

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mars 2026, Volume 42 No 3

PAS DE MAGIE, PAS DE MIRACLE

Il faut également mettre en garde les investisseurs à qui l'on fait miroiter que la conversion d'un immeuble en copropriété divise réglera tous leurs problèmes de rentabilité ou de gestion.

>>Page 2

LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

Vous convenez donc dans un contrat plus ou moins détaillé, qu'on qualifiera selon les circonstances, de convention d'option d'achat ou promesse de vente avec droit d'occupation, de convention de location transitoire...

>>Page 10

LES TRAVAUX MAJEURS

Le gouvernement a mis en place une nouvelle liste de travaux majeurs pour les augmentations de loyers. C'est la première fois qu'une liste précise est donnée par voie de règlement.

>>Page 18



FIXATION DE LOYER ET ÉTAT DU LOGEMENT

Selon la décision, il semble que le locataire se soit plaint au greffier spécial qu'il y avait des problèmes dans le logement, ce qui expliquait son refus de l'augmentation de loyer..

Suite à la page 8



Me Martin Messier

IL N'Y A PAS DE MAGIE, PAS DE SOLUTION MIRACLE

*There is no magic,
no miracle solution*

Il n'y a pas de magie, pas de solution miracle. Attention à tous ces vendeurs de rêve qui publient des vidéos un peu partout.

L'ILLUSION DE L'INVESTISSEMENT FACILE

Plusieurs propriétaires investissent dans des immeubles alors qu'ils croient qu'il sera simple de corriger le prix du loyer, d'évincer un locataire ou de convertir l'immeuble. Malheureusement, bien souvent, ces propriétaires investissent sans connaître les obligations qui leur incombent ainsi que les droits des locataires avant d'acquérir un logement.

LE MYTHE DE LA COVERSION EN COPROPRIÉTÉ

Il faut également mettre en

garde les investisseurs à qui l'on fait miroiter que la conversion d'un immeuble en copropriété divise réglera tous leurs problèmes de rentabilité ou de gestion. Bien au contraire, ce mode de détention comporte des difficultés très importantes et des processus réglementaires stricts qui limitent considérablement le droit de propriété. La protection des locataires en place demeure un obstacle majeur aux projets de plusieurs investisseurs, et les exigences administratives ainsi que les coûts associés peuvent transformer ce projet „miracle” en un véritable défi juridique et financier.

LA RÉALITÉ DU DROIT QUÉBÉCOIS

Je dois souvent expliquer à des propriétaires qui ont acheté un immeuble que,

malgré ce que plusieurs d'entre eux ont représenté, le truc magique n'existe pas pour faire augmenter le loyer sans possibilité d'opposition du locataire. Bien au contraire, notre droit québécois est basé sur un système de protection très avancé qui restreint de façon importante le droit du propriétaire de prendre des décisions face à l'immeuble ou au bail, notamment quant au loyer du locataire.

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Ainsi, à moins d'une entente entre propriétaire et locataire, ce dernier bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux. Un nouvel acquéreur ne peut pas faire fi d'un bail de logement et décider d'augmenter le loyer ou d'expulser le locataire tout sim-

plement car l'immeuble n'est pas suffisamment rentable.

Il n'existe pas non plus de mesure qui permet de réajuster de façon subite le prix du loyer parce qu'un propriétaire, par exemple, a acquis un bien qui est déficitaire de façon importante et qui ne peut pas être opéré avec les revenus locatifs en place. Il ne s'agit pas là d'un motif d'augmentation du prix des loyers. Sauf de rares exceptions, le propriétaire ne pourra pas augmenter le prix du loyer autrement que par ce qui est prévu par la loi.

MISE EN GARDE ET RECOMMANDATION

Il est donc extrêmement important de ne pas se fier uniquement à certaines informations qui sont diffusées à travers les médias sociaux

Volume 42, No 3
Mars 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

ou à des gourous de l'immobilier qui vous font représenter que tout est simple pour un propriétaire qui acquiert un immeuble.

Nous vous recommandons de consulter un conseiller juridique avant de prendre votre décision d'investissement pour, à tout le moins, vous assurer de bien évaluer les risques et les contraintes.

There is no magic, no miracle solution. Beware of all those dream-sellers posting videos everywhere.

THE ILLUSION OF EASY INVESTING

Many property owners invest in buildings believing it will be simple to adjust the rent, evict a tenant, or convert the building. Unfortunately, in many cases, these owners invest without knowing the obligations that fall on them or the rights of tenants before acquiring a rental unit.

THE MYTH OF CONDOMINIUM CO-CONVERSION

Investors must also be warned about those who claim that converting a building into divided co-ownership will solve all their profitability or management problems. Quite the opposite: this form of ownership involves major challenges and strict regulatory processes that significantly limit property rights. The protection

of existing tenants remains a major obstacle for many investors, and the administrative requirements and associated costs can turn this "miracle" project into a real legal and financial challenge.

THE REALITY OF QUÉBEC LAW

I often have to explain to owners who have purchased a building that, despite what many have been told, there is no magic trick to increase rent without the possibility of tenant opposition. On the contrary, Québec law is based on a highly protective system that significantly restricts a landlord's ability to make decisions regarding the building or the lease, particularly when it comes to the tenant's rent.

RIGHT TO MAINTAIN OCCUPANCY

Thus, unless there is an agreement between landlord and tenant, the tenant benefits from a right to maintain occupancy. A new purchaser cannot ignore an existing lease and decide to raise the rent or

evict the tenant simply because the building is not profitable enough.

There is also no mechanism that allows a sudden rent adjustment because a landlord, for example, purchased a property that is significantly unprofitable and cannot be operated with the current rental income. This is not a valid reason for increasing rent. Except for rare exceptions, the landlord cannot increase the rent beyond what is provided for by law.

