

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Printemps 2025, Volume 41 No 4

FIXATION DE LOYER

Ce règlement était attendu depuis de nombreuses années. Les demandes de révision faites avaient comme revendications principales d'avoir un calcul plus simple mais aussi plus rentable pour les propriétaires de logements.

>>Page 5

DOMMAGES-INTÉRÊTS

Dans un jugement de février 2025, un locateur réclame des dommages-intérêts matériels et en dommages-intérêts moraux car son locataire a quitté le logement en laissant de nombreuses réparations à faire et du stress subi.

>>Page 8

NOTIFIER UNE PROCÉDURE

Lorsqu'un propriétaire dépose une demande au TA), celui-ci doit obligatoirement transmettre (notifier) la demande au locataire et obtenir une preuve de réception. Nous suggérons, sans hésitation, l'usage d'un huissier pour transmettre les documents au locataire.

>>Page 14

L'ACCÈS À LA COUR, DEVONS NOUS LE DONNER OU NON?

Malgré sa simplicité, le fait de donner ou non l'accès à la cour a des impacts importants pour un propriétaire d'immeubles.

Suite à la page 2



Me Martin Messier

L'ACCÈS À LA COUR, DEVONS NOUS LE DONNER OU NON?

Should access to the courtyard be given or not?

Cela paraît si simple à cocher lorsque nous remplissons le bail que bien souvent nous donnons l'accès à la cour sans vraiment y réfléchir.

Toutefois, malgré sa simplicité, le fait de donner ou non l'accès à la cour a des impacts importants pour un propriétaire d'immeubles.

De plus, le fait de donner l'accès à la cour à certains locataires et non à d'autres comporte également son lot de difficultés.

Les litiges sont souvent nombreux entre les locataires eux-mêmes et parfois entre les locataires et le propriétaire quant à l'accès à la cour.

Dans l'exemple d'un locataire qui a l'accès à la cour à l'exclusion des autres, il y a malheureusement souvent des conflits lorsque le locataire a besoin de circuler, car bien souvent les immeubles comportent un accès à l'arrière de l'immeuble qui donne sur la cour, et certains locataires souhaitent parfois y mettre des effets, d'autres fois pouvoir y verrouiller leur vélo.

Les conflits sont alors à gérer et à régler par le propriétaire de l'immeuble.

L'accès à la cour comporte pour bien des locataires une liberté d'utilisation qui est également difficile à encadrer.

Par exemple, que faire lorsque le locataire souhaite s'installer avec une piscine, un carré de sable ou d'autres équipements dans la cour.

Les bruits qui peuvent être générés pour les autres locataires, les conflits entre plusieurs

locataires quant à l'aspect esthétique de la cour et à la disposition ou au rangement et à la nature des effets qui seront laissés dans la cour sont souvent à l'origine de conflits.

Dans plusieurs cas, l'accès à la cour ne présente pas d'avantage significatif pour le propriétaire de l'immeuble.

Le propriétaire qui souhaite éviter les difficultés peut alors tout simplement décider de ne pas donner accès à la cour à qui que ce soit.

Quand l'accès à la cour représente un avanta-

Volume 41, No 4
Édition Printemps 2025

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316
L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

ge pour le propriétaire, il est prudent de bien l'encadrer dans le règlement d'immeuble.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.

It seems so simple to tick off when we fill out the lease that, very often, we give access to the yard without really thinking about it.

However, despite its simplicity, whether or not to give access to the yard has significant

impacts for a rental housing owner.

Moreover, giving access to the yard to some tenants and not to others also comes with its own set of difficulties.

There are often many disputes between the tenants themselves and sometimes between the tenants and the landlord regarding access to the courtyard.

In the example of a tenant who has access to the yard to the exclusion of others, there are unfortunately often

conflicts when the tenant needs to circulate, because very often buildings have an access at the back of the building that overlooks the courtyard and some tenants sometimes want to put belongings there, other times some want to be able to lock their bikes there.

Conflicts are then to be managed and settled by the owner of the building.

For many tenants, access to the yard entails a freedom of use that is also difficult to re-

gulate. For example, what to do when the tenant wants to install a swimming pool there, or a square of sand, or other equipment in the yard.

Noise that may be generated for other tenants, conflicts between several tenants regarding the aesthetic aspect of the yard and the layout or storage and the nature of the belongings that will be left in the yard are often the cause of conflicts.

In many cases, access to the yard does

not present a significant advantage for the owner of the building. The owner who wishes to avoid difficulties can then simply decide not to give access to the yard to anyone.

When access to the yard represents an advantage for the owner, it is prudent to provide a good framework for it in the building regulations.

Do not hesitate to contact us with any questions.

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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

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





Les 3 choses à éviter ET les 3 les plus recommandées à l'approche du 1er juillet

Venez rencontrer un conseiller juridique pour lui jaser autour d'un encas du soir et d'un bon café. LUNDI LE 26 MAI 2025 à 18h30.

Nous répondrons aussi aux questions qui reviennent le plus à l'approche de la période des déménagements : Les choses à faire et à ne pas faire à l'approche du 1er juillet 2025.

Nous nous concentrerons sur 6 sujets qui vont vous permettre de mieux aborder cette période intense pour un propriétaire locatif.

UNIQUEMENT EN PRÉSENTIEL (10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal). Attention les places sont limitées - Inscription obligatoire.

Inscription au 514-382-9670 poste 200 ou par la boutique
<https://boutique.apq.org/fr/confrences-et-formations-en-salle>

Association des Propriétaires du Québec (APQ)
www.apq.org

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES CRITÈRES DE FIXATION DE LOYER

Regulation Amending the Regulation re- specting the criteria for the fixing of rent

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer publié ce jour à la Gazette officielle.

Ce règlement était attendu depuis de nombreuses années, autant par les locataires que les propriétaires. Les demandes de révision faites au cours des ans de revoir les critères de fixation de loyer avaient comme revendications principales d'avoir un calcul plus simple mais

aussi plus rentable pour les propriétaires de logements.

