piscine ou de l'aménagement d'une cour arrière, tous les locataires ayant un accès à cette piscine ou cette cour arrière seraient imputables, peu importe qu'ils se baignent ou pas.

14 Si Madame Conan changeait d'avis d'ici quelques années, ou qu'un nouveau locataire à l'appartement visé souhaitait bénéficier du service, le loyer payé ne refléterait alors pas la valeur de la dépense d'immobilisation encourue pour l'installation de ce même service. Il serait alors trop tard pour rectifier la situation du côté du locateur puisque l'année de référence visant la dépense serait passée.

15 Pour cette raison, chacun des logements de l'immeuble, incluant celui de la locataire, devra encourir sa part sur cette dépense selon sa quote-part sur les revenus de l'immeuble. Le même raisonnement est applicable pour les frais de services liés à ce service Internet. »

La juge insiste au paragraphe 15 sur le fait qu'elle loue dans un

immeuble avec stationnement et garage et que d'ailleurs elle est sur une liste d'attente pour en obtenir un.

« 15 Les locataires ayant choisi un immeuble offrant des espaces de stationnement pourraient éventuellement se voir accorder une place, lorsque disponible. En assumant ainsi une partie des frais, ils contribuent au coût d'immobilisation encouru pour l'installation de ces bornes électriques. À défaut, le loyer payé ne refléterait pas la valeur de la dépense et il serait alors trop tard pour rectifier la situation, puisque l'année de référence serait passée. »

Quant au coût la juge mentionne au paragraphe 18 qu'« il n'appartient pas au Tribunal de statuer sur le prix des travaux, alors que la dépense a été réellement encourue et qu'elle n'est pas somptuaire »

Il est important de mentionner que la propriétaire a reçu une subvention de 30,000\$ pour diminuer cette dépense.

La greffière mentionne au paragraphe 19 de la décision. un fait très important qui nous rassure en tant que propriétaire d'immeuble à revenus en 2026. « En vertu de son droit de propriété et de gérance, la locatrice est libre de choisir les travaux à effectuer et la manière dont ils sont exécutés sur son immeuble.

Dans cette décision, la greffière a décidé que le propriétaire a le droit de choisir quand et comment seront installées les nouveaux services dans son immeuble.

Dans ce dossier, il a été décidé que le locataire n'a pas à bénéficier du service pour subir la dépense dans l'augmentation de loyer.

-- ENGLISH VERSION --

In a rent-fixing decision from August 2026, the special clerk had to examine an expense of \$71,478.84 for the installation of 6 electric charging stations for the benefit of tenants who have a parking space in the garage.

The tenant argued that this expense should not apply to her, since she does not have a parking space in the garage and has been on a waiting list for one for 10 years.

She also stated that the invoice was too expensive for the service.

The special clerk referred to several previous decisions to explain that the majority trend is that the expense of installing electric charging stations must be shared among all tenants, even those who do not have an electric vehicle or even a parking space.

She cites an interesting passage from a 2022 decision, which states that:

„13 The fact that a tenant refuses to use a service or amenity does not mean that they are not liable for the landlord's expense for the purposes of the rent increase. If it were a matter of installing a pool or developing a backyard, all tenants with access to that pool or backyard would be liable, regardless of whether they go swimming or not.

14 If Ms. Conan were to change her mind in a few years, or if a new tenant in the unit in question wished to benefit from the servi-

ce, the rent paid would then not reflect the value of the capital expenditure incurred for the installation of that same service. It would then be too late to rectify the situation on the landlord's side, since the reference year for the expense would have passed.

15 For this reason, each dwelling in the building, including the tenant's, must bear its share of this expense according to its proportionate share of the building's revenues. The same reasoning applies to the service charges related to this Internet service."

The judge emphasizes, at paragraph 15, the fact that she the tenant rents in a building with parking and a garage, and that she is, moreover, on a waiting list to obtain one.

„15 Tenants who chose a building offering parking spaces could eventually be granted a space, when available. By thus assuming part of the cost, they contribute to the capital expenditure incurred for the installation of these electric charging stations. Otherwise, the rent paid would not reflect the value of the expense, and it would then be too late to rectify the situation, since the reference year would have passed."

As for the cost, the judge states at paragraph 18 that „it is not up to the Tribunal to rule on the price of the work, given that the expense was actually incurred and is not extravagant."

It is important to mention that the owner received a \$30,000 grant to reduce this expense.

The clerk mentions, at paragraph 19 of the decision, a very important point that should reassure us as owners of income properties in 2026: „By virtue of her right of ownership and management, the landlord is free to choose the work to be carried out and the manner in which it is carried out on her building."

In this decision, the clerk ruled that the owner has the right to choose when and how new services will be installed in their building.