WARNING AND RECOMMENDATION

It is therefore extremely important not to rely solely on information circulating on social media or on real-estate "gurus" who claim that everything is easy for a landlord acquiring a building.

We recommend consulting a legal advisor before making your investment decision, at the very least to ensure you properly assess the risks and constraints.



FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 15 AVRIL 2026

LA DÉTENTION D'UN IMMEUBLE À PLUSIEURS

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

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

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

Pourquoi participer?

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

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

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL^{MD} Le vrai magasin de peinture

Dulux

Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ

Produits de première qualité
pour des résultats professionnels!

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



Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_BS8215

COPROPRIÉTÉ: Toujours l'option la plus abordable, malgré la montée des coûts

Par L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

La copropriété continue de gagner du terrain au Québec et demeure, dans bien des cas, la porte d'entrée la plus accessible à la propriété. Une nouvelle étude de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) confirme son abordabilité plus avantageuse, mais révèle qu'elle se complexifie sous l'effet combiné de la hausse des prix, des frais de copropriété et de l'évolution du cadre réglementaire.

En dix ans, la part des copropriétés dans les ventes résidentielles est passée de 20 % en 2015 à 25 % en 2025, une progression observée dans la majorité des régions du Québec. Ceci confirme l'importante croissance de ce type d'habitation tant dans les régions métropolitaines que dans les plus petits centres urbains.

Des frais de copropriété qui ont doublé en 10 ans L'abordabilité constitue néanmoins un enjeu croissant, en grande partie en raison de la

hausse marquée des frais de copropriété. L'étude met en lumière une augmentation importante des frais de copropriété au cours de la dernière décennie. Les frais annuels médians ont doublé, passant de 1 716 \$ en 2015 à 3 432 \$ en 2025.

Cette hausse s'explique notamment par l'augmentation générale des coûts d'entretien des immeubles, mais aussi par les nouvelles pratiques de gestion découlant de l'évolution du cadre réglementaire.

Rapportés au prix de vente, ces frais sont demeurés relativement stables dans le temps, se maintenant à un peu moins de 0,9 % tout au long de la période.

« L'achat d'une copropriété ne se limite pas au prix affiché. Les acquéreurs doivent porter une attention accrue aux frais de copropriété, au fonds de prévoyance et aux nouvelles exigences réglementaires, qui peuvent avoir un impact significatif sur le coût réel », explique

Camille Laberge, directrice adjointe et économiste principale à l'APCIQ.

Une option toujours plus abordable que l'unifamiliale

Malgré ces pressions financières et un certain recul de l'attrait de la copropriété au profit de l'unifamiliale depuis la pandémie, l'étude conclut que la copropriété demeure, dans la majorité des régions, l'option la plus abordable pour accéder à la propriété. Même en tenant compte des frais de copropriété, les coûts mensuels restent inférieurs à ceux d'une unifamiliale, dont les frais d'entretien sont souvent sous-estimés.

Cette réalité contribue à maintenir la copropriété comme la principale porte d'entrée vers la propriété pour de nombreux premiers acheteurs.

Loi 16 : des charges plus élevées, mais une meilleure protection L'étude souligne également l'impact de la Loi 16, qui vise à moderniser la gestion des copropriétés et à améliorer la planifica-

tion financière des immeubles.

Si ces exigences peuvent entraîner des frais plus élevés à court terme, elles améliorent la transparence et la planification des travaux, tout en réduisant les risques pour les copropriétaires.

Il est intéressant de constater que les copropriétés sont les propriétés résidentielles où les ventes sans garantie légale sont les moins fréquentes, notamment parce que ces immeubles sont généralement plus récents et mieux encadrés par une déclaration de copropriété et la gestion du syndicat.

« Même si la copropriété demeure une option relativement accessible, son achat exige aujourd'hui une compréhension beaucoup plus fine des enjeux financiers et réglementaires, affirme Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché de l'APCIQ. Dans ce contexte, l'accompagnement d'un courtier immobilier devient essentiel pour guider

les acheteurs et les vendeurs à travers les documents, les obligations et les particularités propres à ce type de transaction. »

Dynamiques de marché différentes selon les régions : sources d'opportunités

L'étude de l'APCIQ met en évidence des conditions de marché contrastées selon les régions du Québec.

Dans l'ouest de la province, notamment dans les régions métropolitaines de Montréal et de Gatineau, la hausse de l'inventaire a graduellement assoupli les conditions de marché, offrant davantage de choix aux acheteurs.

À l'inverse, plusieurs marchés de l'est de la province, dont Québec, Saguenay et Trois-Rivières, demeurent confrontés à une pénurie de propriétés, ce qui maintient une forte pression sur les prix et favorise les vendeurs.

Lien : <https://apciq.ca/copropriete-toujours-loption-la-plus-abordable-malgre-la-montee-des-couts/>

ANIMAUX EN LOGEMENT : L'APQ RÉAFFIRME QUE LE VÉRITABLE ENJEU DEMEURE LA RESPONSABILITÉ DU MAÎTRE ET DEMANDE L'INSTAURATION D'UN DÉPÔT DE SÉCURITÉ

Montréal, le 23 mars 2026 — À la suite des récents débats entourant la présence d'animaux dans les logements, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle que le problème n'a jamais été l'animal en soi, mais bien la responsabilité du maître. Les propriétaires de logements sont unanimes : Un animal bien encadré ne pose pas de problème. Les difficultés surviennent lorsque le propriétaire de l'animal ne respecte pas ses obligations.

UN CONSTAT CLAIR SUR LE TERRAIN

Depuis plusieurs années, les propriétaires doivent composer avec des situations problématiques liées à des animaux laissés à eux-mêmes ou mal entretenus. Ces situations entraînent :

- des troubles de voisinage répétés,
- des plaintes liées au bruit, aux odeurs ou au comportement de l'animal,
- et, dans de nombreux cas, des dommages importants au logement.