„Conserver l'attrait et la pérennité du secteur locatif résidentiel doit primer dans les changements à apporter. Il était inconcevable qu'un propriétaire ait un retour sur investissement de 50 ans quand un toit ne pourrait durer que 20 ans, un exemple parmi tant d'autres de la nécessité de révision.” Selon Martin messier, président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) va prendre le temps d'étudier ce règlement et déposera ses commentaires.

Pour l'APQ, il sera important de s'assurer que l'équilibre soit respectée et aussi de s'assurer de voir si cette proposition atteindra le but recherché.

Année après année, les propriétaires subissent une pression intense des différentes lois, règlements et obligations pour maintenir un parc locatif sécuritaire, en santé et abordable. Il est impératif que les propriétaires puissent maintenir un immeuble tout étant rentable.

respecting the criteria for the fixing of rent published today in the Official Gazette.

This regulation has been expected for many years by both tenants and landlords. Requests made over the years to revise the fixing of rent criteria focused primarily on a simpler and more cost-effective calculation for landlords.

„Maintaining the attractiveness and sustainability of the residential rental sector must be paramount in the changes to be made. It was inconceivable that a landlord would have a 50-year return on investment when a roof could only last 20 years, one example among many of the need for revision,” according to Martin Messier, President of the QLA.

The Quebec Landlords' Association (QLA) will take the time to study this regulation and submit its comments.

For the QLA, it will be important to ensure that the balance is maintained and also to determine whether this proposal achieves its intended purpose.

Year after year, landlords face intense pressure from various laws, regulations, and obligations to maintain a safe, healthy, and affordable rental market. It is imperative that landlords be able to maintain a building while remaining rentable.

The Quebec Landlords' Association (QLA) has reviewed the Regulation Amending the Regulation



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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



RIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

PUBLIREPORTAGE – LA PERSONNELLE

5 raisons de souscrire une assurance entreprise

1. Protéger vos biens commerciaux et limiter les dégâts causés par les pertes de revenus en cas de sinistre

L'assurance des biens assure la protection de vos biens en cas d'incendie, de dégât d'eau, de vandalisme, etc. Elle couvre notamment votre bâtiment, son contenu, et même la perte de revenu engendrée par le sinistre.

2. Couvrir les bris accidentels de vos équipements

L'assurance entreprise vous protège contre les bris accidentels de chaudières, d'équipements électriques, électroniques, informatiques ou mécaniques.

3. Couvrir les dommages matériels ou corporels causés à un tiers

L'assurance responsabilité civile vous offre une protection en cas de réclamation ou de poursuite intentée par une personne ayant subi des dommages corporels et matériels causés, les préjudices personnels et imputables à la publicité, les frais médicaux et la responsabilité locative.

4. Limiter vos pertes financières en cas de cyberattaque

L'assurance cyberrisques, quant à elle, vous protège contre les menaces liées à la cybersécurité, communément appelées cyberattaques, en assurant le remboursement d'une partie des frais juridiques et de restauration des systèmes informatiques.

Pourquoi vous assurer contre les cybermenaces?

Les fraudeurs se faufilent très facilement à travers les bases de données des entreprises grâce au partage régulier des données confidentielles. C'est une des raisons pour lesquelles les cyberattaques sont aussi courantes de nos jours. Ces attaques informatiques causent souvent l'irréparable : pertes financières, perturbations de vos activités, etc. C'est pourquoi il peut être à votre avantage d'ajouter une protection d'assurance cyberrisques.

Bien choisir vos protections d'assurance entreprise

Assurance des biens et responsabilité civile

Les protections incluses	Les protections optionnelles
• Biens commerciaux (bâtiment et contenu) • Bris des équipements • Perte de revenus • Détournement, disparition et destruction • Responsabilité civile	• Protection des données personnelles • Attaque informatique • Tremblement de terre • Inondation • Refoulement et débordement des égouts

5. Couvrir les dommages causés à un véhicule commercial

Notre assurance pour les véhicules commerciaux vous permet de conduire en toute tranquillité. En plus de la responsabilité civile obligatoire, vous pourriez ajouter des protections additionnelles pouvant vous couvrir, par exemple, en cas d'accident responsable, de vol, de vandalisme, etc. Il est aussi possible d'ajouter la protection qui couvrira la location d'un véhicule en cas d'un sinistre couvert.

Assurance des véhicules commerciaux

La protection obligatoire

- Responsabilité civile
- Couvre les dommages matériels et certains dommages corporels causés à autrui lors d'un accident de voiture dont vous êtes responsable.

Les protections de base peuvent être exigées si vous louez ou achetez votre voiture avec un Prêt auto.

- Risque de collision et de renversement
- Tous les risques sauf collision ou renversement (p. ex. vol, feu, vandalisme)

Les protections optionnelles vous permettent d'adapter votre assurance auto à votre situation et à votre véhicule.

- Valeur à neuf
- Frais de déplacement
- Dommages à un véhicule dont vous n'êtes pas propriétaire (F.A.Q. No 27)



laPersonnelle

**Économisez sur
votre assurance entreprise**



En savoir plus

MODIFICATIONS POUR LES COURT- TIERS IMMOBILIERS À VENIR

Un projet de loi avec un volet pour protéger les acheteurs et vendeurs à travers le Projet de loi n° 92, Loi modifiant diverses dispositions principalement dans le secteur financier.

Pour dissuader les courtiers et les agences d'enfreindre leur déontologie, les amendes reliées aux infractions seront augmentées :

- Pour les courtiers immobiliers, ils sont passibles d'une amende augmentée à 2500 \$ à 62 500 \$ par infraction. Elles augmenteraient de 2500 \$ à 62 500 \$.
- Pour les agences immobilières, elles pourraient être condamnées à payer de 3500 \$

à 125 000 \$ par infraction. En cas de récidive, le projet de loi permettrait de doubler les amendes.