In this case, it was decided that the tenant does not need to benefit from the service in order to bear the expense in the rent increase.

2026 Qc TAL 29460 Interrent Holding Manager c. QU

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

Dulux

Rabais jusqu'à 40% Membres APQ

Produits de première qualité pour des résultats professionnels!

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX[®], BÉTONEL[®], et GLIDDEN[®], en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits Dulux vous procureront une performance supérieure.



Nous protégeons et embellissons le monde

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

Avez vous fait assez d'efforts pour relouer et diminuer les dommages à votre ancien locataire?

Have you made enough effort to re-rent and mitigate damages toward your former tenant?

Lorsqu'un locataire quitte avant la fin de son bail, les propriétaires entament alors un véritable marathon pour louer et documenter tous leurs efforts.

Pourquoi? Car un locateur doit diminuer les dommages.

Le Code civil du Québec impose au locateur une obligation de diminuer ses dommages, notamment lorsqu'un bail est résilié et que le logement doit être reloué.

Même si le locataire est responsable d'un préjudice, le locateur doit démontrer qu'il a pris des mesures raisonnables pour limiter les pertes, par exemple en tentant de relouer rapidement le logement ou en évitant des dépenses excessives.

Dans une décision d'octobre 2025, on peut constater que cela est difficile lorsque le locataire ne coopère pas.

Les parties sont liées par un bail du 1er décembre 2024 au 30 novembre 2025.

Le locataire avait avisé la locatrice (par l'entremise de son agente immobilière) le 9 juillet 2025 de son intention de quitter prématurément pour un motif professionnel. Il affirmait avoir libéré les lieux dès la fin juillet, tout en continuant de payer le loyer jusqu'en octobre, et reprochait à la locatrice de n'avoir fait aucune démarche pour relouer le logement durant cette période.

Le locataire produit notamment la copie du bail, des preuves de paiement du loyer, des conversations entre les parties, des publicités du logement, l'avis du syndicat de copropriété quant à la sous-location et des photographies du logement à son départ.

La locatrice n'avait jamais consenti à un départ hâtif et n'avait reçu aucune confirmation formelle avant le 1er novembre. Les clés n'ont été remises que le 10 novembre, et des meubles du locataire (sofa, lit, chaise, bureau) sont demeurés dans le logement jusqu'au début novembre.

Le locataire ne l'a contactée que le 30 octobre pour réserver l'ascenseur en vue de son déménagement.

Elle soutient que les démarches de relocation et de nettoyage professionnel ont été faites une fois que le locataire a quitté le logement, soit au milieu de novembre.

Dans ce jugement, le Tribunal rejette la demande du locataire.

La preuve démontre que le logement n'a été complètement libéré qu'en novembre et qu'aucune entente claire n'était intervenue entre les parties pour mettre fin au bail avant son terme. Le bail est donc réputé résilié à son échéance prévue, soit le 30 novembre 2025 — le locataire demeure responsable du loyer jusqu'à cette date.

« 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

Donc un simple avis verbal de départ anticipé, même suivi de la remise des lieux, ne suffit pas à mettre fin au bail avant terme sans entente claire.

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter.



-- ENGLISH VERSION --

When a tenant leaves before the end of their lease, landlords then embark on a real marathon to re-rent the unit and document all their efforts.

Why? Because a landlord has a duty to mitigate damages.

The Civil Code of Québec imposes on the landlord an obligation to mitigate their damages, particularly when a lease is terminated and the unit must be re-rented.

Even if the tenant is responsible for a loss, the landlord must show that they took reasonable steps to limit the losses — for example, by trying to re-rent the unit quickly or by avoiding excessive expenses.

In an October 2025 decision, we can see just how difficult this becomes when the tenant does not cooperate.

The parties were bound by a lease running from December 1, 2024, to November 30, 2025.

The tenant had notified the landlord (through his real estate agent) on July 9, 2025, of his intention to leave early for professional reasons. He claimed to have vacated the premises by the end of July, while continuing to pay rent until October, and criticized the landlord for having made no effort to re-rent the unit during that period.

The tenant submitted, among other things, a copy of the lease, proof of rent payments, conversations between the parties, advertisements for the unit, the condominium syndicate's notice regarding subletting, and photographs of the unit at the time of his departure.

The landlord had never agreed to an early departure and had received no formal confirmation before November 1. The keys were only handed over on November 10, and some of the tenant's furniture (a sofa, bed, chair, and desk) remained in the unit until early November.

The tenant only contacted her on October 30 to book the elevator for his move.

She maintained that the re-rental efforts and professional cleaning were carried out only after the tenant left the unit, in mid-November.

In this ruling, the Tribunal dismissed the tenant's claim.

