Le Propriétaire - Édition RPHL

DEPUIS 1984 · RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER LOCATIF AU QUÉBEC

Volume 42 — No 10

Octobre 2026 ·RPHL



Propriétaires, mais pas libres d'entrer comme bon nous semble

Il peut être frustrant pour un propriétaire de constater que son droit d'accès à un logement est limité pendant la durée du bail. Après tout, le propriétaire demeure responsable de son immeuble et doit veiller à son entretien ainsi qu'à la sécurité des lieux. Mais attention : être propriétaire ne signifie pas pouvoir entrer dans un logement à sa guise.

Lire l'analyse complète → page 10

Instaurer une trêve hivernale des évictions

Québec solidaire propose d'interdire les évictions, les reprises de logement et les résiliations de bail du 1er décembre au 31 mars. Mais qui assumera les loyers impayés et les dommages pendant tout l'hiver ?

Lire l'analyse complète → page 4

Désencombrer son logement dans les 45 jours

Le TAL avait ordonné à une locataire de désencombrer son logement dans un délai de 45 jours. Plusieurs mois plus tard, et après un refus d'accès, le locateur découvre l'état des lieux : voici ce qu'a tranché le Tribunal.

Lire l'analyse complète → page 8

Une action grave d'un chien mène à l'expulsion d'un locataire

Accès au logement refusé, chien interdit par le bail, morsures, loyers en retard : au Saguenay, des propriétaires ont porté leur cause devant le TAL. Mais un chien suffit-il à faire résilier un bail ?

Lire l'analyse complète → page 16



Me Martin Messier
Président, Association des Propriétaires du Québec

La reprise de logement 2027 : prenez garde, l'absence de réponse équivaut à un refus !

Repossession of a dwelling in 2027: be careful, no response means a refusal!

La reprise de possession du logement est un mécanisme strict qui permet, de façon exceptionnelle, de mettre fin au bail du locataire. Pour bénéficier de cette exception, plusieurs conditions doivent être rigoureusement respectées.

Le propriétaire et locateur de l'immeuble doit faire parvenir un avis de reprise du logement dans le délai imparti par la loi. Pour un bail à durée fixe de 12 mois, il faut que l'avis soit transmis au plus tard six mois avant la fin du bail. En conséquence, pour les baux de 12 mois qui se terminent le 30 juin 2027, l'avis doit être transmis au plus tard le 31 décembre 2026.

Il faut faire attention : le seul mode de transmission qui vous permettra de démontrer que vous avez respecté le délai si vous l'envoyez à la dernière minute est le courrier recommandé. Pour tous les autres modes, il faudra prouver que votre locataire a effectivement reçu l'avis de reprise de possession du logement avant l'expiration du délai, soit le 31 décembre. Vous devez être en mesure de prouver la réception de l'avis, et non pas seulement son envoi.

Des difficultés peuvent survenir dans cette transmission. N'hésitez pas à nous joindre ou à suivre notre cours de formation sur le sujet.

Une fois que votre locataire a reçu l'avis, il dispose d'un mois pour y répondre. Attention : s'il ne répond pas, il est présumé avoir refusé l'avis à l'expiration de ce délai. Vous avez donc un mois pour déposer une demande d'autorisation de reprise du logement auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) à compter du refus, qu'il soit réel ou présumé :

• Si le locataire vous répond par écrit qu'il refuse (par exemple 10 jours après réception) : vous avez un mois à compter de ce refus pour vous adresser au Tribunal.
• S'il ne répond pas : il sera présumé avoir refusé à l'expiration du délai d'un mois, et vous disposerez à votre tour d'un mois à partir de cette date pour introduire votre demande.

La reprise du logement, l'avis, le respect des dates et des délais, l'audience ainsi que la preuve requise sont tous des éléments cruciaux que vous devez soigneusement préparer.

N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe au besoin.

Attention : cet article ne couvre que partiellement la reprise de logement. Nous vous conseillons de communiquer avec notre équipe afin de vous assurer que l'ensemble de la démarche puisse vous être expliqué en détail.

-- ENGLISH VERSION --

Repossession of a dwelling is a strict mechanism that allows, on an exceptional basis, the tenant's lease to be ended. To benefit from this exception, several conditions must be strictly met.

The owner and landlord of the building must send a notice of repossession within the time limit set by law. For a fixed--term lease of 12 months, the notice must be sent no later than six months before the end of the lease. Consequently, for 12-month leases ending on June 30, 2027, the notice must be sent no later than December 31, 2026.

Be careful: the only method of delivery that will allow you to show that you met the deadline if you send it at the last minute is registered mail. For all other methods, you will have to prove that your tenant actually received the notice of repossession before the deadline expired, that is, December 31. You must be able to prove receipt of the notice, not just that it was sent.

Difficulties may arise in delivering it. Do not hesitate to contact us or to take our training course on the subject.

Once your tenant has received the notice, they have one month to respond. Be careful: if they do not respond, they are presumed to have refused the notice when that period expires. You then have one month from the refusal, whether actual or pre-

Volume 42, No 10
Octobre 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 Ameur

sumed, to file an application for authorization to repossess the dwelling with the Tribunal administratif du logement (TAL):

If the tenant replies in writing that they refuse (for example, 10 days after receipt): you have one month from that refusal to apply to the Tribunal.
If they do not respond: they will be presumed to have refused when the one-month period expires, and you will in turn have one month from that date to file your application.

Repossession of the dwelling, the notice, compliance with dates and deadlines, the hearing and the required evidence are all crucial elements that you must carefully prepare.

Do not hesitate to contact our team if needed.

Please note: this article only partially covers repossession of a dwelling. We recommend that you contact our team to make sure the entire process can be explained to you in detail.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Par courriel, le 23 octobre 2026

Madame Lefebvre,

Au nom de l’Association des Propriétaires du Québec (APQ), je vous adresse nos sincères félicitations pour votre élection dans Berthier et votre retour à l’Assemblée nationale.

Les propriétaires souhaitent contribuer à une offre de logements de qualité. Ils doivent toutefois composer avec la hausse des coûts d’exploitation, les investissements nécessaires à l’entretien des immeubles et les difficultés liées à la gestion locative.

La capacité de préserver et de rénover le parc existant mérite une place centrale dans les discussions sur l’habitation.

Nous souhaiterions vous rencontrer afin de vous présenter les préoccupations de nos membres et les solutions proposées par l’APQ. Cette rencontre serait également l’occasion de connaître vos priorités et d’examiner les possibilités de collaboration pour améliorer les conditions de logement, tout en assurant la viabilité des immeubles locatifs.

Nous sommes disponibles pour convenir d’une rencontre au moment et à l’endroit qui vous conviendront.

Je vous souhaite un excellent mandat et vous prie de recevoir, Madame Lefebvre, mes salutations distinguées.

Martin Messier

Président, Association des Propriétaires du Québec

10720, boulevard Saint-Laurent, Montréal · 514 382-9670 · apq.org

Une proposition qui fait réagir : Québec solidaire souhaite instaurer une trêve hivernale des évictions

A Proposal That Is Drawing Reactions: Québec solidaire Wants to Introduce a Winter Eviction Truce

Cette proposition faisait partie de la plateforme électorale de Québec solidaire, annonce faite le 1er octobre 2026[1] :

''Montréal, le 1er octobre 2026 – La porte-parole de Québec solidaire, Ruba Ghazal, accompagnée de la candidate dans Maurice--Richard, Anne Latendresse, a présenté les positions du parti pour protéger les droits des locataires. Dans sa volonté de réduire la précarité et l'incertitude des locataires, Québec solidaire instaurera une trêve hivernale des évictions.