M. Girard, Ministre des finances du Québec, a également apporté un ajout relié aux passés criminels des courtiers immobiliers.

« Le projet de loi permet à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) de notamment refuser de délivrer un permis, de le suspendre, de le révoquer si les personnes et les sociétés assujetties à la Loi sur le courtage immobilier n'ont pas, à son avis, la probité nécessaire pour exercer leur activité », a déclaré à l'Assemblée nationale le ministre Girard.

Actuellement, si un courtier est accusé d'infractions criminelles graves mais sans rapport avec sa profession, il conserve son permis de courtier immobilier. Or avec le projet de loi 92, l'OACIQ pourra ne pas délivrer de permis, de le suspendre ou de le révoquer.

Également toutes les infractions des courtiers immobiliers en regard de la Loi sur le courtage immobilier ou de ses règlements. Au lieu de passer devant le comité de discipline de l'OACIQ, le courtier immobilier serait convoqué à la Cour du Québec, division pénale. Ce sera au syndic de l'OACIQ de décider s'il dépose sa plainte auprès du comité de discipline ou auprès de la Cour

Suite à la page 20

RÉCLAMER DES DOMMAGES-INTÉRÊTS MATÉRIELS ET MORAUX

Claiming material and moral damages

Dans un jugement de février 2025, un locateur réclame des dommages-intérêts matériels et en dommages-intérêts moraux car son locataire a quitté le logement en laissant de nombreuses réparations à faire et du stress subi.

Les parties étaient liés par un bail jusqu'en septembre 2023 au montant de 860\$, mais le 31 décembre 2022 le locataire quitte le logement.

Selon le locateur, il calcule sa réclamation comme suit dommages-intérêts de 2500 \$ et 333,82 \$ en dommages-intérêts moraux :

- Le remboursement du loyer à la nouvelle locataire de 1250 \$;
- La somme de 916,18 \$, en dommages-intérêts matériels pour dommages au logement;
- Un montant de 333,82 \$ en dommages-intérêts moraux pour les troubles et inconvénients;

Il a dû faire des réparations en plus de traiter pour de la vermine ce qui lui a causé beaucoup de stress, en plus de la nouvelle locataire à qui

il devait fournir un logement en bon état.

Tout d'abord le Tribunal rappelle „il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.

Ainsi, il doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit pas nécessairement conduire à une certitude absolue. Il suffit que le fait litigieux soit, par la preuve, probable. Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau, de convaincre le Tribunal elle verra sa demande rejetée.”

Dans le code civil du Québec, deux articles concernent les dommages au logement :

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

jeure.

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

1862. Le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué, à

moins qu'il ne prouve que ces pertes ne sont pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

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



**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

l'immeuble.

Le locateur avait toute la preuve avec lui : son témoignage, les photos, les factures. Tous ces éléments démontrent que le logement a été laissé avec des dommages qui dépassent l'usure normal d'un logement. Le locataire a donc fait défaut de remettre le logement en bon état à son départ.

Pour les dommages moraux, il est plus difficile de prouver l'impact et s'il y a un lien de causalité entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

Pour ce volet de la demande, la preuve est considérée comme défaillante donc cette réclamation est rejetée.

Le Tribunal condamne le locataire à payer 2166.18\$ soit 916.18\$ pour les réparations et 1250\$ pour la somme versée à la nouvelle locataire.

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions.

In a February 2025 judgement, a landlord is claiming material and moral damages because his tenant left the apartment leaving many repairs to be done and stress suffered.

The parties were bound by a lease until September 2023 in the amount of \$860, but on December 31, 2022 the tenant left the apartment.

According to the landlord, he calculates his claim as follows: damages of \$2,500 and \$333.82 in moral damages:

- The reimbursement of rent to the new tenant of \$1,250;
- The sum of \$916.18, in material damages for damage to the dwelling;
- An amount of \$333.82 in moral damages for disturbances and inconveniences.

He had to make repairs in addition to treating for vermin which caused him a lot of stress, in addition to the new tenant to whom he had to provide housing in good condition.

First of all, the Tribunal recalls that „it is up to the person who wishes to assert a right to prove the facts on which his

claim is based, and to do so on a balance of probabilities. Evidence that makes the existence of a fact more likely than not to exist is sufficient. The probative value of the testimony is left to the discretion of the Court. Thus, it must show that the disputed fact is not only possible, but probable. Moreover, the evidence offered does not necessarily have to lead to absolute certainty. It is sufficient that the disputed fact is, by the evidence, probable. If a party does not meet its burden, to convince the Tribunal it will have its claim rejected.”

In the Civil Code of Québec, two sections concern damage to housing:

1890. Upon termination of the lease, the lessee is bound to hand over the property in the condition in which he received it but he is not liable for changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force. The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease.

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

from a fire unless it is proved that the fire was due to his fault or that of persons he allowed to have access to the immovable.

The landlord had all the evidence with him: his testimony, the photos, the invoices. All these elements show that the rental housing was left with damage that exceeds the normal wear and tear of a dwelling. The tenant therefore failed to restore the housing to good condition when he left.

For moral damages, it is more difficult to prove the impact and whether there is a causal link between the alleged fault and the damages claimed.

For this part of the claim, the evidence is considered to be deficient and this claim is rejected.

The Court ordered the tenant to pay \$2166.18; \$916.18 for repairs and \$1250 for the sums paid to the new tenant.

Please do not hesitate to contact us if you have any questions.

2025 QCTAL 6549 672383
22 20230104 G



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



Me Melissa Lemieux

RETARDS DE PAIEMENT FRÉQUENTS

Frequently paying late

Le tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité une affaire concernant des retards de paiements fréquents dans le 2025 QCTAL 10813.

Le locataire a payé le loyer avant l'audience, et de ce fait la résiliation du bail pour non paiement de plus de 3 semaines a été rejetée. Toutefois, le propriétaire a obtenu le remboursement des frais juridiques liés à l'ouverture du dossier.

Le propriétaire a affirmé que le loyer était fréquemment payé en retard, mentionnant des retards de quatre fois au cours des 12 derniers mois, et a prétendu avoir un prêt hypothécaire, sans en fournir la preuve. Pour cette raison, le tribunal a conclu à l'absence de préjudice grave, mais a néanmoins envoyé un rappel au locataire pour

qu'il paie le premier du mois.

Le juge a mentionné que le dossier manque de preuve ; Par conséquent, ceci est un rappel aux propriétaires que lorsque ceux-ci font une réclamation pour des retards de paiement fréquents, ils doivent fournir la preuve de votre préjudice grave tel que¹ :

- Relevé de compte indiquant le nombre de retards de paiement du locataire au cours des 12 derniers mois
- Justificatif de l'hypothèque et de la date d'échéance
- Justificatif des intérêts payés pour rembourser l'hypothèque
- Justificatif de problèmes de gestion immobilière anormalement importants dus à des retards de paiement
- Justificatif de multiples démarches auprès du locataire ou du tribunal pour recouvrer les loyers ou les frais supplémentaires ;
- Justificatif de désagréments majeurs causés par l'obsti-

nation du locataire à retenir les loyers, le temps et l'énergie consacrés aux procédures judiciaires de recouvrement des loyers

- Justificatif de démarches constantes et multiples pour se faire payer, de demandes répétées auprès du TAL pour obtenir le paiement des loyers
- Justificatif de nombreux rappels au locataire pour ses retards de paiement, de transmission du dossier à ses avocats pour recouvrer les loyers dus et les frais engagés ;
- Justificatif de paiement des frais bancaires résultant de chèques refusés ;
- Justificatif de perte d'intérêts sur les sommes non perçues ;

Comme toujours, chaque cas est unique. Ainsi, si vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter afin que nous puissions vous accompagner dans la

résolution de votre problème.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand for frequently paying late in the case 2025 QCTAL 10813.

The tenant paid the rent before the hearing, therefore the resiliation of the lease for not paying rent over 3 weeks was dismissed, but the Landlord did obtain the legal fees for opening the file.

The landlord claimed that the rent was frequently paid late, having only been late 4 times in the last 12 months, and claimed to have a mortgage, but didn't have proof of it. For this reason, the Court claimed that there was no serious prejudice, but did send a reminder to the tenant to

pay the first of the month.

The Judge mentioned a lack of proof; therefore, this is a reminder to Landlords when they are making a claim for frequently paying late, you should bring proof of your serious prejudice such as1:

- Statement of Account showing how many times the tenant paid late in the last 12 months
- Proof of the Mortgage and the date the payment is due
- Proof of any interest paid to borrow money to pay for the mortgage
- Proof of unusually large building management problems due to late payments
- Proof of multiple procedures with the tenant or the court to collect rent or additional costs;
- Proof of major inconveniences caused by the tenant's stubbornness in withholding rent, time and energy spent on attending Court cases for recovery of rent
- Proof of constant and multiple procedures to get paid, repeated requests to the TAL to obtain payment of rent
- Proof of numerous notices sent to the tenant to remind them of their late payments, referral of the file to their lawyers to recover the rent due and the

costs thus incurred;

- Proof of payment of bank fees resulting from returned checks;
- Proof of loss of interest on money not received;

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact us to assist you in your issue.



CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

Dulux

**Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ**

**Produits de première qualité
pour des résultats professionnels!**

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX^{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_838215

PROJET DE LOI NO 898 : LOI VISANT À RENFORCER L'ENCADREMENT DES AUGMENTATIONS DE LOYER D'UN BAIL DE LOGEMENT

Bill 898: An Act to strengthen the framework for rent increases in a residential lease

Ce projet de loi présenté par Andrés Fontecilla, Député de Laurier-Dorion de Québec Solidaire porte le numéro 898 Loi visant à renforcer l'encadrement des augmentations de loyer d'un bail de logement.

Ce projet de loi vise à renforcer l'encadrement des augmentations de loyer d'un bail de logement.

À cette fin, le projet de loi modifie le Code civil afin de prévoir l'obligation pour le locateur de s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer lorsque le montant de l'augmentation inscrit à l'avis de modification des conditions du bail dépasse le pourcentage de fixation de loyer obligatoire déterminé selon les critères prévus par règlement.

Le projet de loi exige que l'augmentation de loyer proposée soit dorénavant indiquée de manière plus détaillée dans l'avis de modification des conditions de bail, en spécifiant à la fois le nouveau loyer proposé en dollars et l'augmentation en dollars et en pourcentage du loyer en cours. L'avis doit également indiquer que le loyer sera fixé par le tribunal au-delà d'un certain pourcentage d'augmentation.

Le projet de loi réduit de cinq à trois ans la période pendant laquelle un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent peut être soustrait à l'application des règles de fixation des conditions du bail. Pendant cette période, un tel logement est assujéti à la nouvelle procédure de fixation de loyer obligatoire au-delà d'un certain pourcentage d'augmentation spécifique.

Le projet de loi modifie la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin de donner le pouvoir au ministre responsable de l'Habitation de suspendre, pour une année donnée, les dispositions établissant les critères permettant de déterminer les pourcentages applicables à la fixation de loyer, s'il estime que la situation le justifie.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ces demandes sont des modifications qui n'ont pas été retenues dans le Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Par exemple pour la modification de la clause F pour les nouveaux immeubles, plusieurs discussions entourées la durée de 5 ans pour la mettre sur 3 ans. Au final, la nécessité de laisser de 5 ans a été prise en compte et seuls les nouveaux immeubles sont soumis au changement : „Le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.”

Et par la publication du Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer le 16 avril dernier, la demande de permettre à la Ministre de suspendre les dispositions établissant les critères permettant de déterminer les pourcentages applicables à la fixation de loyer, doit être écartée. En effet,



il faut évaluer l'impact des modifications que ce règlement aura avant de voir en ajouter et/ou modifier les critères.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution du projet de loi 98 et vous en avisera.