The evidence showed that the unit was not fully vacated until November and that no clear agreement had been reached between the parties to end the lease before its term. The lease is therefore deemed to have ended on its scheduled expiry date, November 30, 2025 — the tenant remains liable for rent up to that date.

„1855. During the lease, the lessee is bound to pay the rent according to the agreed terms and to use the property with prudence and diligence.”

So a simple verbal notice of early departure, even followed by handing back the premises, is not enough to end a lease before its term without a clear agreement.

If you have any questions, please do not hesitate to contact us.

2026 QCTAL 16865



Économisez grâce à des tarifs d'assurance auto, habitation et entreprise offerts juste pour vous



D'autres bonnes raisons de choisir La Personnelle :

- ✓ des **tarifs exclusifs** qui ne sont pas offerts au grand public;
- ✓ une assurance entreprise simple et pratique, avec une protection **CyberSuite Plus** améliorée et des limites flexibles selon votre réalité;
- ✓ **près de 99 %** de nos clients et clientes renouvellent leur assurance d'une année à l'autre¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



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

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise est offerte uniquement au Québec. La Personnelle^{inc.} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisées sous licence.
1. Statistiques internes de La Personnelle : nombre de titulaires de police qui l'ont renouvelée lorsqu'elle est arrivée à échéance, de janvier à août 2025. Le taux ne comprend pas les annulations et les résiliations avant terme.

Chauffage et chicanes de saison : comment prévenir les conflits dans un immeuble locatif

Lorsque les températures commencent à descendre, les immeubles locatifs entrent dans une période sensible où le chauffage, le confort et les relations entre locataires deviennent des sources fréquentes de tension.

Chaque année, la saison froide rime avec plaintes, incompréhensions et parfois chicanes entre voisins.

Au Québec, il n'existe aucune date officielle pour démarrer le chauffage. Ce n'est pas le calendrier qui dicte l'obligation du propriétaire, mais la température intérieure du logement.

La Ville de Montréal impose une température minimale de 21 °C.(1) :

37. Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces

habitables, une température minimale de 21 °C. Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 °C. La

température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

___ 03-096, a. 37; 03-096-10, a. 6.

38. Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

___ 03-096, a. 38; 03-096-10, a. 6.

C'est souvent à ce moment que les tensions apparaissent. Un locataire trouve son logement trop froid, un autre juge que le chauffage est trop fort, un troisième se plaint que son voisin laisse les fenêtres ouvertes, ce qui refroidit les espaces communs.

Ces situations, banales en apparence,

peuvent rapidement dégénérer si elles ne sont pas encadrées.

Et vouloir retarder l'activation du chauffage pour économiser quelques dollars est une fausse bonne idée : un locataire peut déposer une plainte au TAL(2), et le propriétaire risque une amende ou une diminution de loyer. Les économies espérées se transforment alors en pertes financières et en conflits.

Les locataires ont aussi leur part de responsabilité. Ils ne peuvent surutiliser le chauffage, laisser les fenêtres ouvertes pendant de longues périodes ou créer volontairement une surconsommation. Lorsqu'un comportement nuit au confort des autres, le propriétaire peut intervenir, rappeler les règles, et au besoin entamer des recours pour usage abusif. Une visite régulière des logements et des espaces communs permet de détecter rapidement les anomalies : un radiateur poussé au maximum, une fenêtre entrouverte en plein mois de novembre, ou un système qui semble fonctionner en surcharge.

Il est également essentiel de rappeler qu'une clause de bail fixant une date précise pour la mise en marche du chauffage est sans effet. Le Code civil du Québec oblige le propriétaire à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la durée du bail. Le chauffage n'est donc pas une faveur saisonnière, mais une obligation légale.

Pour prévenir les chicanes, la clé est la communication. Un avis saisonnier envoyé à tous les locataires, expliquant les règles de chauffage, les obligations de chacun et les comportements à éviter, peut désamorcer la majorité des conflits avant qu'ils n'éclatent.

En somme, l'arrivée de la saison froide est un moment où le propriétaire doit être vigilant. Le chauffage, la cohabitation et les habitudes de chacun deviennent des facteurs de tension.

En respectant les normes, en surveillant les comportements abusifs et en intervenant rapidement, les propriétaires protègent non seulement leurs immeubles, mais aussi la qualité de vie de leurs locataires. Et dans un contexte où les hivers québécois ne pardonnent pas, cette vigilance est plus que nécessaire.

(1) *Les normes du Règlement 03-096 - Codifié 1er septembre 2026.pdf* <https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/60d7656a-fd6531443f578d96>

(2) *Logement chauffé par le propriétaire* <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/le-logement/problemes-de-chauffage>



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



FIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM