

# LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mai 2026, Volume 42 No 5

## LOGISVERT ET THERMOPOMPES

Il faut faire attention : cet appareil fera dorénavant partie des équipements inclus au bail que vous devrez maintenir en bon état et, éventuellement, remplacer.

>>Page 2

## RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION


Le locateur a poursuivi le locataire pour non-paiement de loyer d'octobre 2025 à janvier 2026. Le locataire ne s'est pas présenté à l'audience, affirmant ne pas en avoir été informé.

>>Page 8

## ACQUISITION ET CONFORMITÉ

Cette personne additionnelle soit souvent appelée à agir comme codébitrice de l'emprunt afin de satisfaire aux exigences de financement, elle est également, parfois, inscrite comme copropriétaire de l'immeuble visé par la transaction.

>>Page 18



## REPRISE DE LOGEMENT : IL S'AGIT PAS SEULEMENT D'EXPLIQUER LES FAITS

*Dès qu'un élément d'incertitude est présent dans la démarche la reprise est susceptible d'être refusée.*

Suite à la page 18



Me Martin Messier

# LE PROGRAMME LOGISVERT ET LES THERMOPOMPES

## *The LogisVert Program and Heat Pumps:*

**L**e gouvernement du Québec vient d'annoncer un investissement de 350 millions de dollars pour inciter les propriétaires de logements locatifs à installer des thermopompes.

### **En quoi cela consiste-t-il exactement ?**

Le programme LogisVert d'Hydro-Québec est présenté comme une aubaine pour le propriétaire, car il permet d'obtenir une subvention allant jusqu'à 55 % des coûts d'installation d'une thermopompe. Naturellement, c'est une solution qui présente plusieurs avantages et qui semble très intéressante sur papier. Il faut cependant prendre le temps d'évaluer la situation de chacun de vos immeubles, de votre clientèle, et d'analyser la rentabilité réelle de la démarche.

### **Les conditions et le fonctionnement du programme**

Pour pouvoir participer au pro-

gramme, une condition essentielle s'applique : le compte d'électricité doit être au nom du locataire.

Puisque l'économie d'énergie sera directement réalisée par le locataire, le programme octroie une aide financière au propriétaire pour l'encourager à assumer les frais d'installation de cette nouvelle thermopompe.

### **Les responsabilités à considérer**

Il faut faire attention : cet appareil fera dorénavant partie des équipements inclus au bail que vous devrez maintenir en bon état et, éventuellement, remplacer. Dans votre calcul de rentabilité, vous devez impérativement tenir compte :

- Des coûts de maintenance : Prévoyez quelques centaines de dollars par année pour l'entretien.
- Des coûts de remplacement : L'appareil devra être remplacé lorsqu'il atteindra la fin de sa vie utile.

- Des imprévus : Plusieurs autres difficultés nécessitant des réparations peuvent survenir avant la fin de la vie utile de l'équipement, et ces frais devront être assumés par le propriétaire.

Lors de votre magasinage, on vous mentionnera la durée de vie estimée d'une thermopompe murale. Selon les informations dont nous disposons, un équipement de ce type a une durée de vie moyenne de 12 à 15 ans.

En effet, la réglementation entourant la fixation des loyers vient changer la donne. L'augmentation permise pour la dépense d'amélioration que vous aurez effectuée est fixée à 5 %. Cette hausse pourra être transmise dans l'augmentation de loyer annuelle du locataire.

De plus, puisqu'une partie de la thermopompe est payée par l'aide financière que vous re-

cevez, vous n'avez pas le droit de réclamer une augmentation de loyer sur cette portion subventionnée. L'augmentation se calcule donc uniquement sur le coût net assumé par le propriétaire.

En clair, avec l'application de ce calcul, il y aura nécessairement une perte de revenus à long terme. Puisque la durée d'amortissement avec un rendement de 5 % est de 20 ans, alors que la durée de vie de l'équipement n'est que de 12 à 15 ans, cet exercice n'amènera pas une rentabilité positive lorsque les paramètres de fixation de loyer sont appliqués conformément à la loi en vigueur. Outre ces calculs, il ne faut pas oublier d'ajouter les frais d'entretien qui viendront gruger cette marge. Cette situation est amplifiée par le fait que les intérêts payés ne sont pas pris en compte.

Il faut donc changer cet équipement avant d'avoir été

Volume 42, No 5  
Mai 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

remboursé et sans tenir compte des intérêts versés et les frais d'entretien.

### Au-delà des chiffres : les facteurs humains

Malgré le manque de rentabilité financière directe, il y a évidemment d'autres aspects à prévoir dans la balance :

- Le désir de permettre à vos locataires de réaliser des économies d'énergie.
- L'avantage d'offrir une climatisation appréciée durant les périodes estivales de plus en plus chaudes.
- La valeur ajoutée et l'attractivité de votre logement sur le marché locatif.

### En conclusion

La décision finale vous revient tout naturellement. Prenez simplement le temps de bien analyser la situation dans son ensemble : l'impact financier réel, les garanties offertes, la durée de vie de l'appareil et les frais d'entretien à long terme.

Si vous avez des questions ou souhaitez être accompagné dans vos réflexions, n'hésitez pas à communiquer avec nous !

**T**he Québec government has just announced a \$350-million investment to encourage landlords to install heat pumps in rental properties.

### What exactly does this involve?

Hydro-Québec's LogisVert program is presented as a great opportunity for landlords, as it offers a subsidy covering up to 55% of the installation costs of a heat pump. Naturally, this solution has several advantages and looks very appealing on paper. However, it is essential to take the time to evaluate the situation of each of your buildings, your tenant base,

and the real profitability of the initiative.

### Program conditions and how it works

To participate in the program, one essential condition applies: the electricity account must be in the tenant's name.

Since the energy savings will be realized directly by the tenant, the program provides financial assistance to the landlord to encourage them to cover the installation costs of the new heat pump.