This Bill, introduced by Andrés Fontecilla, Member of Parliament for Laurier-Dorion of Québec Solidaire, bears the number 898 An Act to strengthen the regulation of rent increases in a residential lease.

This Bill aims to strengthen the framework for rent increases in a residential lease. To this end, the Bill amends the Civil Code to provide for the landlord to request from the Tribunal administratif du logement to have the rent set when the amount of the increase set out in the notice of modification of the conditions of the lease exceeds the percentage of the mandatory rent set determined according to the criteria set out in the regulations.

The Bill requires that the proposed rent increase be set out in more detail in the notice of change to the terms of the lease, specifying both the proposed new rent in dollars and the increase in dollars and as a percentage of the current rent.

The notice must also state that the rent will be set by the Court above a certain percentage increase. The Bill reduces from five to three years the period during which a dwelling located in a newly built building or whose use for rental purposes results from a recent change of use may be exempted from the application of the rules for setting the conditions of the lease.

During this period, such a dwelling is subject to the new procedure for setting mandatory rent above a certain percentage of specific increase. The Bill amends the Act respecting the Administrative Housing Tribunal to give the Minister responsible for housing the power to suspend, for a given year, the provisions establishing the criteria for determining the percentages applicable to rent fixing, if he considers that the situation justifies it.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), these requests are amendments that were not included in Bill 31, An Act to amend various legi-

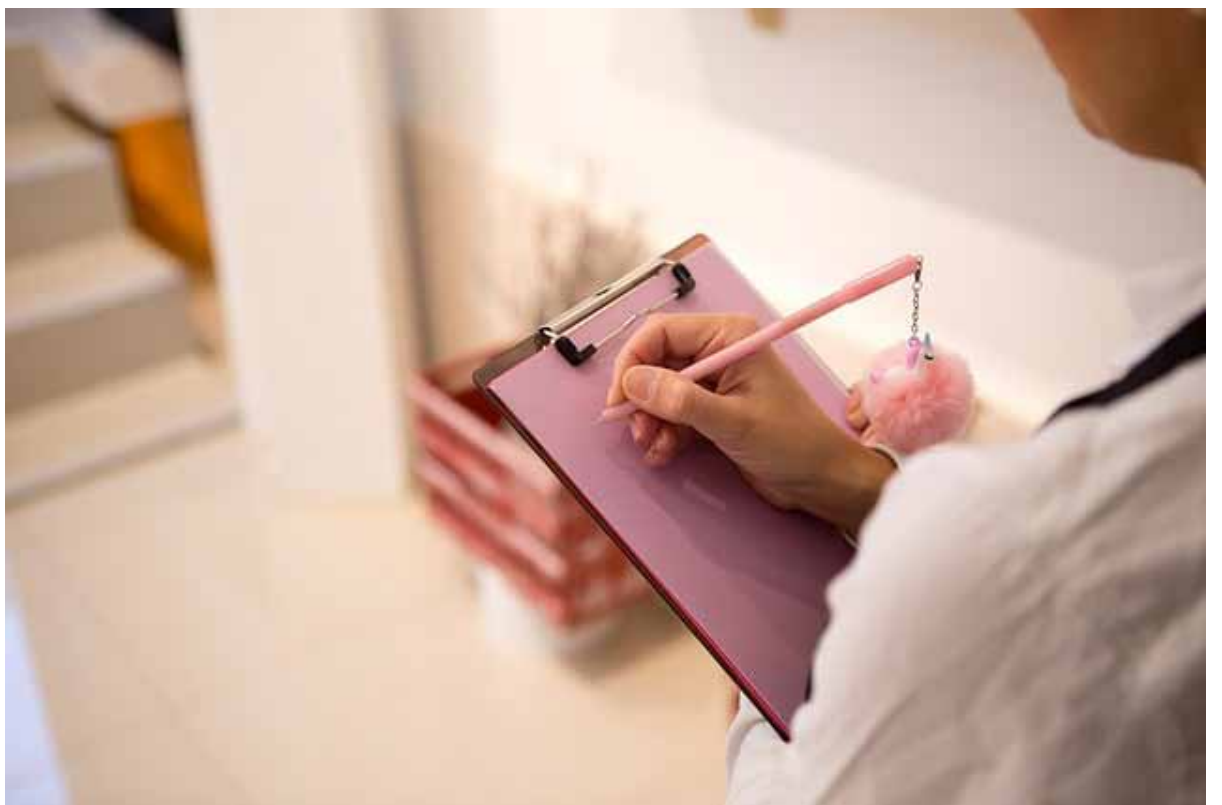
slative provisions relating to housing.

For example, for the modification of clause F for new buildings, several discussions surrounded the duration of 5 years to put it on 3 years. In the end, the need to leave for 5 years was taken into account and only new buildings are subject to the change: „The lease indicates the maximum rent that the landlord can impose within five years of the date on which the building is ready for the use for which it is intended.”

And with the publication of the Regulation to amend the Regulation respecting the criteria for setting rent on April 16, the request to allow the Minister to suspend the provisions establishing the criteria for determining the percentages applicable to the setting of rent, must be rejected. Indeed, the impact of the changes that this regulation will have must be evaluated before adding and/or modifying the criteria.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will monitor the evolution of Bill 98 and will notify you.

<https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-898-43-1.html>





Me Jean-Olivier Reed

LA NOTIFICATION D'UNE PROCÉDURE

A notification procedure

Lorsqu'un propriétaire dépose une demande au Tribunal Administratif du logement (TAL), celui-ci doit obligatoirement transmettre (notifier) la demande au locataire et obtenir une preuve de réception. À ce titre, nous suggérons, sans hésitation, l'usage d'un huissier pour transmettre les documents au locataire.

Par sa fonction unique d'officier de la Cour, l'huissier a un pouvoir que lui seul détient et octroyé, entre autres, par l'article 7 paragraphe 3 du règlement sur la procédure devant le Tribunal Administratif du logement lui permettant de déposer toutes procédures sur la porte ou dans la boîte postale à l'attention du ou des locataires même en son absence. Le tribunal administratif du logement considère cette notification valable quoi qu'en dise le locataire.