Cette mesure vise à:
- Interdire les évictions, les reprises de logement et les résiliations de baux entre le 1er décembre et le 31 mars;
- Protéger les locataires d'une expulsion en plein hiver.

« Les expulsions sont une raison majeure pour laquelle les gens se retrouvent à la rue. Ça ne devrait pas arriver en hiver. C'est pas normal que des gens puissent se faire expulser de leur logement en plein hiver alors qu'il fait moins 30 et qu'il y a des accumulations de neige. On va donc interdire les évictions, les reprises de logement ou les résiliations de baux entre le 1er décembre et le 31 mars. C'est le gros bon sens », a ajouté Anne Latendresse, candidate dans Maurice-Richard pour Québec solidaire.''

Pour l'Association des propriétaires du Québec (APQ), cette proposition protège des locataires, qui dans certains cas sont expulsés par un jugement du TAL, et n'offre aucun support ou engagement envers les propriétaires locatifs.

Bien que certains croient que les propriétaires abusent, il faut rappeler que personne ne veut voir une famille vulnérable être expulsée, que ce soit en hiver ou en été.

Mais quand un locataire est expulsé ce n'est pas qu'une situation temporaire l'empêche d'assumer ses obligations, mais bien que la situation persiste et qu'un juge administratif du Tribunal administratif du logement (TAL) a ordonné son expulsion.

Rappelons que selon le dernier rapport annuel 2024-2025 du TAL[2], le nombre de demandes introduites et relancées a été de 93 788 causes, 37 583 causes ont été tenues pour non-paiement de loyer en salle et 3 183 causes en visioconférence.

Une telle protection sera aussi utilisée par des personnes qui souhaitent délibérément s'en servir pour ne pas payer leur loyer et/ou se faire expulser pour un problème de bruit par exemple. Cette nouvelle mesure s'appliquerait à tous, même ceux qui en abuseront et causeront des préjudices importants aux immeubles et aux autres locataires.

Nombre de décisions rendues			
Type de cause	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Fixation	4032	5813	6869
Révision	158	134	150
Non-paiement du loyer	22125	23575	23112
Causes civiles	15235	15470	16335
Total	41550	44992	46466

Et dans cette annonce, l'APQ soulève aussi qu'aucune mesure afin que les droits des locataires et des locateurs soient équilibrés n'a été annoncée.
Pour annoncer une telle mesure, encore faut-il soutenir les propriétaires locatifs qui vont perdre leurs loyers, subir de possibles dommages. Le paiement des taxes, des assurances ou l'hypothèque de l'immeuble ne peuvent pas être suspendus en période hivernale.

L'APQ croit que le gouvernement devrait mettre en place plus de programmes de soutien, comme il vient de le faire avec l'itinérance, pour les personnes qui en ont besoin. On ne peut pas demander aux locateurs d'assumer cette responsabilité et des pertes de revenus, juste parce que leur nom est sur l'acte de propriété, eux aussi méritent qu'on protège les efforts et investissements qu'ils ont faits.

L'exemple français a démontré très rapidement ses limites et obstacles, depuis sa mise en place des modifications ont été apportées. En France, la suspension des procédures d'expulsion durant les mois les plus froids, officiellement appelée la trêve hivernale, existe

depuis le 3 décembre 1956.
Les constats sont que les dettes des locataires s'accumulent, ce sursis ne fait pas en sorte que les loyers impayés soient remboursés.
Les propriétaires ressentent un sentiment d'injustice mais aussi qu'on remet sur leurs épaules la charge d'être une mission sociale pouvant subir des pertes sans compensation.

Pour finir, l'annonce du 1er octobre s'intitulait : Québec solidaire se porte à la défense des locataires et propose une trêve sur les évictions, pour que plus personne ne se retrouve à la rue en plein hiver, mais rappelait aussi d'autres propositions, dont aucune n'est pour aider les propriétaires locatifs :
''Une proposition qui s'ajoute aux autres mesures déjà mises de l'avant par Québec solidaire pour assurer aux locataires d'être respectés et d'avoir accès à du logement abordable:
- Mettre en place un contrôle des loyers; - Réformer le Tribunal administratif du logement pour mieux aider les locataires; - Prolonger le moratoire contre les évictions; - Taxer les logements vacants; - Construire 50 000 logements sociaux''

-- ENGLISH VERSION --
This proposal was part of Québec solidaire's election platform, announced on October 1, 2026[1]:

''Montréal, October 1, 2026 – Québec solidaire spokesperson Ruba Ghazal, accompanied by the candidate in Maurice-Richard, Anne Latendresse, presented the party's positions to protect tenants' rights. In its desire to reduce tenants' precariousness and uncertainty, Québec solidaire will introduce a winter eviction truce.

This measure aims to:
- Prohibit evictions, repossessions of dwellings and lease terminations between December 1 and March 31;
- Protect tenants from being evicted in the middle of winter.

"Evictions are a major reason why people end up on the street. It shouldn't happen in winter. It's not normal that people can be evicted from their home in the middle of winter when it's minus 30 and there's snow piling up. So we will prohibit evictions, repossessions of dwellings or lease terminations between December 1 and March 31. It's plain common sense," added Anne Latendresse, Québec solidaire candidate in Maurice-Richard."

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), this proposal protects tenants, who in some cases are evicted by a TAL judgment, and offers no support or commitment to rental property owners.
Although some believe that owners are abusive, it is worth remembering that no one wants to see a vulnerable family evicted, whether in winter or in summer.

But when a tenant is evicted, it is not because a temporary situation prevents them from meeting their obligations, but rather because the situation persists and an administrative judge of the Tribunal administratif du logement (TAL) has ordered their eviction.

It should be noted that, according to the TAL's most recent 2024-2025 annual report[2], the number of applications filed and reactivated totalled 93,788 cases, 37,583 cases for non-payment of rent were heard in person, and 3,183 cases by videoconference.

Such protection will also be used by people who deliberately wish to take advantage of it to avoid paying their rent and/or being evicted over a noise problem, for example. This new measure would apply to everyone, even those who abuse it and cause significant harm to buildings and to other tenants.

In this announcement, the APQ also points out that no measure was announced to balance the rights of tenants and landlords. To announce such a measure, rental property owners who will lose rental income and possibly suffer damage must also be supported. Payment of taxes, insurance or the building's mortgage cannot be suspended during the winter.

The APQ believes that the government should put in place more support programs, as it has just done for homelessness, for people who need them. Landlords cannot be asked to bear this responsibility and the loss of income just because their

Suite à la page 20 →



Moratoire sur les évictions : Échéance juin 2027

Eviction Moratorium: Expiry in June 2027

Dans l'actualité, il est question du moratoire sur les évictions et de son avenir.
En effet en juin 2024, le gouvernement, par l'adoption du projet de loi 65(1), est venu imposer un moratoire interdisant les évictions entre autres, avec la subdivision ou l'agrandissement de logement ainsi que le changement d'affectation de logement.
Ce moratoire d'une durée de trois ans doit donc venir à échéance en juin 2027.

Ce moratoire a suscité de la confusion entourant les évictions car contrairement à son nom, il est toujours possible dans certains cas de mettre fin à un bail, comme c'est le cas par exemple avec la reprise de logement.

En fait, les demandes de résiliation du bail et d'expulsion pour défaut de respecter le bail, comme le retard dans le paiement du loyer, le retard fréquent dans le paiement du loyer ou des problèmes de comportement ainsi que tout problème qui cause un préjudice sérieux au propriétaire sont toujours possibles.

INTERDICTION D'ÉVINCER LE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT

Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement avant le 6 juin 2027 aux fins prévues à cet article.
Le gouvernement peut soustraire de l'application de l'article 1 les logements situés sur toute partie du territoire du Québec, et ce, pour une durée déterminée ou non.
Un locataire évincé en violation de l'article 1 peut s'adresser au Tribunal administratif du logement afin de réclamer l'indemnité prévue à l'article 1965 du Code civil, des dommages-intérêts pour la réparation de tout préjudice qu'il a subi et des dommages-intérêts punitifs.

Suite à la période électorale, Québec solidaire a demandé au gouvernement du Parti Québécois de prolonger ce moratoire, en plus de les interdire l'hiver(2), voir autre article sur ce dernier sujet.
"Dès aujourd'hui, nous demandons au gouvernement de prolonger le moratoire sur les évictions, sinon, ce sont des centaines et des centaines de locataires qui vont recevoir comme cadeau de Noël en décembre des avis d'éviction." Une citation de Ruba Ghazal, co-porte-parole de Québec solidaire.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il est primordial de faire un état de situation et de voir s'il y a eu des effets autant positifs que négatifs de ce moratoire de 3 ans.
Le prolonger sans en connaitre l'impact ni la portée nuirait au marché locatif et aux investissements à venir.
Pour limiter les droits d'une partie de la population pour encore des années, il faut pouvoir justifier de son utilité.

Ceci s'ajoute aux villes qui limitent déjà les transformations d'immeubles avec l'agrandissement ou la réduction de taille d'un logement.

À ce jour, le Parti Québécois n'a pas encore émis de communications à ce sujet.

Un autre des sujets à surveiller avec les orientations du nouveau gouvernement.

-- ENGLISH VERSION --
In the news, there is discussion regarding the moratorium on evictions and its future.
In June 2024, through the adoption of Bill 65,(1) the government imposed a moratorium prohibiting evictions for purposes such as, among others, subdividing or enlarging a dwelling and changing a dwelling's use.
This three-year moratorium is therefore set to expire in June 2027.

The moratorium has created confusion around evictions because, contrary to its name, it is still possible in certain cases to end a lease, as is the case, for example, with repossession of a dwelling.

In fact, applications for lease termination and eviction for failure to comply with the lease, such as late payment of rent, frequent late payment of rent or behavioural problems, as well as any problem causing serious prejudice to the owner, are still possible.

PROHIBITION ON EVICTING A TENANT FROM A DWELLING

Despite article 1959 of the Civil Code, no tenant may be evicted from a dwelling before June 6, 2027, for the purposes set out in that article.
The government may exempt from the application of section 1 dwellings located in any part of the territory of Québec, for a fixed or indefinite period.
A tenant evicted in violation of section 1 may apply to the Tribunal administratif du logement to claim the indemnity provided for in article 1965 of the Civil Code, damages for any injury suffered, and punitive damages.

Following the election period, Québec solidaire asked the Parti Québécois government to extend this moratorium, in addition to prohibiting evictions in winter(2) (see our other article on that subject).

"Starting today, we are asking the government to extend the eviction moratorium; otherwise, hundreds and hundreds of tenants will receive eviction notices as a Christmas present in December." A quote from Ruba Ghazal, co-spokesperson for Québec solidaire.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), it is essential to take stock of the situation and determine whether this three--year moratorium has had positive as well as negative effects.
Extending it without knowing its impact or scope would harm the rental market and future investment.
To limit the rights of part of the population for years to come, its usefulness must be justified.

This adds to the cities that already restrict building conversions involving the enlargement or reduction in size of a dwelling.

To date, the Parti Québécois has not yet issued any communication on this subject.

Another issue to watch as the new government sets its direction.

(1) https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C23F.PDF
(2) https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2292812/quebec-solidaire-moratoire-evictions-austerite

Nouveau-Brunswick : Abolir le plafond des loyers de 3 %?

Depuis février 2025, un plafond des loyers empêche toute augmentation de plus de 3 % dans la province. Les propriétaires de logements locatifs sont limités à une augmentation par année, pourvu que le locataire demeure le même.

C'est une mesure mise en place par le gouvernement libéral. Pour les progressistes-conservateurs, ce serait une mesure qui pourrait disparaître s'ils sont portés au pouvoir.
Pour M. Allain, chef du Parti progressiste-conservateur du Nouveau-Brunswick, cette mesure a été prise alors qu'il y a un décalage entre ce qui se passe sur le terrain et ce qui se passe à Fredericton.

Pour plusieurs investisseurs, mais aussi pour des locateurs qui ont fait d'importants travaux, ce plafond empêche les investissements et projets à venir.

Pour le gouvernement libéral, c'est une mesure qui reste en place, car elle vient d'être renouvelée pour l'année 2027.

Contrairement au Québec, ce plafond n'existe que lorsque le logement reste occupé par la même personne. Au changement de locataire, le loyer est négocié entre les deux parties.
Pour le Québec, cela correspondrait au retrait de la clause G, clause de toutes les discordes et qui, au lieu de ne pas exister comme au Nouveau-Brunswick, est renforcée et punitive pour les propriétaires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) maintient que la protection devrait être sur le locataire mais pas sur le logement. On doit permettre de négocier un prix de loyer.
Actuellement, même si le locataire accepte un autre prix, il peut aller au TAL pour demander que celui-ci soit revu, et même s'il a signé un formulaire obligatoire de bail prouvant son accord!

À noter que le gouvernement Holt compte présenter, au printemps, une version modernisée de la Loi sur la location de locaux d'habitation, un autre dossier à suivre pour y voir des solutions qui pourraient aussi être proposées ici.

Source : https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2295132/crise-logement-plafonnement--loyer-daniel-allain
(1) https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C23F.PDF
(2) https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2292812/quebec-solidaire-moratoire-evictions-austerite





Me Melissa Lemieux
Avocate

Désencombrer son logement dans les 45 jours

Decluttering your home within 45 days

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

Le locataire avait préalablement reçu l'ordonnance suivante du tribunal :
« ORDONNE à la locataire de désencombrer son logement dans les 45 jours de la date de la signature de la présente décision et de le garder désencombré durant toute la durée du présent bail ainsi que pour la période de renouvellement subséquente, le cas échéant. »

Le locateur a tenté de visiter le logement afin d'en inspecter l'état et de vérifier le respect de l'ordonnance, mais la locataire lui en a refusé l'accès. Le locateur a donc été contraint d'introduire une nouvelle demande afin d'obtenir une ordonnance d'accès, qui lui a finalement été accordée. Le locateur s'est rendu inspecter le logement avec un ouvrier qui devait réparer une fuite d'eau provenant du logement. Le locateur a affirmé devant le Tribunal que le logement était à ce point encombré que lui et son ouvrier ont dû enjamber des objets jonchant le sol pour atteindre certaines zones des pièces à inspecter. Le locateur a déclaré être même tombé à un moment. Au soutien de ses prétentions, le locateur a déposé des photographies et une vidéo de la visite. L'ouvrier a corroboré le témoignage du locateur.

En défense, la locataire a fait valoir qu'elle n'avait pas disposé d'un délai suffisant pour faire le ménage et que la présence de moisissures et de vermine rendait le nettoyage plus difficile. La juge a déclaré dans sa décision ce qui suit :

15. Il ressort de la jurisprudence que lorsque le défaut de respecter une ordonnance est démontré par la partie qui demande la *résiliation pour ce motif au Tribunal, celui-ci doit conclure à la résiliation du bail :*
« 30. Le Tribunal constate que l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q. s'apparente à l'injonction. Lorsqu'une ordonnance est préalablement émise par un régisseur, ce dernier doit tenir une audition avant de prononcer la résiliation. Comme on le sait, le défaut de respecter une ordonnance de la Cour ou une injonction est sanctionné par un outrage au Tribunal. Par contre, dans le cadre d'une ordonnance de l'article 1973 C.c.Q., la sanction est la résiliation. »
16. L'ordonnance émise le 16 mars 2026 est claire et précise dans le temps et se lit comme suit :
« ORDONNE à la locataire de désencombrer son logement dans les 45 jours de la date de la signature de la présente décision et de le garder désencombré durant toute la durée du présent bail ainsi que pour la période de renouvellement subséquente, le cas échéant. »
17. Après analyse, le Tribunal est d'avis que la preuve prépondérante démontre clairement que la locataire n'a pas respecté l'ordonnance émise par le Tribunal.
18. En effet, les témoignages et photos produits à l'audience démontrent que le logement était toujours très encombré près de quatre (4) mois après l'émission de l'ordonnance, rendant très difficile la circulation et l'accès à plusieurs pièces.
19. Quant aux arguments de la locataire, ceux-ci ne peuvent être retenus puisque le délai de l'ordonnance était clair et qu'au surplus, la preuve démontre que plusieurs mois après ce délai, le logement n'était toujours pas dans un état convenable.
20. Conséquemment, le Tribunal se doit de constater que la locataire a failli à respecter l'ordonnance émise par le Tribunal en date du 16 mars 2026 qui prenait effet à partir du 1er mai 2026 jusqu'au 30 juin 2027 et en conséquence, doit résilier le bail de la locataire pour ce motif.

Il ressort de la décision que la locataire disposait de 45 jours pour désencombrer le logement et que, quatre mois plus tard, elle ne l'avait toujours pas nettoyé de façon adéquate.

Cette décision peut aider les locateurs à démontrer qu'à la suite d'une ordonnance rendue par la juge du TAL, l'inaction du

locataire peut mener à son expulsion.

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 to clear the clutter from her dwelling within 45 days of the date of signing of this decision and to keep it free of clutter throughout the term of this lease as well as during any subsequent renewal period, if applicable.: (UNOFFICIAL TRANSLATION)

The Landlord attempted to visit the apartment to inspect its condition and verify compliance with the order but the tenant had refused access to the Landlord. Given that, the Landlord was forced to open a new application to get a Court order for access which was granted.

The landlord went to inspect the unit with a worker who was to repair a water leak originating from the unit. The Landlord claimed before the Court that the unit was so cluttered that he and his worker had to climb over items strewn across the floor to reach certain areas of the rooms requiring inspection. The landlord stated that he even fell at one point. In support of his claims, the Landlord submitted photographs and a video for the visit. The worker confirmed the story the Landlord testified about.

The tenant's defense was that she wasn't provided enough time to clean, and that the presence of mold and vermin made it harder to clean.

The Judge stated in her decision that:

15. Case law establishes that when the failure to comply with an order is proven to the Tribunal by the party seeking termination on that ground, the Tribunal must order the termination of the lease:
« (30) The Tribunal notes that the order provided for in Article 1973 of the Civil Code of Québec (C.c.Q.) is akin to an injunction. When an order has previously been issued by an adjudicator, the latter must hold a hearing before pronouncing termination. As is well known, failure to comply with a court order or an injunction is sanctioned as contempt of court. However, in the context of an order under Article 1973 C.c.Q., the sanction is termination. »
16. The order issued on March 16, 2026, is clear and precise regarding timing and reads as follows:
"ORDERS the tenant to clear the clutter from her dwelling within 45 days of the date this decision is signed and to keep it free of clutter throughout the term of this lease as well as during any subsequent renewal period, if applicable."
17. Upon analysis, the Tribunal finds that the preponderance of evidence clearly demonstrates that the tenant failed to comply with the order issued by the Tribunal.
18. Indeed, the testimony and photographs presented at the hearing demonstrate that the dwelling remained heavily cluttered nearly four (4) months after the order was issued, making movement and access to several rooms very difficult.
19. As for the tenant's arguments, they cannot be accepted, given that the timeframe set out in the order was clear and, furthermore, the evidence shows that several months after that deadline, the dwelling was still not in a suitable condition.
20. Consequently, the Tribunal must find that the tenant failed to comply with the order issued by the Tribunal on March 16, 2026—which was effective from May 1, 2026, to June 30, 2027—and must therefore terminate the tenant's lease on this ground. (UNOFFICIAL TRANSLATION)

From the decision it can be understood that the Tenant was provided 45 days to declutter the rental unit, and still had not cleaned up to an adequate degree four months later. This decision can be used to help Landlord's prove that following a Court order from the Judge of the TAL, if there is no action on the part of the Tenant, that an eviction can occur.

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

2026 QCTAL 32069





Me Annie Lapointe
Notaire

Propriétaires, mais pas libres d'entrer comme bon nous semble

Owners, but not free to enter as we please

Il peut être frustrant pour un propriétaire de constater que son droit d'accès à un logement est limité pendant la durée du bail. Il peut sembler tout à fait normal de pouvoir constater l'état de ses logements, effectuer certaines réparations, ou intervenir lorsqu'on constate une situation qui nous semble problématique, voire urgente. Après tout, le propriétaire demeure responsable de son immeuble et doit veiller à son entretien ainsi qu'à la sécurité des lieux.

Mais attention : être propriétaire ne signifie pas pouvoir entrer dans un logement à sa guise. Le droit de propriété doit s'exercer dans le respect des droits du locataire, notamment son droit à la jouissance paisible des lieux, mais également à la vie privée et à l'inviolabilité de sa demeure qui sont protégés par la ''Charte des droits et libertés de la personne''.

C'est la raison pour laquelle la loi encadre les cas spécifiques où le locateur peut avoir accès à un de ses logements :

- visite d'un locataire éventuel;
- visite par un acquéreur éventuel;
- effectuer des travaux;
- vérifier l'état des lieux.

Ces droits ne sont toutefois pas absolus. Les conditions d'accès varient selon le motif de la visite et les circonstances. Normalement, le locateur doit donner un préavis de son intention d'au moins 24 heures avant sa visite. Ce délai ne s'applique toutefois pas à la visite d'un locataire potentiel, ou en cas d'urgence. Il s'agit d'ailleurs d'un des rares avis dont la loi prévoit spécifiquement qu'il peut être donné verbalement, bien qu'un écrit ainsi qu'une preuve de réception soient souhaitables dans les situations qui pourraient donner ouverture à un litige.

Contrairement à ce que plusieurs pourraient penser, le locataire ne peut toutefois pas refuser l'accès au logement au seul motif qu'il ne peut pas être présent lors de la visite. Si le locataire tient à y assister, il lui reviendra de prendre les dispositions nécessaires pour se rendre disponible au moment prévu; il ne peut donc pas imposer son propre horaire au locateur. Les visites doivent toutefois respecter les plages horaires prévues par la loi, soit entre 9 h et 21 h pour les visites à un acquéreur ou un locataire potentiel, ainsi que pour vérifier l'état du logement, et entre 7 h et 19 h lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux.

Par ailleurs, la jurisprudence reconnaît qu'une inspection peut notamment permettre au locateur de documenter l'état du logement. À cet égard, une décision indique que la jurisprudence majoritaire reconnaît qu'une « inspection donne droit à la locatrice de prendre des photos pour documenter l'état du logement ou encore de faire la preuve des travaux nécessaires »[(1)].

Dans tous les cas, le droit d'accès au logement doit s'exercer



de façon raisonnable, en tenant compte des circonstances et du motif de la visite. Dans une affaire où les représentants de la locatrice souhaitaient procéder à une inspection annuelle, le Tribunal a conclu que cet exercice n'était pas déraisonnable, à tout le moins dans les circonstances propres à ce dossier[2].

En conclusion, mentionnons que même si le locataire ne peut imposer son propre horaire, son absence lors du moment prévu pour une visite ne constitue pas, à elle seule, une autorisation d'entrer dans le logement sans son accord. En l'absence d'autorisation claire et écrite du locataire, si personne n'est présent pour ouvrir la porte, nous suggérons de rebrousser chemin plutôt que de risquer de recevoir une demande en dommages.

-- ENGLISH VERSION --

It can be frustrating for an owner to find that their right of access to a dwelling is limited for the duration of the lease. It may seem perfectly normal to be able to check the condition of one's dwellings, carry out certain repairs, or step in when a situation seems problematic, or even urgent. After all, the owner remains responsible for the building and must see to its maintenance as well as the safety of the premises.

But be careful: being an owner does not mean being able to enter a dwelling at will. The right of ownership must be exercised with respect for the tenant's rights, including the right to peaceful enjoyment of the premises, but also the right to privacy and to the inviolability of one's home, which are protected by the Charter of human rights and freedoms.

This is why the law sets out the specific cases in which the landlord may have access to one of their dwellings:

- *a visit by a prospective tenant;*
- *a visit by a prospective buyer;*
- *to carry out work;*
- *to check the condition of the premises.*

These rights are not absolute, however. The conditions of access vary depending on the reason for the visit and the circumstances. Normally, the landlord must give at least 24 hours' notice of their intention before the visit. This notice period does not apply, however, to a visit by a prospective tenant or in an emergency. It is also one of the few notices that the law specifically provides may be given verbally, although a written notice and proof of receipt are advisable in situations that could lead to a dispute.

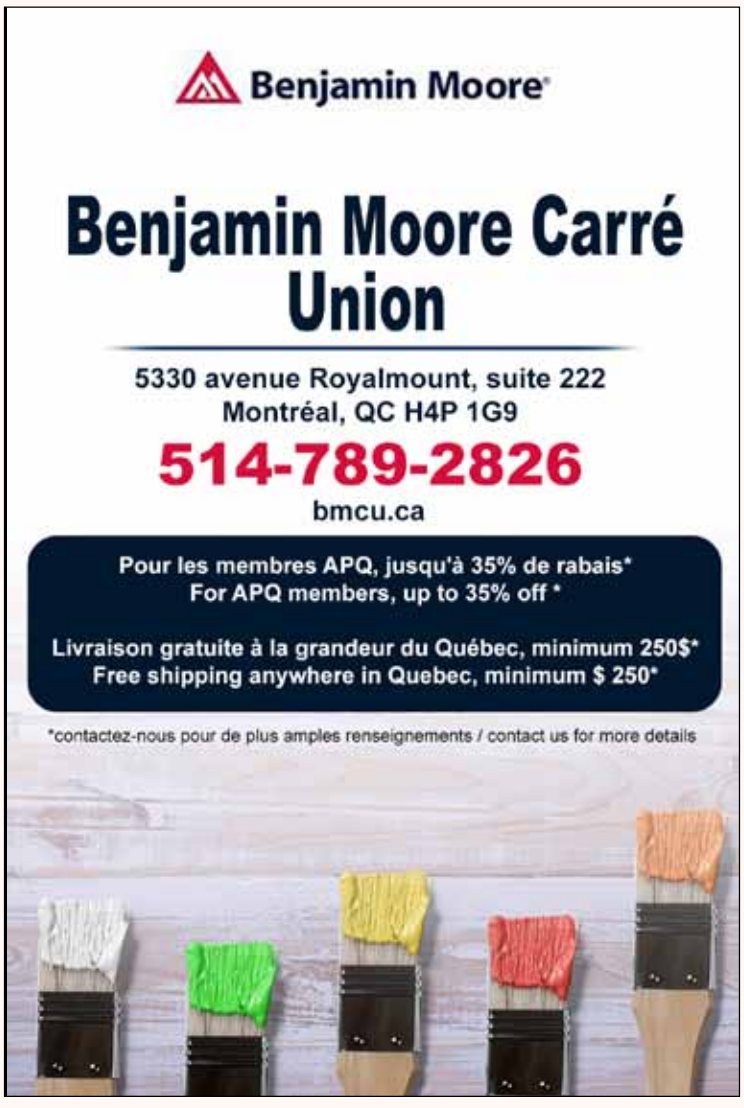
Contrary to what many may think, the tenant cannot refuse access to the dwelling solely because they cannot be present during the visit. If the tenant wishes to attend, it is up to them to make the necessary arrangements to be available at the scheduled time; they therefore cannot impose their own schedule on the landlord. Visits must, however, respect the time slots set out in the law: between 9 a.m. and 9 p.m. for visits by a buyer or prospective tenant, as well as to check the condition of the dwelling, and between 7 a.m. and 7 p.m. when work is to be carried out.

In addition, case law recognizes that an inspection may, among other things, allow the landlord to document the condition of the dwelling. In this regard, one decision states that the majority of case law recognizes that an "inspection entitles the landlord to take photos to document the condition of the dwelling or to prove the necessary work"[1].

In all cases, the right of access to the dwelling must be exercised reasonably, taking into account the circumstances and the reason for the visit. In a case where the landlord's representatives wished to carry out an annual inspection, the Tribunal concluded that this was not unreasonable, at least in the specific circumstances of that case [2].

In conclusion, it should be noted that even though the tenant cannot impose their own schedule, their absence at the time scheduled for a visit does not, in itself, constitute authorization to enter the dwelling without their consent. Without clear, written authorization from the tenant, if no one is there to open the door, we suggest turning back rather than risking a claim for damages.

[1] 816962, 2024 QCTAL 39843;
[2] 591366, 2022 QCTAL 3575.



ÉVÉNEMENT ANNUEL · GRATUIT · OUVERT À TOUS

Clinique de fixation de loyer 2027

23 SAMEDI · JANVIER 2027
9 h à 15 h · Sur place et en ligne

Calculez votre augmentation de loyer avec nos experts en droit locatif.
Gratuitement, membres ou non.

SUR PLACE

Montréal

10720, boulevard Saint-Laurent
Premier arrivé, premier servi.
Dernière inscription à 14 h 30.

EN LIGNE, PAR ZOOM

Partout au Québec

Appelez le **23 janvier dès 8 h 30** au **514 382-9670**.
Appelez tôt : la file se forme rapidement!

Aide aux calculs
Un expert calcule avec vous selon la méthode en vigueur.

Lignes ouvertes
Vos questions à nos experts, par téléphone.

Conférences
En salle et préenregistrées en ligne.

Réseautage
Avec d'autres propriétaires et nos fournisseurs.

Les conférences

9 h 30	**L'avis de modification au bail de A à Z**
10 h 30	**Cession de bail et clause F : êtes-vous à jour?**
11 h 30	**L'intelligence artificielle dans vos communications : attention!**
13 h	**Avant l'audience au TAL : votre dossier de fixation de loyer en ordre**

Apportez vos documents

- ☐ Taxes municipales 2026 et 2027
- ☐ Taxes scolaires 2025-2026 et 2026-2027
- ☐ Assurances au 31 déc. 2025 et au 31 déc. 2026
- ☐ Factures de réparations et de travaux majeurs de l'immeuble (2026)
- ☐ Factures de travaux majeurs d'un logement précis (2026)

Sans eux, nous ne pourrons pas faire votre calcul.

Des humains à vos côtés, toute l'année.

514 382-9670 · sans frais 1 888 382-9670
apq.org/evenements
Association des Propriétaires du Québec

Taxes locales 2027 : Des annonces qui sont inquiétantes avant la réception du compte de taxes

Local Taxes 2027: Worrying Announcements Ahead of the Tax Bill

Dans un article de La Presse, les journalistes ont répertorié les hausses prévues selon les arrondissements montréalais en 2027. Les arrondissements de Montréal augmenteront leurs taxes locales de 8,75% en moyenne pour l'année 2027.
Dans le détail, les plus fortes hausses sont prévues dans Rosemont–La Petite-Patrie (+14%), à Verdun et à Outremont (+12% chacun), dans Le Plateau-Mont-Royal (+11,5%) ainsi que dans Ville-Marie (+10%).

Même si en règle générale, la taxe locale ne représente que 13 % de l'avis d'imposition des propriétaires montréalais, ces hausses annoncées ne sont pas un bon présage pour le compte de taxes municipal final.

Plus tôt cet automne, Soraya Martinez Ferrada avait annoncé une hausse de la taxe locale de 10 % dans Ville-Marie, l'arrondissement qui couvre le centre-ville de Montréal et qu'elle contrôle directement.
« C'est un ajustement que l'on considère comme raisonnable pour mieux remplir nos responsabilités », a dit Mme Martinez Ferrada.

Ces hausses s'expliquent par l'important rattrapage à opérer en matière d'infrastructures.

Impact sur le locatif

Les municipalités, tout comme les propriétaires, subissent la pression de l'inflation, des hausses salariales et de l'augmentation des coûts de construction et de rénovation. Elles doivent financer leurs engagements, tout comme les propriétaires doivent assumer leurs propres dépenses.

Pour les propriétaires d'immeubles, ces annonces sont une nouvelle avec laquelle ils devront encore composer et se justifier lors des augmentations de loyer 2027.
Car même si la méthode de calcul a changé en 2026, la portion relative aux taxes scolaires et municipales est toujours présente.

Les propriétaires sont des intermédiaires malgré eux, les taxes sont incluses dans le loyer. Les propriétaires ne font que servir d'intermédiaire entre la Ville et les locataires, une imposition réglementaire.

L'APQ surveillera les différentes annonces en novembre et décembre partout au Québec.

-- ENGLISH VERSION --

In an article in La Presse, journalists listed the increases planned by Montréal's boroughs for 2027. Montréal's boroughs will raise their local taxes by an average of 8.75% for 2027.
In detail, the largest increases are planned in Rosemont–La Petite-Patrie (+14%), Verdun and Outremont (+12% each), Le Plateau-Mont-Royal (+11.5%) and Ville-Marie (+10%).

Even though, as a general rule, the local tax represents only 13% of Montréal property owners' tax notice, these announced increases do not bode well for the final municipal tax bill.

Earlier this fall, Soraya Martinez Ferrada announced a 10% local tax increase in Ville-Marie, the borough that covers downtown Montréal and that she controls directly.
"It's an adjustment we consider reasonable in order to better fulfill our responsibilities," said Ms. Martinez Ferrada.

These increases are explained by the significant catch-up needed in infrastructure.

Impact on Rental Housing

Municipalities, like property owners, are under pressure from inflation, wage increases and rising construction and renovation costs. They must fund their commitments, just as property owners must cover their own expenses.

For building owners, these announcements are yet another development they will have to deal with and justify when raising rents in 2027.
Because even though the calculation method changed in 2026, the portion relating to school and municipal taxes is still included.

Property owners are intermediaries in spite of themselves: taxes are included in the rent. Owners simply act as intermediaries between the City and tenants, a regulatory imposition.

The APQ will monitor the various announcements across Québec in November and December.

https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2026-10-19/taxes-locales-a-montreal/un-bond-de-pres-de-9-en-2027.php



ANNUAIRE

Bottin APQ

Des fournisseurs sélectionnés pour les propriétaires, plusieurs avec des avantages exclusifs pour les membres de l'APQ.

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, LesPAC…

2 Assurances

La Personnelle

Assurances générales

Tél. : 514 281-8121 **Sans frais : 1 800 363-6344**

Assurance habitation et auto • Assurance des entreprises et des immeubles à revenus

Avantage APQ · 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 en droit résidentiel et commercial, immobilier et Tribunal administratif du logement (TAL)

4 Balcons (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 nécessaires à l'exécution de ces travaux. • RBQ 5592-5911-01

6 Construction et rénovation

Les Rénovations Angers Inc.

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

Tél. : 514 351-9760 **info@renovationangers.com**

Expert après sinistre, commercial et résidentiel • Balcons, rampes 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

Tél. : 514 622-3314 **info@bonslocataires.com**
bonslocataires.com/agence-location-logement

Les meilleurs bons locataires pour les propriétaires • Service complet d'agence de location d'appartements clés en main • La plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec : plus de 11 500 abonnés, et plus de 9 900 sur Facebook • Visites virtuelles 360° guidées

8 Couvreurs

René Perron Ltée

9150, Pascal-Gagnon, Saint-Léonard

Tél. : 514 327-1100 **info@perroncouvreurs.com**
www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux • Service d'urgence 24 h / 7 jours • RBQ 1117-5833-85

9 Dépistage

Sécurité Investigations Quali-T

Tél. : 450 445-4969 **Sans frais : 1 888 345-2887**
www.filaturequali-t.com

Dépistage et solvabilité · Filature (CSST ou autres) • Enquêtes préemploi et prélocation · Investigation informatique • Caméras et système de contrôle d'accès

Avantage APQ · 10 % de rabais aux membres de l'APQ

10 Drainage

Drainage Québécois

Robert Béland

Tél. : 514 644-1616 **1 877 40-DRAIN** **www.drainagequebecois.com**

Débouchage de conduites et de drains de toilettes • Test de fumée

Groupe Sanyvan

Tél. : 514 644-1616 **1 877 40-DRAIN** **Téléc. : 514 498-7072**
www.groupesanyvan.com

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

Bottin APQ (suite)

11 Électricien

Akoum Électrique Inc.

Cell. : 514 571-5838 **www.akoumelectrique.ca**

Changement de panneau électrique; installation de bornes de recharge de toutes sortes (Tesla, ChargePoint, Leviton, EV Duty, Flo…) · Conversion du chauffage de l'huile à l'électricité; modification et installation des entrées électriques · Réparation des pannes; nouveaux circuits, luminaires, prises · Inspection électrique et rapport aux compagnies d'assurance · Chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine… · Programme de subvention d'Hydro-Québec pour l'éclairage commercial · RBQ 5700-7395-00

12 Extermination

Solution Cimex

Tél. : 450 522-3393 **Sans frais : 1 877 438-5454**

Punaises de lit? Pas de panique, on s'occupe de vous! · Traitement à la vapeur et traditionnel

Daniel Gingras, biologiste

Tél. : 514 688-4577 **gingrasdaniel@hotmail.com**

Gestion parasitaire; spécialités : blattes et punaises de lit · Neutralisation de tout type d'odeurs · Décontamination des 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

Darveau & Associé

Huissiers de justice S.E.N.C.

Tél. : 514 990-2999 **darveauhuissiers@bellnet.ca**

Signification de tous vos documents · Reprise de possession (éviction) · Exécution de jugements et saisies · Constat d'état des lieux · Service de répartition pour la province de Québec

Philippe & Associés

Huissiers de justice

Tél. : 450 491-7575 **philippe@huissiersdejustice.ca**

Districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, Joliette et Beauharnois · Service de répartition à travers la province · Service 24 heures, 7 jours sur 7

15 Impôts et fiscalité

Centre financier Carrefour

Louis Robert, planificateur financier

Tél. : 514 396-7788 **louis.robert@centrefinanciercarrefour.com**
www.placementsimmobilier.com

Accrédité par l'APQ depuis 20 ans

Avantage APQ · Une heure gratuite de planification et d'analyse pour les membres

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, en assurance et rentes collectives

16 Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc.

Tél. : 450 444-7141 **514 827-4936** **www.insonorisationsmg.com**
insonorisationsmg@hotmail.com

Insonorisation sur mesure · Correctifs de bâtiments en isolation et en insonorisation · RBQ 8271-1706-08

17 Inspection

Batimex

Tél. : 888 375-4641 **inspection-batimex.ca**

Inspection préachat d'immeubles locatifs et inspection prévente · Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovations · Inspection pour une demande de permis de démolition · Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements · Rapport d'investigation BSI express · Tests de qualité de l'air et de l'eau, prélèvement de moisissures, échantillonnage de vermiculite (amiante)

Avantage APQ · 10 % de rabais aux membres de l'APQ

18 Peinture

Bétonel

Tél. : 514 273-8855 **Sans frais : 1 888 BÉTONEL** **www.betonel.com**

Peintures, vernis et accessoires

Avantage APQ · Prix spéciaux pour les membres · Code rabais 30758755

BMCU décoration et peinture

5330, Royalmount, Montréal

Tél. : 514 789-2826 **info@bmcr.ca** **www.bmcu.ca**

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore · Livraison gratuite (voir conditions)

Avantage APQ · Jusqu'à 35 % de rabais sur la peinture

Vous êtes membre?

Mentionnez que vous êtes membre de l'APQ pour profiter des avantages offerts. Liste complète et à jour : apq.org, section Rabais APQ.



Me Jean-Olivier Reed
Avocat

Une action grave d'un chien mène à l'expulsion d'un locataire

A Dog's serious act leads to a tenant's eviction

Le 4 octobre 2022, la juge administrative du Tribunal administratif du logement (TAL) a ordonné la résiliation du bail d'un locataire et son expulsion d'un logement situé dans la région du Saguenay.(1)

Selon la preuve présentée par les locateurs, le locataire refusait de leur permettre l'accès au logement malgré les avis transmis, ce qui les empêchait d'effectuer l'entretien de l'immeuble et d'en assurer la mise en vente. Ils soutenaient également que le locataire gardait un chien de type pitbull en contravention au bail et que l'animal représentait un danger.

Les propriétaires ont affirmé que le chien avait mordu à la fois le locateur et leur agent immobilier, compromettant les visites de l'immeuble et les travaux nécessaires. Le locataire n'étant pas présent à l'audience, ces témoignages n'ont pas été contredits.

Le Tribunal a conclu que le refus d'accès au logement causait un préjudice grave aux propriétaires et que la présence du chien, interdite par le bail, leur occasionnait également un préjudice sérieux. Il a aussi retenu les retards fréquents dans le paiement du loyer comme motif supplémentaire justifiant la résiliation du bail. Au moment de l'audience, un solde de 525 $ demeurait impayé.

En revanche, le TAL a rejeté l'allégation d'insalubrité du logement, jugeant la preuve insuffisante pour conclure que les lieux étaient impropres à l'habitation.

Le Tribunal a donc résilié le bail, ordonné l'expulsion du locataire et de tous les occupants.
La simple présence d'un chien ne suffit pas à résilier le bail, il faut que le chien fasse une action qui cause un préjudice sérieux aux propriétaires et/ou au voisin. D'ailleurs dans une décision de 2024 rendue par un autre juge administratif(2) le juge devait décider de plusieurs motifs de résiliation de bail dont celui d'avoir plus d'animaux que le bail en autorisait. En effet, le juge a refusé la résiliation de bail parce que la locataire avait 1 chien et 2 chats de plus que le bail le permettait et qu'aucun préjudice n'a été démontré de la présence de ces animaux supplémentaires dans le logement.

Le préjudice sérieux causé par un animal est toujours un motif justifiable de résiliation de bail et ce, malgré le débat actuel sur la validité d'une clause d'interdiction des animaux. Cette avenue est la plus sérieuse actuellement.
D'ailleurs, il est possible de résilier un bail qui accepte un chien, si ce chien cause un préjudice sérieux aux propriétaires ou aux voisins.(3)

-- ENGLISH VERSION --
On October 4, 2022, the administrative judge of the Tribunal administratif du logement (TAL) ordered the termination of a tenant's lease and his eviction from a dwelling located in the Saguenay region.(1)

According to the evidence presented by the landlords, the tenant refused to allow them access to the dwelling despite the notices sent, which prevented them from maintaining the building and putting it up for sale. They also argued that the tenant was keeping a pit bull–type dog in breach of the lease and that the animal posed a danger.

The owners stated that the dog had bitten both the landlord and their real estate agent, jeopardizing visits of the building and the necessary work. As the tenant did not attend the hearing, this testimony was not contradicted.

The Tribunal concluded that the refusal of access to the dwelling caused serious prejudice to the owners and that the presence of the dog, prohibited by the lease, also caused them serious prejudice. It also accepted the frequent late payments of rent as an additional ground justifying the termination of the lease. At the time of the hearing, a balance of $525 remained unpaid.

However, the TAL rejected the allegation that the dwelling was unsanitary, finding the evidence insufficient to conclude that the premises were unfit for habitation.

The Tribunal therefore terminated the lease and ordered the eviction of the tenant and all occupants.

The mere presence of a dog is not enough to terminate the lease; the dog must commit an act that causes serious prejudice to the owners and/or the neighbour. Moreover, in a 2024 decision rendered by another administrative judge,[2] the judge had to rule on several grounds for terminating the lease, including that of having more animals than the lease allowed. In fact, the judge refused to terminate the lease because, although the tenant had one dog and two cats more than the lease permitted, no prejudice was shown to result from the presence of these additional animals in the dwelling.

Serious prejudice caused by an animal is always a justifiable ground for terminating a lease, despite the current debate over the validity of a clause prohibiting animals. This is currently the strongest avenue.

Moreover, it is possible to terminate a lease that allows a dog if that dog causes serious prejudice to the owners or the neighbours.[3]

[1] *2022 QC TAL 27767*
[2] *2024 QCTAL5757*
[3] *2022 QCTAL 35744*



Ontario : Rétablir l'équilibre et renforcer la confiance dans le marché locatif de l'Ontario

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

Un article de Radio-Canada paru en septembre abordait les changements législatifs entrés en vigueur le 1er juillet 2026 pour le domaine locatif.
Selon un porte-parole du ministre du Logement, c'était nécessaire pour "rétablir l'équilibre et renforcer la confiance dans le marché locatif de l'Ontario".

- Si un locataire accuse un retard dans le paiement de son loyer et reçoit un avis d'expulsion N4 (un document juridique exigeant le paiement des sommes dues), il dispose maintenant de sept jours, plutôt que de 14, pour payer. S'il ne paie pas dans ce délai, le propriétaire peut demander son expulsion.
- Les locataires qui souhaitent soulever leurs problèmes lors d'une audience d'éviction devant la Commission de la location immobilière (CLI) doivent maintenant payer la moitié du loyer qu'ils sont accusés de devoir afin de pouvoir le faire.
- La RTA inclut maintenant une définition officielle de l'expression « paiement tardif persistant », soit : un loyer payé avec plus de sept jours de retard à au moins trois reprises distinctes au cours d'une période de six mois. Cette notion était jusqu'à présent sans définition précise.

À lire ces changements qui agissent comme soutien auprès des locateurs, on constate que plusieurs changements seraient à étudier par le nouveau gouvernement.

Actuellement, au Québec, il faut attendre que le locataire ait plus de 21 jours de retard pour avoir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL).

Vous pouvez toujours ouvrir votre dossier avant les 21 jours, mais seulement pour le montant du loyer impayé; pour demander la résiliation et l'expulsion il faut attendre 21 jours.

Également, les locataires ne paient pas la moitié des frais judiciaires engagés, et même quand on le demande, cela peut être compliqué de les obtenir.

Pour les reprises de logement, il ne serait plus question d'indemnités, l'inverse de ce qui est en vigueur au Québec et dans le sens contraire des dernières lois qui se veulent sévères envers les locateurs :
- Un propriétaire qui expulse un locataire pour occuper lui-même le logement ou you y loger un membre de sa famille, en donnant un préavis d'au moins 120 jours, n'est désormais plus tenu de verser une indemnité à ce locataire ni de lui offrir un autre logement.
- Lorsqu'un propriétaire expulse un locataire pour un usage personnel, le nouvel occupant prévu doit emménager dans les 60 jours. Sinon, l'expulsion est présumée avoir été faite de mauvaise foi.



Chaque province a ses lois et règlements, et même si on trouve que le gazon est toujours plus vert ailleurs, il reste que plusieurs éléments devraient être regardés, étudiés et copiés pour le bien commun et un équilibre des droits et obligations pour tous.

-- ENGLISH VERSION --
Ontario: Restoring Balance and Strengthening Confidence

in Ontario's Rental Market

A Radio-Canada article published in September discussed the legislative changes affecting the rental sector that came into force on July 1, 2026.

According to a spokesperson for the Minister of Housing, they were necessary to "restore balance and strengthen confidence in Ontario's rental market."

- *If a tenant is behind on rent and receives an N4 eviction notice (a legal document demanding payment of the amounts owed), they now have seven days, rather than 14, to pay. If they do not pay within that time, the landlord can apply for their eviction.*
- *Tenants who wish to raise their issues at an eviction hearing before the Landlord and Tenant Board (LTB) must now pay half of the rent they are alleged to owe in order to do so.*
- *The RTA now includes an official definition of "persistent late payment": rent paid more than seven days late on at least three separate occasions within a six-month period. Until now, this concept had no precise definition.*

Reading these changes, which act as support for landlords, it is clear that several of them should be studied by the new government.

Currently in Québec, a tenant must be more than 21 days late before a case can be filed with the Tribunal administratif du logement (TAL).
You can still open your case before the 21 days, but only for the amount of unpaid rent; to apply for lease termination and eviction, you must wait 21 days.

Also, tenants do not pay half of the legal costs incurred, and even when this is requested, it can be difficult to recover them.

For repossessions of dwellings, compensation would no longer be required, the opposite of what is in force in Québec and contrary to the most recent laws, which are intended to be strict toward landlords:

- *A landlord who evicts a tenant in order to live in the unit themselves or to house a family member there, giving at least 120 days' notice, is no longer required to pay compensation to that tenant or to offer them another unit.*
- *When a landlord evicts a tenant for personal use, the intended new occupant must move in within 60 days. Otherwise, the eviction is presumed to have been made in bad faith.*

Each province has its own laws and regulations, and even if the grass always seems greener elsewhere, several elements should still be examined, studied and replicated for the common good and for a balance of rights and obligations for all.

Source : https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2285776/locations-loyer-paiement-retard-changement



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.

Réservez votre place → apq.org/evenements

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

Suite de la page 5 - Québec solidaire Wants to Introduce a Winter Eviction Truce →

name is on the deed of ownership; they too deserve to have their efforts and investments protected.

The French example very quickly showed its limits and obstacles; changes have been made since it was introduced.
In France, the suspension of eviction proceedings during the coldest months, officially called the winter truce (trêve hivernale), has existed since December 3, 1956.
The findings are that tenants' debts accumulate; this reprieve does not ensure that unpaid rent is repaid.
Owners feel a sense of injustice, but also that the burden of a social mission, with the risk of uncompensated losses, is being placed on their shoulders.

Finally, the October 1 announcement was titled: Québec solidaire stands up for tenants and proposes an eviction truce so that no one ends up on the street in the middle of winter. It also recalled other proposals, none of which aim to help rental property owners:
"A proposal that adds to the other measures already put forward by Québec solidaire to ensure that tenants are respected and have access to affordable housing:
- Introduce rent control; - Reform the Tribunal administratif du logement to better help tenants; - Extend the moratorium on evictions; - Tax vacant dwellings; - Build 50,000 social housing units"

(1) https://quebecsolidaire.net/nouvelle/elections-2026-quebec-solidaire-se-porte-a-la-defense-des-locataires-et-propose-une-treve-sur-les-evictions-pour-que-plus-personne-ne-se-retrouve-a-la-rue-en-plein-hiver
(2) https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/RAG_2024-2025%20TAL.pdf

RONAPRO

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

APQ — RPHL Regroupement des propriétaires d'habitations locatives — partenaire de l'APQ

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.