### Responsibilities to consider

Caution is required: this device will now be part of the equipment included in the lease, which you will be responsible for maintaining in good working order and eventually replacing. In your profitability calculation, you must absolutely take into account:

- **Maintenance costs:** Expect several hundred dollars per year for servicing.
- **Replacement costs:** The unit will need to be replaced once it reaches the end of its useful life.
- **Unexpected issues:** Various problems requiring repairs may arise before the end of the unit's lifespan, and these costs must be covered by the landlord.

When shopping, you will be told the estimated lifespan of a wall-mounted heat pump. Based on the information available, this type of equipment has an average lifespan of 12 to 15 years.

### The impact of rent-setting rules

The regulations governing rent increases change the equation. The permitted increase for an improvement expense is set at 5%. This increase may be included in the tenant's annual rent adjustment.

Furthermore, since part of the

heat pump is paid for through the financial assistance you receive, you are not allowed to claim a rent increase on the subsidized portion. The increase is therefore calculated only on the net cost paid by the landlord.

In practical terms, with this calculation method, there will inevitably be a long-term loss of revenue. Since the amortization period at a 5% return is 20 years, while the equipment's lifespan is only 12 to 15 years, the investment does not generate a positive return when rent-setting rules are applied according to current law.

On top of this, maintenance costs further reduce the margin. This situation is worsened by the fact that interest paid is not taken into account.

You will therefore need to replace the equipment before having recovered your investment, without considering interest paid or maintenance expenses.

### Beyond the numbers: human factors

Despite the lack of direct financial profitability, there are other aspects to consider:

- The desire to allow your tenants to save on energy costs.
- The benefit of offering air conditioning, increasingly appreciated during hotter summers.
- The added value and attractiveness of your rental unit on the market.

### Conclusion

The final decision is, of course, yours. Simply take the time to analyze the situation as a whole: the real financial impact, the guarantees offered, the lifespan of the equipment, and long-term maintenance costs.

If you have questions or would like support in your decision-making process, feel free to contact us!

# SANCTIONS ACCRUES CONTRE LES PROPRIÉTAIRES : Pourquoi la solution proposée risque de manquer sa cible

## Harsher sanctions against landlords: why the proposed solution risks missing the target

La proposition de Québec solidaire d'augmenter les sanctions contre les « propriétaires abusifs » relance un débat sensible dans un contexte de crise du logement. Si la protection des locataires

est essentielle, plusieurs propriétaires estiment que la mesure, telle que présentée, risque d'alourdir un système déjà complexe sans s'attaquer aux véritables causes des problèmes.

Les propriétaires rap-

pellent que la grande majorité d'entre eux gèrent leurs immeubles de façon responsable, respectent les règles du Tribunal administratif du logement (TAL) et investissent dans l'entretien de leurs bâtiments.

Les cas d'abus existent,

mais ils demeurent marginaux par rapport à l'ensemble du parc locatif.

Pour les propriétaires, présenter le secteur comme un bloc homogène de « mauvais acteurs » crée une perception injuste et contri-

bue à détériorer les relations entre locataires et propriétaires, alors que la collaboration est essentielle pour maintenir un parc immobilier en bon état.

**Un cadre réglementaire déjà très strict**

CODE RABAIS : 30758755

Le vrai magasin de peinture

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<sup>®</sup>, BÉTONEL<sup>®</sup>, et GLIDDEN<sup>®</sup>, 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\_838216

Le Québec possède déjà l'un des régimes les plus encadrés au pays :

avis obligatoires, délais rigoureux, règles strictes pour les reprises de logement, inspections, obligations d'entretien, et un tribunal spécialisé pour trancher les litiges.

Les propriétaires soulignent que les sanctions existent déjà et qu'elles sont appliquées lorsque des manquements sont démontrés.

Alourdir encore le régime punitif risque de créer davantage de tensions sans améliorer la situation des locataires.

### **Des délais au TAL qui pénalisent tout le monde**

Il est vrai que les délais actuels du TAL sont problématiques, mais ces délais touchent autant les locataires que les locateurs.

### **Un risque d'effets pervers sur les investissements**

Les propriétaires craignent que l'ajout de sanctions plus sévères crée un climat de méfiance qui décourage l'investissement dans l'entretien et la rénovation.

Dans un contexte où les coûts de construction explosent, les nouvelles normes du Code du bâtiment alourdissent les obligations, que les taxes foncières grimpent avec les nouveaux rôles d'évaluation, et que plusieurs propriétaires peinent déjà à maintenir la rentabilité de leurs immeubles.

Un régime punitif plus lourd pourrait pousser certains à retarder des travaux, voire à se retirer du marché locatif, ce qui irait à l'encontre de l'objectif d'augmenter l'offre de logements.

### **S'attaquer aux véritables enjeux : entretien, financement et disponibilité!**

Les propriétaires reconnaissent l'importance de protéger les locataires et de sanctionner les comportements réellement abusifs.

Mais ils estiment que la proposition de sanctions accrues, telle que présentée, risque de punir indistinctement un secteur déjà fortement encadré, sans régler les causes profondes de la crise du logement.

Pour eux, la priorité devrait être d'améliorer le fonctionnement du TAL, de soutenir l'entretien du parc immobilier et de favoriser la construction de nouveaux logements — des mesures qui bénéficieraient autant aux locataires qu'aux propriétaires.

**Q**uébec solidaire's proposal to increase sanctions against "abusive landlords" has reignited a sensitive debate in the midst of a housing crisis. While protecting tenants is essential, many landlords believe that the measure, as presented, risks adding weight to an already complex system without addressing the real causes of the problems.

Landlords point out that the vast majority of them manage their buildings responsibly, comply with the rules of the Administrative Housing Tribunal (TAL), and invest in the maintenance of their properties.

Cases of abuse do exist, but they remain marginal compared to the overall rental market.

For landlords, portraying the sector as a homogeneous block of "bad actors" creates an unfair perception and contributes to deteriorating relations between tenants and landlords, even though cooperation is es-

sential to maintaining buildings in good condition.

### **A regulatory framework already very strict**

Québec already has one of the most tightly regulated systems in the country: mandatory notices, strict deadlines, stringent rules for repossession of dwellings, inspections, maintenance obligations, and a specialized tribunal to resolve disputes.