De plus, selon l'article 56.2 de la loi sur le Tribunal administratif du logement, le propriétaire doit transmettre au Tribunal administratif du logement dans les 45 jours du dépôt de la demande la preuve de notification de la procédure à tous les locataires inscrits dans la procédure à défaut, le dossier est simplement fermé.

Si vous faites la demande en ligne, ce délai est raccourci par le délai de traitement de la demande par le Tribunal administratif du logement, ce qui peut le raccourcir ce délai jusqu'à 10 jours.

L'huissier peut déposer pour vous son rapport au Tribunal tel que requis par l'article 56.2. En utilisant un huissier, vous avez savez que le document sera livré, ce qui n'est pas le cas pour le courrier recommandé.

En effet et malheureusement, bien que plus économique, l'usage du courrier recommandé est tributaire de la bonne volonté du locataire d'aller chercher le courrier au bureau de poste. Après 3 semaines en attente au bureau de poste, le courrier vous est retourné avec la mention non récupérée. Le délai de 45 s'écoule toujours pendant ce temps et vous devez alors utiliser un huissier en payant des frais d'urgence pour ne pas dépasser le délai de 45 jours... si le délai n'est pas déjà écoulé.

Sachez que cette situation nous est régulièrement rapportée et plusieurs propriétaires ont perdu définitivement leur droit à la fixation de loyer pour l'année en cours pour cette méconnaissance du processus. La conséquence extrême de dépasser le délai ne vaut pas l'économie et l'incertitude pour l'usage du courrier recommandé.

Exceptionnellement, dans un dossier d'avril 2023, une dame a pu sauver son dossier in extremis en demandant une prolongation de délai en déposant un amendement, peu avant la fin du délai de 45 jours pour lui permettre d'envoyer, par huissier, les documents même après le 45 jours puisqu'elle avait la preuve du courrier recommandé non récupéré. Lors de l'audience, un an plus tard, la juge a accepté la prolongation de délai.

La dame a eu une bonne frousse, car elle suivait régulièrement son dossier au tribunal. Elle aurait pu éviter tout ça en engageant a priori, un huissier; telle est notre recommandation.

ATTENTION: si ce n'est pas une demande en justice, par exemple un avis de reprise du logement ou un avis de modification du bail, ce ne peut pas

être laissé par le huissier et bénéficier des mêmes dispositions de loi, il doit alors de remettre en main propre ce qui n'est pas facile.

When a landlord files a request with the Administrative Housing Tribunal, the former must transmit (notify) the request to the tenant and obtain proof of receipt. Therefore,

we strongly recommend using a bailiff to deliver the documents to the tenant.

By virtue of their unique role as an officer of the Court, the bailiff has the power to send a notification procedure which is only theirs, granted, among other things, by Article 7, paragraph 3 of the Regulations on Procedures Before the Administrative Housing Tribunal, allowing them to leave any proceedings at

the door or in the mailbox for the attention of the tenant(s), even in their absence. The Administrative Housing Tribunal considers this notification valid regardless of the tenant's assertions.

Furthermore, according to Article 56.2 of the Administrative Housing Tribunal Act, the landlord must provide the Administrative Housing Tribunal with proof of notification of the proceedings to all tenants registered in the

proceedings within 45 days of filing the request. Otherwise, the file is simply closed.

If you submit the request online, this deadline is shortened by the processing time of the request by the Administrative Housing Tribunal, which can shorten this period by up to 10 days.

The bailiff can file his report with the Tribunal on your behalf, as required by Article 56.2. By using a bailiff, you know that the document will be delivered, which is not the case with registered mail.

Unfortunately, although more economical, the use of registered mail depends on the tenant's willingness to pick up the mail at the post office. After three weeks of waiting at the post office, the mail is returned to you marked uncollected. The 45-day deadline still runs during this time, and you must use a bailiff, paying an emergency fee to avoid exceeding the 45-day deadline... if the deadline hasn't already expired.

Please note that this situation is regularly reported to us, and many landlords have permanently lost their right to set the rent for the current year due to this lack of understanding of the process. The extreme consequences of exceeding the deadline are not worth the savings and uncertainty of using registered mail.

Exceptionally, in a case from April 2023, a woman was able to save her case at the last minute by requesting an extension of the deadline by filing an amendment shortly before the end of the 45-day deadline, allowing her to send the documents by bailiff even after the 45-day deadline, since she had proof of the uncollected registered mail. At the hearing a year later, the Judge granted the extension.

The woman got off with a nasty scare because she regularly followed up on her case in Court. She could have avoided all this by hiring a bailiff, which is our recommendation.

BEWARE: *If it's not a legal request, for instance, a notice of repossession of the dwelling or a notice of modification of the lease cannot be left by the bailiff and benefit from the same legal provisions. He must then deliver it personally, which is not easy.*

2023 QCTAL 12933

RONA RONA+

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



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA

Pour obtenir vos escomptes privilèges de L'Association des Propriétaires du Québec ou du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

*À noter que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et RONA+.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

*Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.



Me Annie Lapointe

PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLE(S) DE LOGEMENTS DESTINÉS AUX PERSONNES AUX ÉTUDES

Recognition of residential units for owners of buildings intended for students

Nouvelles dispositions encadrant la reconnaissance pour les propriétaires d'immeuble(s) de logements destinés aux personnes aux études

Des dispositions particulières étaient déjà prévues dans la loi pour les baux dans les établissements d'enseignement. Pensons notamment aux traditionnelles résidences étudiantes. Avec l'adoption du Projet de loi 31 en 2024, le législateur élargissait le champ d'application de ces dispositions particulières en visant plutôt les logements destinés à une personne aux études.