Certaines dégradations atteignent plusieurs milliers — voire des dizaines de milliers — de dollars, des coûts assumés entièrement par les propriétaires.

L'APQ RÉCLAME UN OUTIL SIMPLE ET ÉQUITABLE : LE DÉPÔT DE SÉCURITÉ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère sa demande auprès du gouvernement du Québec afin de permettre aux propriétaires d'exiger un dépôt de sécurité lorsqu'un locataire souhaite avoir un animal dans son logement.

« Le dépôt de sécurité n'est pas une barrière à l'accès au logement. C'est une mesure de protection minimale, déjà utilisée dans plusieurs secteurs, qui permet de responsabiliser les locataires tout en protégeant le parc locatif », affirme l'APQ.

Cette mesure offrirait un équilibre raisonnable entre le droit des locataires d'avoir un animal et le droit des propriétaires de protéger leur immeuble.

UNE DÉMARCHE QUI SE POURSUIVRA

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) poursuivra ses représentations auprès du gouvernement afin que ce mécanisme essentiel soit enfin autorisé.

Quant aux décisions judiciaires à venir, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra attentivement leur évolution, mais demeure ferme : un cadre réglementaire modernisé est nécessaire pour assurer une cohabitation harmonieuse et protéger les logements du Québec.

Animals in Rental Housing: The Association des Propriétaires du Québec (APQ) Reaffirms That the Real Issue Remains Owner Responsibility and Calls for the Implementation of a Security Deposit

Montreal, March 23, 2026 — Following recent debates surrounding the presence of animals in rental housing, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) reminds the public that the issue has never been the animal itself, but rather the responsibility

of the owner. Housing providers are unanimous: a well-supervised animal does not cause problems. Difficulties arise when the animal's owner fails to meet their obligations.

A CLEAR REALITY ON THE GROUND

For several years, landlords have had to deal with problematic situations involving animals left unattended or poorly cared for. These situations lead to:

- repeated neighbourhood disturbances,
- complaints related to noise, odours, or the animal's behaviour,
- and, in many cases, significant damage to the dwelling.

Some damage reaches several thousand — even tens of thousands — of dollars, costs borne entirely by landlords. The APQ calls for a simple and fair tool: the security deposit

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) reiterates its request to the Government of Québec to allow landlords to require a security deposit when a tenant wishes to keep an animal in their dwelling.

“A security deposit is not a barrier to housing access. It is a minimal protection measure, already used in many sectors, that helps make tenants accountable while protecting the rental housing stock,” states the APQ.

This measure would offer a reasonable balance between the tenant's right to have an animal and the landlord's right to protect their property.

A PROCESS THAT WILL CONTINUE

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will continue its representations to the government so that this essential mechanism is finally authorized.



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

As for upcoming judicial decisions, the APQ will closely monitor their evolution, but remains firm: a modernized regulatory framework is necessary to ensure harmonious cohabitation and to protect Québec's rental housing.

PRÉSENCES MÉDIATIQUES (JUGEMENT SUR LES ANIMAUX)

Mars 2026 : Logements et animaux

Radio-Canada - TAL décision versus animaux et logement

CTV News - No-pet clause violates Quebec charter, rules tribunal

CBC News - Housing tribunal nixes no-pet clause in tenant's lease, says it violates Quebec Charter rights

Salut Bonjour - Bulletin nouvelles

Le Nouvelles Hebdo - L'interdiction des animaux contraire à la Charte des droits et libertés

CJAD - No-pet clauses violate the Charter of rights, says Quebec's housing tribunal

Protégez-vous - Le Tribunal reconnaît le droit des locataires à garder leurs animaux



Me Melissa Lemieux

FIXATION DE LOYER ET ÉTAT DU LOGEMENT

Rent setting and condition of the rental property

Le Tribunal administratif du logement (ci-après le TAL) a récemment traité un dossier portant sur une augmentation de loyer.

Le locateur a déposé une demande pour le remboursement du loyer dû au moment où le locataire a quitté le logement (1 447 \$), ainsi que des dommages pour perte de revenus locatifs (1 447 \$), des frais d'extermination (948,54 \$) et des frais liés à un détective privé pour retrouver le locataire (172,46 \$). Le locateur a retiré sa réclamation concernant les frais d'électricité.

Le locateur a envoyé une demande de fixation de loyer à la suite du refus d'un avis d'augmentation de loyer et a demandé que le locataire soit tenu responsable des frais de la demande.

Selon la décision, il semble que le locataire se soit plaint au greffier spécial qu'il y avait des problèmes dans le lo-

gement, ce qui expliquait son refus de l'augmentation de loyer.

Aux paragraphes 11 et 12 de la décision, le greffier spécial précise qu'un locataire ne peut pas utiliser l'audience de fixation de loyer comme moyen d'obtenir une diminution de loyer; il doit ouvrir sa propre demande et faire sa propre preuve.

En ce qui concerne les frais judiciaires, le greffier spécial cite une décision antérieure indiquant :

28 Lorsque le locateur demande au tribunal de renverser cette règle et de condamner le locataire au remboursement des frais, celui-ci doit non seulement obtenir un ajustement de loyer égal ou supérieur au montant demandé dans l'avis de modification, mais aussi démontrer que le locataire a usé de son droit de refus de manière déraisonnable.

29 Ainsi, un locataire qui disposait des

renseignements pertinents au calcul de l'augmentation lui permettant de prendre une décision éclairée relativement à la proposition d'augmentation ou qui aurait refusé systématiquement toute négociation ou discussion avec le locateur pourrait être condamné à rembourser au locateur les frais payés par ce dernier pour l'introduction de la demande, de même que certains coûts associés à sa signification. »

Il convient toutefois de noter que le greffier spécial ajoute :

14 Le Tribunal précise toutefois que la question des frais ne se limite pas à une addition de critères et elle est laissée à la discrétion du Tribunal...

15 Dans la présente instance, le montant octroyé est supérieur ou égal à celui demandé.

16 Cependant, considérant les représentations des parties présentes à l'audience quant à l'état de leur logement, les problèmes rencontrés, ainsi

que le manque de proactivité de la locatrice, il n'y a pas lieu de conclure que la partie défenderesse a exercé son droit de refus de manière déraisonnable.

Il s'agit d'un rappel à tous les propriétaires : Même si vous envoyez l'outil de calcul avec l'avis d'augmentation de loyer et que vous prouvez que le locataire a agi de manière déraisonnable, le greffier conserve un pouvoir discrétionnaire. Il est donc fortement déconseillé d'adopter une attitude négligente quant à l'état de vos logements.

Comme toujours, chaque dossier est différent, n'hésitez pas à contacter l'APQ si vous souhaitez parler à un avocat.

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

The landlord opened a demand for reimbursement of rent due at the time the tenant vacated the dwelling (\$1,447), as well as damages for lost rental income (\$1,447), exterminator fees (\$948.54), and fees relating to the private detective to find the tenant (\$172.46). The landlord withdrew their claim for electricity costs.

The landlord sent a request for rental fixation following a refusal of a notice of rental increase and requested that the Tenant be responsible for the costs of the demand.

From the decision, it appears that the tenant complained to the Special Clerk that there were problems in the unit, and that was why the tenant refused the rental increase.

In Paragraph 11 and 12 of the decision, the Special Clerk clarified that a tenant can not use the rental fixation hearing as a way to receive a rental decrease, they would have to open their own demand and would have to make their own proof.

In relation to the Court costs, the special clerk quoted a previous decision stating:

28 When the landlord asks the court to overturn this rule and order the tenant to reimburse the costs, the landlord must not only obtain a rent adjustment equal to or greater than the amount requested in the notice of rental increase, but also demonstrate that the tenant exercised their right to refuse the amendment unreasonably.

29 Thus, a tenant who had the information relevant to calculating the increase, enabling them to make an informed decision regarding the

proposed increase, or who systematically refused any negotiation or discussion with the landlord, could be ordered to reimburse the landlord for the costs incurred in filing the application, as well as certain costs associated with serving the application.

UNOFFICIAL TRANSLATION, EMPHASIS ADDED

It should be noted however, that the Special Clerk also stated:

14 The Tribunal clarifies, however, that the issue of costs is not limited to an addition of criteria and is left to the discretion of the Tribunal. ...

15 In the present case, the amount awarded is equal to or greater than the amount claimed.

16 However, considering the representations made by the parties present at the hearing regarding the condition of their dwelling, the problems encountered, and the landlord's lack of proactivity, there is no basis for concluding that the defendant exercised its right of refusal unreasonably.

UNOFFICIAL TRANSLATION, EMPHASIS ADDED

These is a reminder to all landlords, even if you send the Calculation Tool with the Notice of Rental increase, and you prove that the tenant has been acting unreasonably, there is a discretion that the Clerk can exercise. Therefore, it is encouraged not to have an attitude of not caring about the condition of your dwellings.

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

2026 QCTAL 6531



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

LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT : UN TERRAIN AUX ZONES GRISES

Lease with Option to Purchase: A Grey Area

Le scénario est classique. Des personnes se montrent intéressées par l'achat d'une propriété, mais sans toutefois être en mesure d'en faire immédiatement l'acquisition. Vous convenez donc dans un contrat plus ou moins détaillé, qu'on qualifiera selon les circonstances, de convention d'option d'achat ou promesse de vente avec droit d'occupation, de convention de location transitoire dans l'intervalle d'une vente projetée, ou encore d'option d'achat intégrée au contrat de bail. Le titre et les clauses qui y figureront sont aussi variés qu'il existe de situations.

Dans sa forme la plus courante, ce type d'entente prévoit l'occupation d'un logement et le paiement d'un loyer pendant une durée déterminée, assortis d'une option d'achat pouvant être exercée pendant, ou à l'expiration de cette période.

Ce type de contrat présente un caractère hybride : il ne s'agit bien souvent ni d'un simple bail résidentiel, ni d'une simple

option ou promesse d'achat, mais bien d'une combinaison des deux. Bien que présentant un certain intérêt, notamment en matière d'accession à la propriété, ce mécanisme soulève des difficultés d'interprétation et peut donner lieu à une contestation quant aux droits et obligations des parties, au régime juridique applicable, ainsi qu'au Tribunal compétent pour entendre le dossier en cas de litige. Dans ce contexte, la qualification du contrat devient déterminante — et parfois un véritable casse-tête juridique — d'autant plus que le droit locatif résidentiel impose un cadre strict quant à la validité des clauses composant le bail.

Dans la pratique, certains dossiers évoluent sans heurts : l'option est levée, l'achat se matérialise et les parties exécutent leurs obligations respectives. D'autres fois, ces ententes deviennent une source de conflits, notamment lorsque la situation financière de l'occupant ne lui permet plus d'acheter, qu'il refuse de quitter les lieux, que les parties ne s'entendent

pas sur la réalisation ou l'assumption de certains travaux, ou encore que les conditions d'exercice de l'option sont contestées.

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, soit la Cour supérieure du Québec, ou la Cour du Québec, qui pourraient entendre le dossier selon leur propre compétence et selon la nature de la demande. En cas de doute sur son pouvoir de rendre jugement dans un dossier, un juge pourra soulever lui-même la question et décliner compétence s'il le juge approprié et ce, même en l'absence de contestation par les parties. Pour ce faire, il devra interpréter la nature de la relation contractuelle entre les parties, sans se limiter aux termes employés dans le contrat ni à son titre.

Dans un exemple de jugement récent (1), le TAL s'est demandé s'il avait compétence pour entendre un dossier dans lequel les parties étaient liées par un bail avec option d'achat. En résumé, les locataires (2) demandaient une diminution de loyer, la nullité de la clause prévoyant une sûreté/dépôt de garantie (ainsi que le remboursement des sommes versées à cet effet), la résiliation de leur bail, la condamnation du locateur au remboursement de certaines dépenses et divers dommages-intérêts.

L'entente prévoyait une location avec option d'achat d'une durée de 3 ans, moyennant le paiement d'une somme mensuelle pour la location de la maison, cette somme incluant un montant servant de dépôt de garantie pour l'achat de cette maison. Selon notre compréhension des passages reproduits dans la décision, il y était également prévu que les locataires devaient obtenir un prêt d'ici la fin de l'entente, si-

non ils perdaient la possibilité d'acheter la maison ainsi que leur dépôt et ils devaient quitter les lieux.

Dans ce cas, le juge appuie une partie de sa décision sur la distinction à faire entre le contrat qui «maintient le droit au maintien dans les lieux après l'expiration de l'option» et «celui qui y met fin». Constatant que les occupants devaient quitter les lieux à l'échéance de l'option d'achat, il conclut que l'entente doit être qualifiée d'option d'achat plutôt que de bail de logement. L'absence de droit au maintien dans les lieux à l'issue de l'option semble s'être avérée déterminante, de sorte qu'il décide que le TAL n'est pas compétent dans ce dossier.

D'autres décisions, autant de tribunaux de compétence générale que du TAL, ont retenu l'absence de compétence du TAL à l'égard de contrats semblables, en concluant qu'il ne s'agissait alors pas d'un bail résidentiel ordinaire, mais d'un contrat dont l'occupation des lieux s'explique par une finalité principale : la réalisation éventuelle d'une vente conférant à ce dernier un statut particulier (3).

Dans un autre dossier (4), le TAL a toutefois décidé qu'il avait compétence pour rendre jugement dans le cadre d'un contrat de promesse d'achat avec convention de préoccupation, alors que l'objet du liti-

ge portait sur les obligations découlant du bail. En effet, la vente ne s'étant pas concrétisée dans les délais prévus, le juge conclut que la locatrice pouvait conserver la mise de fonds à titre d'indemnité selon le contrat et que les parties étaient désormais liées par un bail de logement depuis plusieurs mois.

Une multitude de jugements a été rendue dans le passé concernant des contrats combinant bail résidentiel et option d'achat, les conclusions variant selon les faits propres à chaque dossier et la prise en considération de l'ensemble du contrat. Les cas présentés ci-haut ne sont donc fournis qu'à titre d'exemples, parmi tant d'autres. Cette réalité impose une rédaction détaillée de ce type d'ententes et une vigilance quant aux risques juridiques qu'elles comportent. D'ailleurs, la combinaison d'un bail et d'une option d'achat n'est pas toujours la solution optimale, mais faire affaire avec un professionnel permet de réduire significativement ces risques.

The scenario is a classic one. Individuals express interest in purchasing a property but are not yet able to acquire it immediately. You therefore agree, in a more or less detailed contract—referred to, depending on the circumstances, as an option-to-purchase agreement, a promise of sale with right of occupation, a transitional rental agreement pending a projected sale, or an option to purchase integrated into the lease. The title and the clauses included vary as

widely as the situations themselves.

In its most common form, this type of agreement provides for the occupation of a dwelling and the payment of rent for a fixed period, combined with an option to purchase that may be exercised during or at the end of that period.

This type of contract is hybrid in nature: it is often neither a simple residential lease nor a simple option or promise to purchase, but rather a combination of both. Although it may be of interest—particularly in matters of homeownership—this mechanism raises interpretation challenges and may lead to disputes regarding the parties' rights and obligations, the applicable legal framework, and the tribunal with jurisdiction to hear the matter in case of litigation. In this context, the legal characterization of the contract becomes decisive—and sometimes a true legal puzzle—especially since residential tenancy law imposes strict rules regarding the validity of lease clauses.

In practice, some cases proceed smoothly: the option is exercised, the purchase is completed, and the parties fulfill their respective obligations. Other times, these agreements become a source of conflict, particularly when the occupant's financial situation no longer allows them to purchase, when they refuse to vacate the premises, when the parties disagree on the completion or responsibility for certain work, or when the conditions for exercising the option are contested.

The Tribunal administratif du
Suite à la page 12



SOLUTION CIMEX

Unité 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



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

FIER MEMBRE



l'Association Québécoise
de la Gestion Foncière

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



SOLUTIONCIMEX.COM

Suite de la page 11 : Lease with Option to Purchase: A Grey Area

logement (TAL) is a specialized tribunal with exclusive jurisdiction over any application relating to a residential lease, subject to certain exceptions. Otherwise, the courts of general jurisdiction—the Superior Court of Québec or the Court of Québec—may hear the matter depending on their jurisdiction and the nature of the claim. If in doubt about its authority to rule on a case, a judge may raise the issue on their own initiative and decline jurisdiction if deemed appropriate, even in the absence of objection by the parties. To do so, the judge must interpret the nature of the contractual relationship between the parties, without limiting themselves to the terms used in the contract or its title.

In a recent decision (1), the TAL questioned whether it had jurisdiction to hear a case in which the parties were bound by a lease with an option to purchase. In summary, the tenants (2) sought a rent reduction, the nullity of the clause providing for a security deposit (as well as reimbursement of the sums paid), termination of their lease, reimbursement of certain expenses by the landlord, and various damages.

The agreement provided for a three-year lease with an option to purchase, in exchange for a monthly payment for the rental of the house, which included an amount serving as a security deposit toward the purchase. Based on the excerpts reproduced in the decision, it also appeared that the tenants were required to obtain a loan by the end of the agreement; otherwise, they would lose the possibility of purchasing the house as well as their deposit, and they would have to vacate the premises.

In this case, the judge based part of his decision on the distinction between a contract that “maintains the right to remain in the premises after the expiration of the option” and one that “terminates it.” Noting that the occupants

were required to leave the premises at the end of the option period, he concluded that the agreement should be characterized as an option to purchase rather than a residential lease. The absence of a right to remain in the premises after the option expired appears to have been decisive, leading him to conclude that the TAL did not have jurisdiction.

Other decisions, both from general-jurisdiction courts and from the TAL, have similarly found that the TAL lacked jurisdiction over comparable contracts, concluding that they were not ordinary residential leases but contracts in which occupation of the premises was explained by a primary purpose: the eventual completion of a sale, giving the agreement a particular

legal status (3).

In another case (4), however, the TAL determined that it did have jurisdiction to render judgment in the context of a promise-to-purchase agreement with a pre-occupation clause, where the dispute concerned obligations arising from the lease. Since the sale had not materialized within the prescribed time, the judge concluded that the landlord could retain the down payment as compensation under the contract and that the parties had been bound by a residential lease for several months.

Numerous decisions have been rendered in the past concerning contracts combining a residential lease and an option to purchase, with conclusions varying according to the specific

facts of each case and the interpretation of the contract as a whole. The examples above are therefore provided only as illustrations among many others. This reality requires detailed drafting of such agreements and vigilance regarding the legal risks they entail. Moreover, combining a lease with an option to purchase is not always the optimal solution, but working with a professional significantly reduces these risks.

- (1) , 2025 QCTAL 20584;
 (2) Les demandeurs sont désignés comme locataires pour les fins de leur dossier devant le TAL, malgré les conclusions à l'effet qu'il ne s'agit pas d'un bail de logement. Nous utilisons la même désignation afin de faciliter la compréhension du texte;
 (3) Par exemple : n1999 CanLII 13283 (QC CA);
 (4) , 2025 QCTAL 42509.



L'APQ RÉAGIT AUX NOUVELLES ANNONCES GOUVERNEMENTALES : DES MESURES PROMETTEUSES, MAIS QUI NÉCESSITENT UNE ANALYSE APPROFONDIE

Montréal, le 18 mars 2026 — L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend acte des annonces du gouvernement du Québec concernant l'ajout d'un soutien financier pour les travaux de protection contre les inondations ainsi que la bonification du programme LogisVert pour encourager l'installation de thermopompes dans les immeubles locatifs.

Le gouvernement a annoncé un investissement de 425 millions de dollars sur cinq ans dans le programme Rénoclimat

afin d'aider les citoyens à adapter leurs résidences aux changements climatiques, notamment par des travaux visant les fondations, l'installation de clapets antiretour et d'autres mesures de résilience. De plus, le programme LogisVert sera renforcé pour favoriser l'installation de thermopompes dans les immeubles à logements.

L'APQ accueille favorablement ces mesures, mais demeurera vigilante

L'APQ salue toute initiative visant à améliorer la résilience des bâtiments et l'efficacité énergétique du parc immobilier québécois.

Toutefois, l'Association rappelle qu'il est essentiel que ces programmes soient réalistes, accessibles et adaptés aux réalités des propriétaires locatifs, qui doivent déjà composer avec une hausse importante des coûts d'entretien, d'assurance et de conformité réglementaire.

« Nous allons prendre le temps d'analyser en détail les modalités, les conditions d'admissibilité et les impacts réels de ces mesures pour les propriétaires locatifs. Il est essentiel que ces programmes soient simples, équitables et réellement applicables sur le terrain. » selon Martin Messier, Président de l'APQ.

DES QUESTIONS DEMEURENT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite obtenir des précisions du gouvernement sur plusieurs aspects, notamment :

- Les critères d'admissibilité pour les immeubles locatifs (Taille minimale, ...)
- Les types de travaux réellement couverts et les montants remboursables.
- Les délais de traitement et la capacité administrative des programmes.
- L'intégration des nouvelles subventions dans un contexte où les propriétaires font déjà face à une pression réglementaire croissante.
- Les impacts sur les travaux urgents, particulièrement dans les zones à risque d'inondation.

L'APQ rappelle l'importance d'un soutien adapté aux propriétaires

Les propriétaires jouent un rôle essentiel dans la qualité et la sécurité du parc locatif québécois. Pour que ces mesures atteignent leurs objectifs, elles doivent tenir compte :

Suite à la page 20

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^{♦♦}

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

♦♦ 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.

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

darveauhuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents.

- Reprise de possession (Éviction).

- Exécution de jugements / Saisie

- Service de répartition pour le

Province de Québec.

- Prise de constat d'état des lieux.

ANNUAIRE

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**
Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour
Planificateur financier**
Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.
Env., Groupe Investors**
Tél.: (438) 826-1161
450-973-2333, poste 503
Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier
Représentant en épargne collective
Conseiller en sécurité financière
Conseiller en assurance et rentes
collectives

16. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

17. INSPECTION

Batimex

T.: 888-375-4641

Inspection-batimex.ca

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

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

-Rapport d'investigation BSI
express (Expertises non exhaus-
tives 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 pein-
ture

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 sani-
taires

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

Interventions auprès des insectes et
rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection
Incendie**

Tél. : (514) 449-3414

protocole.mgmt@gmail.com

http://www.protocoleinc.ca/

Votre partenaire en protection incen-
die

Nous offrons des services complets
d'inspection et d'entretien des sys-
tèmes incendie à travers le Grand
Montréal, la Rive-Sud et les envi-
rons.

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

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

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

21. TÉLÉPHONIE

Rogers


Tél.: 514-904-0955 option 2

https://norcom.biz/

APQ#productMenu

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

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



Benjamin Moore Carré Union

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


514-789-2826

bmcu.ca

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

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

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



NOUVEAU RÈGLEMENT SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : CE QUE CHANGE L'ANNONCE DU 25 MARS 2026

New Regulation on Tourist Accommodation: What the March 25, 2026 Announcement Changes

Le gouvernement du Québec a dévoilé, le 25 mars 2026, une série de modifications importantes au Règlement sur l'hébergement touristique. Ces changements visent à mieux encadrer les locations de courte durée, notamment celles offertes sur des plateformes comme Airbnb, et à renforcer la conformité des exploitants. Deux principaux changements.

1. DEUX PREUVES OBLIGATOIRES DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

La mesure la plus marquante du nouveau règlement :

Toute personne souhaitant enregistrer ou renouveler l'enregistrement d'un établissement situé dans sa résidence principale devra désormais fournir deux preuves de résidence principale.

« 3.1° si la personne entend exploiter un établissement de résidence principale, deux documents parmi les suivants démontrant que cet établissement est sa résidence principale :

- a) une copie du compte de taxes municipales ou scolaires ou une facture de taxes municipales ou scolaires;
- b) une copie de l'attestation d'assurance d'un véhicule routier dont elle est la propriétaire ou l'assurée;
- c) une copie de la preuve du changement d'adresse délivrée par un organisme gouvernemental responsable d'un service postal;
- d) une copie d'un document, comme une correspondance, qui lui est adressé et émis par un ministère ou un organisme gouvernemental; »;

Objectifs :

- Réduire les fausses déclarations.
- Limiter les enregistrements frauduleux.
- Augmenter le taux de conformité à la Loi et au Règlement sur l'hébergement touristique.

Cette exigence répond à une problématique dénon-

cée : des logements déclarés comme résidences principales alors qu'ils sont exploités comme des unités touristiques à temps plein.

2. ENTRÉE EN VIGUEUR RETARDÉE

« Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec, à l'exception des articles 1 et 2, qui entrent en vigueur le 1er septembre 2026. »;

Ce que cela signifie pour les propriétaires?

Les propriétaires qui exploitent un hébergement touristique devront désormais :

- Préparer deux preuves de résidence principale pour toute demande d'enregistrement ou de renouvellement.
- S'assurer que le certificat d'enregistrement est affiché à l'entrée du logement.
- Vérifier que leurs annonces et leurs pratiques respectent les nouvelles exigences.

Ces règles s'appliquent autant aux propriétaires individuels qu'aux exploitants professionnels.

Vous pouvez également lire l'article de Me Annie Lapointe „Règlement sur l'hébergement touristique : léger resserrement des conditions d'enregistrement” au lien suivant : <https://www.apq.org/actualites/articles/reglement-sur-l-hebergement-touristique-leger-resserrement-des-conditions-d-enregistrement/>



On March 25, 2026, the Government of Québec unveiled a series of significant amendments to the Regulation respecting Tourist Accommodation. These changes aim to better regulate short-term rentals—particularly those offered on platforms such as Airbnb—and to strengthen compliance among operators. Two major changes were announced.

1. TWO MANDATORY PROOFS OF PRINCIPAL RESIDENCE

The most notable measure of the new regulation:

Anyone wishing to register or renew the registration of an establishment located in their principal residence must now provide two proofs of principal residence.

„3.1° if the person intends to operate a principal residence establishment, two of the following documents demonstrating that this establishment is their principal residence:

- a) a copy of the municipal or school tax bill or a municipal or school tax invoice;

- b) a copy of the insurance certificate for a road vehicle of which they are the owner or insured;

- c) a copy of proof of change of address issued by a government body responsible for postal services;

- d) a copy of a document, such as correspondence, addressed to them and issued by a ministry or government agency;”

Objectives:

- Reduce false declarations
- Limit fraudulent registrations
- Increase compliance with the Act and the Regulation on Tourist Accommodation

This requirement responds to a recurring issue: dwellings declared as principal residences while being operated full-time as tourist units.

2. DELAYED COMING INTO FORCE

„This regulation comes into force on the fifteenth day following its publication in the Gazette officielle du Québec, except for sections 1 and 2, which come into force on September 1, 2026.”

What does this mean for property owners?

Owners who operate tourist accommodation must now:

- Prepare two proofs of principal residence for any registration or renewal request
- Ensure that the registration certificate is displayed at the entrance of the dwelling
- Verify that their listings and practices comply with the new requirements

These rules apply to both individual owners and professional operators.

You may also read Me Annie Lapointe's article “Règlement sur l'hébergement touristique : léger resserrement des conditions d'enregistrement”* at the following link:

<https://www.apq.org/actualites/articles/reglement-sur-l-hebergement-touristique-leger-resserrement-des-conditions-d-enregistrement/>



Me Jean-Olivier Reed

DE NOUVELLES POSSIBILITÉS POUR LES TRAVAUX MAJEURS

New possibilities for major work

Depuis le 17 décembre 2025, le gouvernement a mis en place une nouvelle liste de travaux majeurs pour les augmentations de loyers. C'est la première fois qu'une liste précise est donnée par voie de règlement.

Auparavant, aucune liste n'existait, c'était la jurisprudence au fil des années qui a élaboré quelles dépenses étaient considérées comme des travaux majeurs.

Comme c'est nouveau, le tribunal devra déterminer si cette liste est stricte ou flexible. Est ce que les travaux majeurs accordés dans les années précédentes et qui ne sont pas prévus dans cette liste seront encore accordés? Les prochaines décisions sauront nous le dire.

Quelques travaux sont une nouveauté notamment des «travaux à impacts énergétiques.»

On parle de panneaux solaires, bornes

de recharge mais plus intéressant encore de végétalisation, aménagement de toit verts, plantation d'arbres.

Les thermopompes sont aussi considérées dans cette liste.

De plus, dans le budget de la CAQ en mars, 160 millions de dollars sur quatre ans seront ajoutés au programme actuel LogisVert afin d'inciter les propriétaires d'immeubles à multilogements à y installer des thermopompes.