Landlords emphasize that sanctions already exist and are applied when violations are proven.

Further tightening the punitive framework risks creating more tension without improving tenants' situations.

### **TAL delays that penalize everyone**

It is true that current TAL delays are problematic, but these delays affect tenants and landlords alike.

### **A risk of negative effects on investment**

Landlords fear that adding harsher sanctions will create a climate of mistrust that discourages investment in maintenance and renovation.

This comes at a time when construction costs are skyrocketing, new Building Code standards are increasing obligations, property taxes are rising with new assessment rolls, and many landlords are already struggling to maintain the profitability of their buildings.

A heavier punitive regime could push some to delay necessary

work or even withdraw from the rental market altogether, which would run counter to the goal of increasing the housing supply.

### **Addressing the real issues: maintenance, financing, and availability**

Landlords recognize the importance of protecting tenants and sanctioning truly abusive behavior.

However, they believe that the proposed increase in sanctions, as presented, risks punishing an already heavily regulated sector indiscriminately, without addressing the root causes of the housing crisis.

For them, the priority should be improving the functioning of the TAL, supporting the maintenance of the housing stock, and encouraging the construction of new units — measures that would benefit both tenants and landlords.



# AUGMENTATION DE LOYER – *Date des travaux ou date d'achat du matériel?*

## Rent Increase: *Date of the work or date of purchase of the materials?*

**D**ans un jugement de 2023, un propriétaire dépose une demande en fixation de loyer pour l'augmentation au 1er juillet 2023.

Le propriétaire qui a fourni le formulaire RN, formulaire de renseignements nécessaires, pour que le Tribunal administratif du logement (TAL) puisse valider les dépenses et montants inscrits.

Ce jugement met en avant deux éléments dont le premier concerne la contestation par le ou la locataire car les travaux ont lieu dans des espaces que le ou la locataire n'utilise pas.

En effet, le locateur a fourni une facture de 13 433.61\$ pour la réfection de la cour arrière et dans cette réfection le stationnement privatif du locateur a été refait. La locataire conteste les travaux quant à l'espace de stationnement du locateur puisqu'elle n'en retire aucun bénéfice. La locataire a toutefois un droit d'accès au terrain arrière de l'immeuble.

Le Tribunal vient préciser au point 9 et 10 du jugement que la facture totale sera répartie dans le calcul de fixation de loyer :

9 En règle générale, le droit d'accès à un terrain est considéré comme un accès à un espace commun de l'immeuble.

10 Même si la locataire n'en a pas un usage exclusif, le Tribunal est d'avis que le terrain arrière de l'immeuble constitue un tout et que les travaux de réfection du stationnement font partie de l'espace commun.

Le deuxième point est que le Tribunal a considéré une dépense 2022 à conserver pour les dépenses 2023 : **Réserve d'une dépense pour le prochain renouvellement de bail.**

En effet, comme il s'agit d'une rénovation de la cuisine, le Tribunal a jugé que c'est la date des travaux et non la date d'achat du matériel qui devait être retenu pour ce calcul d'augmentation de loyer: Attention, il est préférable de soumettre la dépense

trop tôt que trop tard.

Dans ce dossier spécifique le Tribunal mentionne que:

14 Le Tribunal est d'avis que le principe général applicable doit tenir compte de la date où les travaux sont complétés et non de la date de paiement. Ce qui permet à la locataire de bénéficier des nouveaux travaux.

15 Considérant que ces travaux seront complétés en 2023 et que dès lors la locataire pourra en profiter, le Tribunal réserve ces dépenses pour le prochain renouvellement de bail.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter le service juridique.

**I**n a 2023 judgment, a landlord filed an application for rent determination for an increase effective July 1, 2023.

*The landlord submitted the RN form, the form containing the necessary information, so that the Administrative*

*Housing Tribunal (TAL) could validate the expenses and amounts claimed.*

*This judgment highlights two elements, the first concerning the tenant's objection that the work was carried out in areas the tenant does not use.*

*Indeed, the landlord submitted an invoice of \$13,433.61 for the restoration of the backyard, and as part of this work, the landlord's private parking space was redone. The tenant contested the work related to the landlord's parking space, since she derives no benefit from it. However, the tenant does have a right of access to the rear yard of the building.*

*The Tribunal clarified in paragraphs 9 and 10 of the judgment that the total invoice would be included in the rent-setting calculation:*

*9 As a general rule, the right of access to a piece of land is considered access to a common area of the building. 10 Even if the tenant does not have exclusive use of it,*



Courez la chance de gagner 1 000 \$ chez votre quincaillier favori afin de vous aider dans la rénovation ou l'entretien de vos immeubles.

Il vous suffit de cliquer sur la bannière et de remplir le formulaire en ligne.

Dama est un cabinet spécialisé dans l'accompagnement des propriétaires d'immeubles à revenus.

Pour obtenir une soumission, nous vous invitons à communiquer avec Dama au 1-888-381-8080.

*the Tribunal is of the opinion that the rear yard of the building constitutes a whole and that the restoration work on the parking area forms part of the common space.*

*The second point is that the Tribunal considered a 2022 expense to be carried forward for the 2023 expenses: **reserving an expense for the next lease renewal.***

*Since this was a kitchen renovation, the Tribunal ruled that it is the date the work is completed, and not the date the materials were purchased, that must be used for calculating the rent increase.*

*Attention: it is better to submit an expense too early than too late.*

*In this specific case, the Tribunal stated:*

*14 The Tribunal is of the opinion that the general principle to be applied must take into account the date on which the work is completed and not the date of payment. This allows the tenant to benefit from the new work.*

*15 Considering that this work will be completed in 2023 and that the tenant will therefore be able to benefit from it, the Tribunal reserves these expenses for the next lease renewal.*

*For any questions, do not hesitate to contact the legal department.*

*2023 QCTAL 34905*



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



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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



Me Melissa Lemieux

# RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION

## *Retraction of a decision*

**L**e Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité d'une affaire de rétractation de décision.

Dans cette affaire, le locateur a poursuivi le locataire pour non-paiement de loyer d'octobre 2025 à janvier 2026. Le locataire ne s'est pas présenté à l'audience, affirmant ne pas en avoir été informé. Lors de l'audience de rétractation, il a été admis que le loyer impayé restait dû, en plus des échéances de février et mars 2026. Le locataire a déclaré être dans l'incapacité de payer immédiatement. Le locateur a quant à lui soutenu que le locataire instrumentalisait la procédure pour retarder l'exécution de la décision.

Le TAL a rejeté la demande de rétractation pour les motifs suivants :

10. À ce sujet, la juge administrative Jocelyne Gravel mentionne ce qui suit dans une décision :

« On constate qu'un défendeur doit également prouver avoir un moyen de défense valable à faire valoir à l'encontre de la demande originaire. Dans l'éventualité où les moyens de défense invoqués sont voués à l'échec, il serait dès lors inutile de permettre la rétractation.

Comme exprimé par la Cour d'appel du Québec, les motifs d'une demande de

rétractation doivent être sérieux puisqu'ils ont pour effet de déroger au principe de l'irrévocabilité des jugements. »

Étant donné que le locataire n'avait toujours pas réglé le loyer dû précédemment, et qu'il avait en outre accumulé deux mois d'arriérés, il était inutile de revenir sur la décision, puisque la somme due n'avait pas été payée et que cela ne changerait rien à la conclusion du juge initial.

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

**T**he Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL, recently dealt with a case involving retraction of a decision.

In the case at present, the Landlord sued the Tenant

for non-payment of rent for October 2025 to January 2026. The tenant didn't attend the hearing, claiming they were not aware of the hearing. At the retraction hearing, it was admitted that the outstanding rent was still due, on top of February 2026 and



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

March 2026 that was now due. The tenant claimed they were not able to pay the funds at the moment. The Landlord claimed that the Tenant was using the procedure to delay execution of the decision.

The TAL rejected the Retraction demand because, as they explained :

10 In this regard, Administrati-

ve Judge Jocelyne Gravel stated the following in a decision: "It is clear that a defendant must also prove they have a valid defense to raise against the original claim. If the defenses raised are destined to fail, it would then be pointless to allow the retraction.

As stated by the Quebec Court of Appeal, the grounds for

a request for retraction must be serious, since they have the effect of derogating from the principle of the irrevocability of judgments." UNOFFICIAL TRANSLATION

Given the Tenant still hadn't paid the rent from the previous balance, but also accumulated two additional months, it was pointless to retract the decision

as the amount owed wasn't paid and nothing would change from the conclusion the original Judge rendered.

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

2026 QCTAL 12711

## C'EST LE TEMPS D'UN CAFÉ, ON VIENT DISCUTER À L'APQ

Samedi le 6 Juin 2026  
à 10h30

Collations & Café

À L'APQ, 10716 boul. Saint-Laurent,  
Montréal

**V**enez rencontrer un conseiller juridique pour lui jaser autour d'une bonne collation et d'un café. SAMEDI le 6 JUIN 2026 de 10h30 à MIDI.

**U**ne question? Envie de partager avec d'autres propriétaires? Ou tout simplement prendre un café en jasant immobilier, cette formule sera rejoindre tous les membres qui n'ont pas le temps dans la journée de se poser un moment et avoir ses réponses en même temps.

**Attention les places sont limitées.**

**Inscription au 514-382-9670 poste 200 ou par la boutique**

<https://boutique.apq.org/fr/confrences-et-formations-en-salle>

**Uniquement sur place - Inscription obligatoire**

**Bureau de l'APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal.**



Me Annie Lapointe

# MODE D'ACQUISITION ET CONFORMITÉ: DES VÉRIFICATIONS À NE PAS NÉGLIGER

## *Mode of acquisition and compliance: Verifications not to be overlooked*

**V**ous prévoyez un achat de propriété dans les prochains mois? N'oubliez pas de prendre en considération que le mode d'acquisition que vous choisirez pourrait avoir un impact sur vos projets.

Depuis la hausse soutenue des prix de l'immobilier, il semble relativement commun que l'institution financière prêteuse requière l'intervention d'une personne supplémentaire pour garantir le prêt hypothécaire, notamment dans le cadre de l'acquisition d'une première propriété.

Bien que cette personne additionnelle soit souvent appelée à agir comme co-débitrice de l'emprunt afin de satisfaire aux exigences de financement, elle est également, parfois, inscrite comme copropriétaire de l'immeuble visé par la transaction.

Il faut savoir que dans certains cas, le fait de se retrouver copropriétaire avec d'autres personnes peut nuire à vos projets. Ainsi, dans le cas où on achète un immeuble déjà habité par des locataires dans le but d'y habiter, la loi interdit to-

ute reprise de possession de logement lorsque l'immeuble est détenu en copropriété indivise, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et qu'il s'agisse du conjoint.

Nous voyons régulièrement des cas où on se rend compte, quelques semaines ou quelques mois après l'achat, parfois même après avoir commencé le processus de reprise de logement auprès du locataire, que la reprise du logement est impossible dans les circonstances.

Dans ces cas, les délais peuvent être trop serrés pour permettre la régularisation de la situation en temps opportun, ce qui entraîne alors le report du projet à l'année suivante (lorsque le bail est d'un an), sous réserve toutefois qu'une telle régularisation puisse effectivement être réalisée.

Dans un jugement récent (1), un propriétaire avait acquis avec son père un duplex. Ils se retrouvaient donc tous deux copropriétaires indivis de l'immeuble. Selon l'acte de vente, le père ne détenait que 1% des parts dans l'immeuble

et le fils bénéficiait donc de 99% de la propriété.

Quelques jours après l'acquisition, le demandeur (fils) remettait un avis de reprise de logement à un des locataires de l'immeuble dans le but d'habiter son logement. Selon la décision, le locataire a refusé de quitter le logement, tel que lui permet la loi. Une demande d'autorisation a donc dû être produite au Tribunal administratif du logement (TAL) par le fils. Celui-ci s'étant informé de ses droits, un acte de cession a eu lieu afin que le fils se retrouve entièrement propriétaire de l'immeuble.

Le juge a confirmé dans son jugement que c'est au moment de la remise de l'avis de reprise qu'on doit analyser si le locateur remplit toutes les conditions nécessaires à la reprise. L'avis de reprise de logement est l'élément créateur de droit. Le fait qu'il y ait eu un autre copropriétaire et que cette personne ne soit pas son conjoint empêche la reprise et ce, même si la situation a été régularisée avant la date projetée pour la reprise, ou même avant la date d'audience.

D'ailleurs, il y est mentionné que peu importe le but visé par la présence du deuxième propriétaire, ni le pourcentage détenu par cette personne. Le simple fait qu'il y ait un deuxième propriétaire et que ce copropriétaire ne soit pas le conjoint, est suffisant pour interdire la reprise de possession. La reprise de logement n'a donc pas pu être autorisée dans ce cas-ci.

Dans un autre dossier où le locateur était propriétaire avec son frère pour des raisons similaires, il a pris la décision de se désister de sa première demande de reprise de logement. Une transaction a eu lieu afin que la situation du propriétaire respecte les termes de la loi en ce qui concerne la reprise de logement et une nouvelle demande l'année suivante a été autorisée (2).

En effet, les jugements ont reconnu la possibilité de faire la modification a posteriori afin de se conformer à la loi : «Aucune disposition n'interdit les transactions visant à faire cesser l'indivision entre les copropriétaires, y compris lorsque l'objectif est de faire échec à la prohibition au droit de reprendre un logement en cas d'indivision» (3).

Ceci étant dit, lorsqu'un projet est déjà planifié, il demeure préférable de s'assurer dès le départ que l'ensemble des critères requis est respecté afin de favoriser sa réalisation et d'éviter des frais ainsi que des délais supplémentaires.

**I**f you are planning to purchase a property in the coming months, remember that the mode of acquisition you choose may have an impact on your plans.

Since the sustained rise in real estate prices, it has become relatively common for the lending financial institution to require the involvement of an additional person to guarantee the mortgage loan, particularly in the context of acquiring a first property.

Although this additional person is often asked to act as a co-debtor on the loan in order to meet financing requirements, they are also sometimes registered as a co-owner of the property involved in the transaction.

It is important to know that in some cases, becoming a co-owner with other individuals can hinder your plans. For example, when purchasing a property already occupied by tenants with the intention of living in it, the law prohibits any repossession of a dwelling when the property is held in undivided co-ownership, unless there is only one other owner and that person is the spouse.

We regularly see cases where, a few weeks or months after the purchase — sometimes even after beginning the repossession process with the tenant — people realize that repossession is impossible under the circumstances.

In such situations, the timelines may be too tight to allow the issue to be corrected in time, which then results in postponing the project to the following year (when the le-

ase is for one year), subject, of course, to whether such a correction can actually be made.

In a recent judgment (1), a purchaser had acquired a duplex with his father. They therefore became undivided co-owners of the property. According to the deed of sale, the father held only 1% of the shares in the property, and the son therefore held 99%.

A few days after the acquisition, the applicant (the son) delivered a notice of repossession to one of the tenants in order to occupy the dwelling. According to the decision, the tenant refused to leave, as permitted by law. An application for authorization therefore had to be filed with the Administrative Housing Tribunal (TAL) by the son. After seeking information about his rights, a transfer of rights took place so that the son became the sole owner of the property.

The judge confirmed in the ruling that it is at the moment the notice of repossession is delivered that one must determine whether the landlord meets all the necessary conditions for repossession. The notice of repossession is the element that creates the right. The fact that there was another co-owner, and that this person was not his spouse, prevents repossession — even if the situation was corrected before the planned repossession date or even before the hearing date.

The judgment also states that the purpose behind the presence of the second owner, or the percentage held by that person, is irrelevant. The

mere fact that there is a second owner, and that this co-owner is not the spouse, is enough to prohibit repossession. Repossession could therefore not be authorized in this case.

In another case, where the landlord co-owned the property with his brother for similar reasons, he chose to withdraw his first repossession application. A transaction took place so that the owner's situation complied with the legal requirements for repossession, and a new application the following year was authorized (2).

Indeed, the rulings have recognized the possibility of making the modification a posteriori in order to comply with the law:

“Nothing prohibits transactions aimed at ending undivided co-ownership between co-owners, including when the objective is to overcome the prohibition on repossessing a dwelling in cases of undivided co-ownership” (3).

That said, when a project is already planned, it is always preferable to ensure from the outset that all required criteria are met, in order to support its successful completion and avoid additional costs and delays.

(1) 848071, 16-04-2025. Note : Dans ce dossier, une autre raison empêchait la reprise de logement, laquelle n'est toutefois pas abordée dans le présent texte.

(2) 834302, 07-02-2025.

(3) 2023 QCTAL 12651, 26-04-2023.

# L'impact des nouvelles normes du Code du bâtiment et de la hausse des coûts de construction au Québec

**L'**entrée en vigueur, en octobre prochain, d'un Code du bâtiment plus strict suscite de vives inquiétudes dans l'industrie immobilière québécoise.

Les nouvelles exigences risquent d'augmenter significativement les coûts de construction, et ces hausses pourraient ultimement avoir un impact sur les loyers et les hausses de loyer pour les locataires.

## 1. DES NORMES PLUS STRICTES QUI ALOURDISSENT LES PROJETS

Le nouveau Code du bâtiment impose plusieurs exigences supplémentaires, notamment :

- Normes sismiques renforcées
- Corridors et salles de bain élargis pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite
- Infrastructures obligatoires pour bornes de recharge dans les immeubles de plus de cinq logements

Ces mesures visent une meilleure sécurité, une accessibilité accrue et une adaptation aux réalités énergétiques actuelles.

Toutefois, elles entraînent des coûts de construction plus élevés, particulièrement pour les projets déjà avancés

dans leur conception.

## 2. DES PROJETS MENACÉS OU RETARDÉS

Plusieurs projets qui sont déjà sur la planche mais pas encore sorti de terre en seront impactés. En effet, si la construction débute après l'entrée en vigueur des nouvelles normes, les promoteurs devront :

- redessiner les plans,
- refaire le montage financier,
- retarder le début des travaux,

Et tous ces coûts pourront-ils un tel impact que certains seront abandonnés?

## 3. UNE PRESSION DIRECTE SUR LES COÛTS DE CONSTRUCTION

Les nouvelles normes s'ajoutent à un contexte déjà difficile :

- prix des matériaux en hausse,
- rareté de la main-d'œuvre,
- délais d'approvisionnement,
- inflation générale dans le secteur de la construction.

Résultat : les coûts explosent, et les promoteurs n'ont souvent pas d'autre choix que de répercuter ces hausses sur les loyers futurs.

4. Un dilemme pour le gouvernement : moderniser sans freiner la construction

Le gouvernement vise à moderniser le parc immobilier, améliorer la sécurité et favoriser l'accessibilité universelle.

Mais l'industrie soutient que les projets prêts à démarrer devraient être exemptés

Aussi plusieurs demandent à ce que ces nouvelles normes soient introduites graduellement, ainsi qu'un soutien financier qui pourrait être nécessaire pour éviter un ralentissement de la construction.

Sans ajustements, plusieurs craignent un effet domino :

- moins de projets lancés,
- moins de logements disponibles,
- loyers plus élevés,
- aggravation de la crise du logement.

**CONCLUSION : UN ÉQUILIBRE DIFFICILE À ATTEINDRE**

Les nouvelles normes du Code du bâtiment répondent à des objectifs légitimes : sécurité, accessibilité, modernisation. Mais leur mise en œuvre rapide, combinée à la hausse généralisée des coûts de construction, crée une pression majeure sur les promoteurs et ultimement les locataires.

Une transition plus souple doit être envisagée très rapidement afin d'éviter que ces mesures, pourtant bien intentionnées, ne freinent la construction de logements dans un contexte de pénurie.



# INCLURE UN FRIGO ET UNE CUISINIÈRE DANS CHAQUE BAIL?

**U**ne nouvelle législation adoptée en Californie prévoit que tous les logements doivent désormais être équipés d'un frigo et d'une cuisinière.

Selon cette loi, ces électros font partie des services obligatoires, comme le chauffage et l'eau courante.

POURRAIT-ON VOIR CELA AU QUÉBEC?

## Avantages

- Location plus rapide — Les logements avec électros inclus se louent souvent plus vite, car ils sont perçus comme plus pratiques et économiques pour les locataires.
- Valeur perçue plus élevée — Les locataires voient un logement équ-

ipé comme une meilleure offre à prix égal.

- Moins de dommages lors des déménagements — Éviter que les locataires déplacent frigo, cuisinière ou laveuse réduit les risques de bris de murs, cadres et portes.
- Moins de risques d'installation inadéquate — Une mauvaise installation par un locataire peut causer fuites, dégâts d'eau ou problèmes électriques. Fournir les appareils réduit ce risque.
- Déductions fiscales possibles — L'achat d'électroménagers peut être amorti et déduit comme dépense d'exploitation.

## Inconvénients

- Responsabilité des réparations — Si un appareil fourni cesse de fonctionner, c'est généralement au propriétaire de le réparer ou remplacer.
- Plus de points de défaillance — Plus il y a d'appareils inclus, plus il y a de risques de bris et d'appels de service.
- Entretien parfois négligé par les locataires — Certains locataires ne nettoient pas filtres, conduits ou composants, ce qui accélère l'usure.
- Responsabilité accrue en cas de dommages — Si un appareil brisé cause une perte d'usage (ex. frigo brisé), le propriétaire peut devoir compenser le locataire.
- Coûts d'entretien récurrents — Les réparations, remplacements et contrats de maintenance peuvent s'accumuler.

L'APQ espère qu'avant d'édicter une nouvelle loi lourde de conséquences financières, tous les aspects seront étudiés ainsi que des consultations menées.

# RONA PRO

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



## COMMENT EN PROFITER?

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



## Questions?

Contactez [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca) pour plus d'informations ou pour obtenir de l'aide concernant l'ouverture d'un compte.

## Programme privilège<sup>00</sup>

### 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

<sup>00</sup>Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs (non disponible chez les Affiliés). Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2028. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

# ANNUAIRE

## CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Balcon
5. Béton
6. Construction Rénovation
7. Courtiers immobiliers
8. Couvreurs
9. Dépistage
10. Drainage
11. Électricien
12. Exterminateur
13. Gestion Immobilière
14. Huissiers de justice
15. Impôts fiscalité
16. Insonorisation
17. Inspection
18. Peinture
19. Plomberie
20. Protection incendie
21. Téléphonie

### 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier.  
En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

### 2. ASSURANCES

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

**Sans frais: 1-800-363-6344**

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

**DAMA Assurances**  
Tél.: 888-270-5756

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

### 3. AVOCATS

**Immoloi Inc**

Tél.: (514) 866-5569

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

### 4. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

### 5. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

RBQ 5592-5911-01

### 6. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol

Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

### 7. COURTIER IMMOBILIER

**BonsLocataires.com**

514-622-3314

info@bonslocataires.com

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

- Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
- Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements

clés en main

- Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnés de partout dans le monde
- Plus de 9 900 bons locataires d'abonnés sur Facebook
- Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements

### 8. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

### 9. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

### 10. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**

TEL : 514-644-1616 /

1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com  
Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

### 11. ÉLECTRICIEN

**Akoum Électrique Inc**

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :  
Changement de panneau électrique

Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévions, 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

darveauihuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents.

- Reprise de possession (Éviction).

- Exécution de jugements / Saisie

- Service de répartition pour le

Province de Québec.

- Prise de constat d'état des lieux.