La loi prévoit désormais la possibilité pour certains propriétaires d'obtenir une reconnaissance leur permettant d'offrir des conditions locatives particulières, semblables à celles prévues pour les baux destinés aux personnes aux études dans les établissements d'enseignement. Seule-

ment les propriétaires détenant une reconnaissance dont les modalités et les critères restaient à être déterminés par règlement du gouvernement peuvent se prévaloir de ces particularités.

Les modalités précises de cette reconnaissance ont été énoncées dans le Règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études (le Règlement) qui a été publié à la gazette officielle du Québec le 9 avril 2025. Son entrée en vigueur est prévue quinze jours plus tard, soit le 24 avril 2025.

Ce que le Règlement prévoit

Le Règlement prévoit comment obtenir la reconnaissance et les conditions pour y avoir droit. Voici un survol des principaux éléments.

D'abord, il s'agit d'un processus de demande auprès du ministre de l'En-

seignement supérieur.

Pour être admissible, il est nécessaire dans un premier temps que le propriétaire loue ou ait l'intention de louer plus de la moitié des logements de l'immeuble pour lequel on demande la reconnaissance, à des personnes inscrites à temps plein dans un établissement d'enseignement.

Ensuite, c'est dans le Règlement qu'on découvre à qui s'adresse cette potentielle reconnaissance : en effet, le Règlement vise exclusivement certaines catégories de propriétaires : soit les personnes morales sans but lucratif, les offices d'habitation constitués en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ou les coopératives d'habitation régies par la Loi sur les coopératives. Les propriétaires privées sont donc actuellement exclus du processus.

La reconnaissance est octroyée par

immeuble, pour une durée de cinq ans, avec possibilité de renouvellement. Le document attestant de la reconnaissance doit être affiché à l'entrée de l'immeuble visé par cette reconnaissance. D'autres critères sont énumérés, principalement quant au respect de certaines formalités et respect des lois en matière de sécurité. La reconnaissance cesse si elle n'est pas renouvelée à l'échéance des cinq ans, si le propriétaire ne respecte plus l'un des critères prévus au Règlement, ou s'il avise le ministre qu'il ne souhaite plus bénéficier de cette reconnaissance.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Pour les propriétaires qui détiendraient cette reconnaissance, des règles particulières s'appliquent aux baux conclus avec des personnes aux études dans l'immeuble pour lequel une reconnaissance a été émise. En voici quelques-unes :

1- Le locataire a droit au maintien dans les lieux, mais seulement pour la période durant laquelle il est inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement (1);

2- Il est donc possible pour le propriétaire détenant une reconnaissance, de résilier le bail d'une personne qui cesse d'étudier à temps plein, en donnant un préavis d'un mois, lequel peut toutefois être contesté par le locataire dans le mois de sa réception (2);

3- C'est le locataire qui doit donner un avis de son intention de renouveler le bail, ce n'est donc pas un renouvellement automatique. Cet avis est de 3-6 mois avant le terme du bail pour un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu (l'avis est d'un mois pour les logements d'un établissement d'enseignement) (3);

4- Le droit à la cession et à la sous-location est restreint : le locataire peut

céder son bail ou sous-louer son logement, mais avec le consentement du propriétaire seulement (la sous-location ou cession de bail est tout simplement interdite dans un établissement d'enseignement) (4).

Notons que les baux conclus avant l'obtention de la reconnaissance par le propriétaire continuent de faire bénéficier au locataire de son droit au maintien dans les lieux, qu'il soit aux études ou non (5). Les locataires en place n'ont donc pas à craindre une potentielle éviction.

Les personnes morales sans but lucratif, coopératives d'habitation et offices d'habitation seront donc invités à se positionner, notamment en évaluant si l'obtention de la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études s'inscrit dans leur mission.

Specific provisions were already provided for in the law for leases in educational institutions. Think in particular of the traditional student residences. With the adoption of Bill 31 in 2024, the legislator broadened the scope of these special provisions by instead targeting dwellings intended for a person studying.

The law now provides for the possibility for certain landlords to obtain recognition allowing them to offer special rental conditions, similar to those provided for leases intended for students in educational institutions. Only owners holding a recognition whose terms and criteria were still to be determined by government regulation can take advantage of these particularities.

The precise terms and conditions of this recognition were set out in the Regulation respecting the recognition of

an owner of a residential building intended for students (the Regulation), which was published in the Gazette officielle du Québec on April 9, 2025. It was scheduled to come into force fifteen days later, on April 24, 2025.

What do these Regulations provide?

The Regulations provide for how to obtain recognition and the conditions for entitlement. Here is an overview of the main elements.

First, it is an application process to the Minister of Higher Education.

To be eligible, the owner must first rent or intend to rent more than half of the units in the building for which recognition is being sought to persons enrolled full-time in an educational institution.

Secondly, it is in the Regulation that we discover who this potential recognition is intended for. Indeed, the Regulation applies exclusively to certain categories of owners: either non-profit legal persons, housing authorities established under the Act respecting the Société d'habitation du Québec, or housing cooperatives governed by the Cooperatives Act. Private owners are therefore currently excluded from the process.

Recognition is granted per building, for a period of five years, with the possibility of renewal. The document attesting to the recognition must be posted at the entrance to the building to which the recognition relates. Other criteria are listed, mainly with regard to compliance with certain formalities and compliance with security laws. The recognition ceases if it is not renewed at the end of the five years, if the owner no longer meets one of the criteria set out in the Regulations, or if he notifies the Minister that he no longer wishes to benefit from this recognition.

Suite à la page 18

ANNUAIRE

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Balcon
5. Béton
6. Construction Rénovation
7. Courtiers immobiliers
8. Couvresseurs
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 Électricité Inc

514-571-5838 (cell)

<https://www.akoumelectricite.ca/>

Les services que nous faisons pour :

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

RBQ :5700-7395-00

12. EXTERMINATEUR

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on

s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

14. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuisiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents.
- Reprise de possession (Éviction).
- Exécution de jugements / Saisie
- Service de répartition pour le Province de Québec.
- Prise de constat d'état des lieux.