Si votre logement n'a pas de thermopompe, cette installation pourrait être un bon levier pour augmenter sensiblement vos loyers qui serait considéré comme un nouveau service. Il aurait aussi l'avantage de protéger votre immeuble des infiltrations d'eau notamment en évitant les installations précaires d'air climatisé dans les fenêtres.

Finalement, l'avantage principal d'avoir une liste permettra, nous l'espérons, de convaincre les locataires que telle ou

telle dépense doit être prise en compte dans la section des travaux majeurs du calcul de l'augmentation de loyer.

Nouveau bail depuis janvier 2026

Le gouvernement du Québec a mis à jour le bail de logement pour qu'il reflète les nombreuses modifications apportées au Code civil du Québec depuis 2021.

Celui-ci est, pour l'instant disponible en ligne seulement sur le site du tribunal administratif du logement. Il n'est pas possible d'avoir une version papier du bail ni de l'acheter pour l'imprimer vierge et le remplir à la main.

La plateforme du Tribunal administratif du logement vous oblige à remplir tous les champs du bail y compris les signatures pour obtenir une copie complète et remplie.

Par contre, vous pouvez, jusqu'au 31 décembre 2026, utiliser l'ancienne version du bail disponible encore sur le

marché mais auquel on doit ajouter un annexe qui se trouve sur le site du Tribunal administratif du logement et dont le nom exact est : Annexe d'ajustement aux exigences légales – Formulaire de bail.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à nous contacter.

Since December 17, 2025, the government has implemented a new list of major work for rent increases. It is the first time that a precise list is provided by regulation.

Previously, no list existed; it was case law over the years that determined which expenses were considered major work.

Since this is new, the tribunal will have to determine whether this list is strict or flexible. Will major work recognized in previous years but not included in this list still be accepted? Upcoming decisions will tell us.

Some types of work are new, including “work with energy impacts.”

This includes solar panels, charging stations, and even more interestingly, greening initiatives, green roof development, and tree planting.

Heat pumps are also included in this list.

In addition, in the CAQ's March budget, 160 million dollars over four years will be added to the current LogisVert program to encourage owners of multi-unit buildings to install heat pumps.

If your dwelling does not have a heat pump, this installation could be a good opportunity to significantly increase your rents, as it would be considered a new service. It would also have the advantage of protecting your building from water infiltration, particularly by avoiding precarious window-mounted

air conditioning units.

Finally, the main advantage of having a list will be, we hope, to help convince tenants that certain expenses must be included in the major work section of the rent increase calculation.

New lease since January 2026

The Government of Quebec has updated the residential lease to reflect the many amendments made to the Civil Code of Québec since 2021.

For now, it is available online only on the Tribunal administratif du logement website. It is not possible to obtain a paper version of the lease, nor to purchase a blank version to print and fill out by hand.

The Tribunal administratif du logement platform requires you to complete all fields of the lease, including signatures, in order to obtain a complete and

filled-in copy.

However, until December 31, 2026, you may use the previous version of the lease still available on the market, but you must add an annex found on the Tribunal administratif du logement website, officially titled: Adjustment Annex to Legal Requirements – Lease Forms.

For any questions, please do not hesitate to contact us.



Suite de la page 13

- des coûts réels des travaux,
- des défis liés aux bâtiments plus anciens,
- des contraintes techniques propres aux immeubles multi-logements,
- et de la nécessité d'éviter une surcharge administrative.

L'APQ poursuivra ses analyses et interpellera le gouvernement afin de s'assurer que ces programmes soutiennent véritablement les propriétaires dans leurs efforts d'entretien, de modernisation et de résilience climatique.

L'Association communique-

era davantage d'informations à ses membres dès que les détails complets des programmes seront disponibles.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) Responds to New Government Announcements: Promising Measures, but Requiring Thorough Analysis

Montreal, March 18, 2026 — The Association des Propriétaires du Québec (APQ) takes note of the Government of Québec's recent announcements regarding additional financial support for flood-protection work, as well as the enhancement of the LogisVert program to encourage the installation of heat pumps in rental buildings.

The government announced a five-year investment of 425 million dollars in the Rénoclimat program to help citizens adapt their homes to climate change, notably through foundation-related work, the installation of backwater valves, and other resilience measures. In addition, the LogisVert program will be strengthened to promote the installation of heat pumps in multi-unit buildings.

The APQ welcomes these measures but will remain vigilant. The APQ welcomes any initiative aimed at improving the resilience of buildings and the energy efficiency of Québec's housing stock. However, the Association emphasizes that it is essential for these programs to be realistic, accessible, and adapted to the realities of rental property owners, who are already facing significant increases in maintenance, insurance, and regulatory compliance costs.

"We will take the time to thoroughly analyze the terms, eligibility conditions, and real impacts of these measures for rental property owners. It is essential that these programs be simple, fair, and truly applicable in practice," said Martin Mesurier, President of APQ.

OUTSTANDING QUESTIONS
The Association des Propriétaires du Québec (APQ) seeks clarification from the government on several aspects, including:

Eligibility criteria for rental buildings (minimum size, etc.)

The types of work actually covered and the reimbursable amounts

Processing times and the administrative capacity of the programs

How the new subsidies will be integrated in a context where owners already face growing regulatory pressure

The impacts on urgent work, particularly in flood-risk areas

The APQ reiterates the importance of support adapted to property owners. Property owners play a crucial role in the quality and safety of Québec's rental housing stock. For these measures to achieve their objectives, they must take into account:

- the real costs of the work,
- the challenges associated with older buildings,
- the technical constraints specific to multi-unit properties,
- and the need to avoid administrative overload.

The APQ will continue its analysis and will engage with the government to ensure that these programs genuinely support owners in their efforts toward maintenance, modernization, and climate resilience.

The Association will provide its members with further information as soon as the full program details become available.



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



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

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