# ANNUAIRE

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

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

## 15. IMPÔTS FISCALITÉ

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

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

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

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes  
collectives

## 16. INSONORISATION

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

www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

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

## 17. INSPECTION

**Batimex**

T.: 888-375-4641

Inspection-batimex.ca

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

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

- Rapport d'investigation BSI  
express (Expertises non exhaus-  
tives pour vices de construction ou  
sinistres à rabais à partir de 599.00\$)  
- est de qualité de l'air  
- Prélèvement de moisissures  
- Échantillonnage de vermiculite  
(Test d'amiante)

- Test de qualité de l'eau

- Rabais de 10% membres de l'APQ

## 18. PEINTURE

**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et  
peinture**

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture  
Benjamin Moore.

Jusqu'à 35% de rabais sur la pein-  
ture

Livraison gratuite (voir conditions)  
Centre de design intérieur à Montréal  
est facilement accessible de Laval,  
de la Rive-Sud et Rive-Nord.

## 19. PLOMBERIE

**Suluk Test de fumée PRO**

Tél. : (514) 241-7173

https://testdefumee.pro/

- Spécialiste des tests de fumée et  
inspections de canalisations sani-  
taires

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

Interventions auprès des insectes et  
rongeurs

## 20. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection  
Incendie**

Tél. : (514) 449-3414

protocole.mgmt@gmail.com

http://www.protocoleinc.ca/

Votre partenaire en protection incen-  
die

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

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

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

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

## 21. TÉLÉPHONIE

**Rogers**

Tél.: 514-904-0955 option 2

https://norcom.biz/

APQ#productMenu

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

Obtenez 100 ou 150 Go de  
données à vitesse maximale –  
vitesse réduite ensuite. Vous

pouvez regarder les vidéos,

écouter de la musique et

télécharger le contenu en ligne

que vous voulez, sans frais

d'utilisation excédentaire et sans


souci. **Ce rabais est disponible**

**uniquement si vous effectuez**

**vos transactions auprès de**

**Norcom. Cette offre n'est pas**

**disponible en magasin.**



## Benjamin Moore Carré Union

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


# 514-789-2826

bmcu.ca

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

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

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



# NOUVEAUX RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE : *Une hausse des taxes... et donc des loyers en hausse*

*New property assessment rolls: Higher taxes... and therefore higher rents*

**P**lusieurs municipalités du Québec déposent leurs nouveaux rôles d'évaluation foncière en 2026, et les premières données montrent des hausses marquées dans plusieurs villes.

Ces augmentations auront un impact direct sur les taxes municipales et scolaires, et donc sur les loyers.

## DES HAUSSES DE VALEUR FONCIÈRE IMPORTANTES DANS PLUSIEURS VILLES

Les nouveaux rôles d'évaluation montrent une augmentation notable de la valeur des immeubles résidentiels et locatifs.

Ces hausses reflètent :

- la forte croissance du marché immobilier des dernières années,
- l'ajustement triennal obligatoire prévu par la Loi sur la fiscalité municipale,
- la volonté des municipalités de rapprocher les valeurs inscrites de la valeur marchande réelle.

Pour les propriétaires, cela signifie une augmentation automatique de la base de taxation.

Plus la valeur foncière augmente, plus les taxes augmentent.

## Pour les immeubles locatifs : Ces hausses sont transférables aux locataires

La méthode appliquée par le TAL prévoit la répartition de la variation du compte pour les sommes dues pour les taxes municipales et scolaires.

L'APQ insiste : ce n'est pas une question de choix ou de profit, mais de répercussion mécanique d'une dépense imposée par la municipalité.

## UNE PRESSION FINANCIÈRE QUI S'AJOUTE À D'AUTRES HAUSSES

La hausse des valeurs foncières arrive dans un contexte déjà difficile pour les propriétaires :

- augmentation du prix des assurances,
- nouvelles normes du Code du bâtiment,
- hausse des coûts de construction,
- entretien plus coûteux,

Pour plusieurs immeubles, les dépenses augmentent plus vite que l'augmentation mensuelle autorisée par le TAL.

## UNE RÉALITÉ SOUVENT MAL COMPRISE DU PUBLIC

L'APQ souligne que les propriétaires sont souvent perçus comme responsables des hausses de loyer, alors que dans ce cas-ci :

ce sont les municipalités qui augmentent la valeur foncière, ce sont les municipalités qui augmentent les taxes, et le TAL oblige la refacturation.

Le propriétaire devient un intermédiaire fiscal involontaire entre la ville et le locataire.

## CONCLUSION

Le nouveau rôle d'évaluation foncière entraînera une hausse des taxes municipales et scolaires dans plusieurs villes du Québec.

Ces hausses doivent pour une saine gestion être refacturées aux locataires dans le cadre des augmentations de loyer autorisées.

Pour les propriétaires, il s'agit d'une pression financière supplémentaire dans un contexte où les coûts d'entretien, de construction et d'assurance sont déjà en forte hausse.

**S**everal municipalities in Québec are filing their new property assessment rolls for 2026, and the initial data show significant increases in many cities.

These increases will have a direct impact on municipal and school taxes, and therefore on rents.

#### SIGNIFICANT INCREASES IN PROPERTY VALUES ACROSS MANY CITIES

The new assessment rolls show a notable rise in the value of residential and rental buildings.

These increases reflect:

the strong growth of the real estate market in recent years,

the mandatory three-year adjustment required under the Act Respecting Municipal Taxation,

the municipalities' intention to align asses-

sed values more closely with actual market value.

For property owners, this means an automatic increase in the taxation base.

The higher the assessed value, the higher the taxes.

For property owners, this means an automatic increase in the taxation base.

The higher the assessed value, the higher the taxes.

For rental buildings: These increases are transferable to tenants

The method applied by the Administrative Housing Tribunal (TAL)

provides for the allocation of the variation in the tax bill for municipal and school taxes.

The APQ emphasizes that this is not a matter of choice or profit, but the mechanical pass-through of an expense imposed by the municipality.