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

ANNUAIRE

16. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com
 - Insonorisation sur mesure
 - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
 RBQ:8271-1706-08

17. INSPECTION

Batimex

T.: 888-375-4641

Inspection-batimex.ca

-Inspection préachat d'immeubles locatifs
 -Inspection prévente
 -Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation
 -Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment
 -Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement)
 -Rapport d'investigation BSI express (Expertises non exhaustives pour vices de construction ou sinistres à rabais à partir de 599.00\$)
 -est de qualité de l'air
 -Prélèvement de moisissures

-Échantillonnage de vermiculite (Test d'amiante)
 -Test de qualité de l'eau
 -Rabais de 10% membres de l'APQ

18. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore.
 Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture
 Livraison gratuite (voir conditions)
 Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

19. PLOMBERIE

Suluk Test de fumée PRO

Tél. : (514) 241-7173

<https://testdefumee.pro/>

-Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires
 Tests de validation d'étanchéité de plomberie, d'installations septiques
 Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains
 Interventions auprès des insectes et rongeurs

20. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection

Incendie

Tél. : (514) 449-3414

<http://www.protocoleinc.ca/>

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

21. TÉLÉPHONIE

Rogers

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/>

APQ#productMenu

En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils. Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

Suite de la page 17 : New provisions governing the recognition of residential units for owners of buildings intended for students

SPECIAL RULES

For owners who hold this recognition, special rules apply to leases entered into with students in the building for which a recognition has been issued.

Here are a few:

1- The tenant is entitled to remain in the premises, but only for the period during which he or she is enrolled full-time in an educational institution (1);

2- It is therefore possible for the owner holding a recognition to terminate the lease of a person who ceases to study full-time, by giving one month's notice, which can however be contested by the tenant within one month of its receipt (2);

3- It is the tenant who must give notice of his intention to renew the lease. So it is not an automatic renewal. This notice is 3-6 months before the end of the lease for a dwelling located in a building for which the owner is recognized (the notice is one month for dwellings in an educational institution) (3);

4- The right to transfer and sublet is restricted: the tenant can assign his lease or sublet his dwelling, but only with the consent of the landlord (subletting or assignment of a lease is simply forbidden in an educational institution) (4).

It should be noted that leases concluded before the landlord has obtained recognition continue to give the tenant the right to remain in the premises, whether he is studying or not (5). Existing tenants therefore do not have to fear a potential eviction.

Non-profit legal entities, housing co-operatives and housing authorities will therefore be invited to take a position, in particular by assessing whether obtaining recognition from the owner of a residential building intended for students is part of their mission.

(1) Code civil du Québec, RLRQ c. CCQ-1991, art. 1979 al.2;

(2) Idem, art. 1982;

(3) Idem, art. 1980 al.1;

(4) Idem, art. 1981 al.2;

(5) Idem, art. 1983.1.

Upcoming amendments for real-estate brokers

du Québec, division pénale.

Finalement, les conflits d'intérêts seront plus pénalisés. Lorsqu'un courtier immobilier se met dans une position où son jugement pourrait être altéré, c'est-à-dire en conflit d'intérêts, et qu'il ne le divulgue pas à son client, le comité de discipline lui imposera automatiquement une amende de 2500 \$.

Un règlement à venir en plus du projet de loi Le ministre des Finances a aussi l'intention de créer un titre de courtier immobilier spécialiste en copropriété, explique Nadine Lindsay, car il s'agit d'une transaction immobilière plus complexe actuellement au Québec avec un parc vieillissant et près de 40 % des copropriétés qui n'ont pas de fonds de prévoyance suffisants.

Le gouvernement souhaiterait adopter un règlement pour créer ce titre de spécialiste, qui nécessitera une formation supplémentaire.

A Bill with a component to protect buyers and sellers through Bill 92, An Act to amend various provisions mainly in the financial sector.

To deter brokers and agencies from violating their ethics, fines related to violations will be increased:

- For real-estate brokers, they are liable to a fine increased from \$2500 to \$62,500 per violation. They would increase from \$2,500 to \$62,500.
- For real-estate agencies, they could be ordered to pay \$3,500 to \$125,000 per offence. In the

event of a repeat offence, the bill would allow fines to be doubled.

Mr. Girard, Minister of Finance of Québec, also included an addition related to the criminal parts of real-estate brokers. "The Bill allows the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) to refuse to issue a licence, suspend it, and revoke it if the persons and companies subject to the Real Estate Brokerage Act do not, in his opinion, have the necessary probity to carry on their activity," Minister Girard told the National Assembly.

Currently, if a broker is charged with serious criminal offences unrelated to his or her profession, he or she retains his or her real-estate broker's licence.

However, with Bill 92, the OACIQ will be able to not issue a licence, suspend it or revoke it.

Also, all offences of real-estate brokers under the Real Estate Brokerage Act or its regulations. Instead of appearing before the OACIQ Discipline Committee, the real-estate broker would be summoned to the Court of Québec, penal division. It will be up to the OACIQ syndic to decide whether to file his complaint with the Discipline Committee or with the Court of Québec, Criminal Division.

Finally, conflicts of interest will be more penalized. When a real-estate broker puts himself in a position

where his judgement could be impaired, i.e., in a conflict of interest, and he does not disclose it to his client, the Discipline Committee will automatically impose a fine of \$2500.

A regulation to come in addition to the Bill

The Minister of Finance also intends to create a title of real-estate broker specializing in co-ownership, explains Nadine Lindsay, because it is a more

complex real-estate transaction currently in Quebec with an aging stock and nearly 40% of co-ownerships that do not have sufficient contingency funds.

The government would like to adopt a regulation to create this specialist title, which will require additional training.

<https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2025-04-09/de-nouveaux-outils-pour-serrer-la-vis-aux-courtiers-immobiliers.php>



Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise



L'Association des propriétaires du Québec fait équipe avec La Personnelle pour vous offrir un service exceptionnel et des tarifs exclusifs.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque La Personnelle^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.