#### FINANCIAL PRESSURE ADDED TO OTHER RISING COSTS

The increase in assessed property values comes at a time when owners are already facing a difficult financial environment:

rising insurance premiums, new Building Code standards,

higher construction costs, more expensive maintenance.

For many buildings, expenses are rising faster than the monthly rent increases authorized by the TAL.

#### A REALITY OFTEN MISUNDERSTOOD BY THE PUBLIC

The APQ notes that landlords are often perceived as responsible for rent increases, whereas in this case:

it is the municipalities that increase assessed property values, it is the municipalities that increase taxes, and the TAL requires these amounts to be passed on.

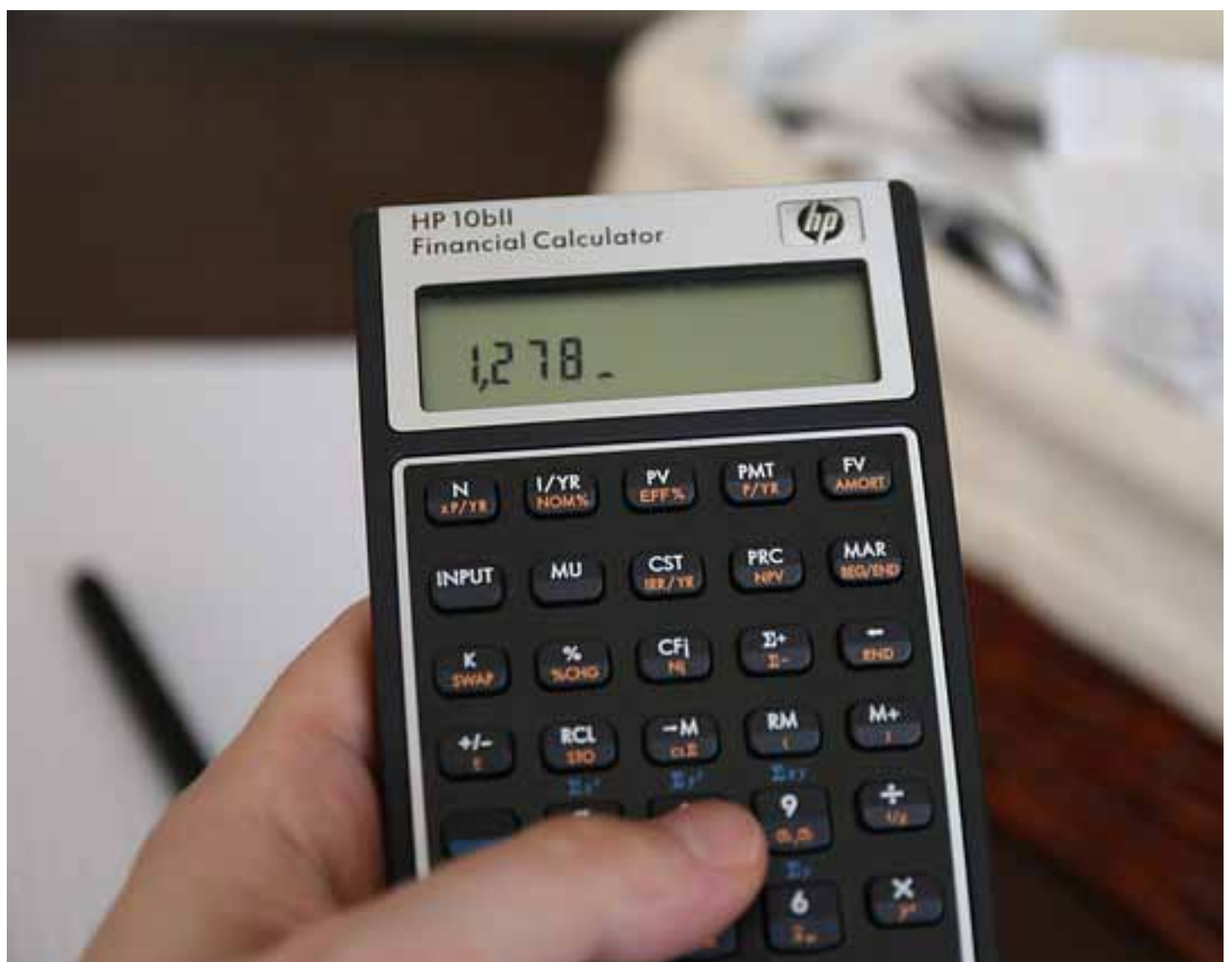
The landlord becomes an involuntary tax intermediary between the city and the tenant.

#### CONCLUSION

The new property assessment roll will lead to higher municipal and school taxes in several Québec municipalities.

For sound management, these increases must be passed on to tenants as part of the authorized rent adjustments.

For property owners, this represents additional financial pressure in a context where maintenance, construction, and insurance costs are already rising sharply.





Me Jean-Olivier Reed

# REPRISE DE LOGEMENT: IL S'AGIT PAS SEULE- MENT D'EXPLIQUER LES FAITS

## *Repossession of a dwelling: It is not enough to explain the facts*

Il s'agit pas seulement d'expliquer les faits, les documents appuyant la demande doivent être soumis au Tribunal

Voici un résumé d'un dossier rendu en 2023 du Tribunal administratif du logement qui accorde la reprise de logement.<sup>1</sup>

Un propriétaire veut faire venir son père de 72 ans de Colombie pour reprendre un de ses logements. Dans ce cas, le locataire en question répond aux critères du nouvel article 1959.1 qui interdit la reprise de logement.

1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer

un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 65 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur à 125% du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique, selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

1° il est lui-même âgé de 65 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;  
2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65

ans ou plus;  
3° il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.

En effet, le locataire a 80 ans, il y demeure depuis 23 ans et il a démontré son faible revenu, ce qui devrait rendre la reprise de logement impossible. Par contre, le père du propriétaire, le bénéficiaire de la reprise, fait

la preuve qu'il a lui-même 72 ans et la juge permet la reprise de logement en fonction de la deuxième partie de l'article 1959,1. C'est l'exception de l'exception.

Dans ce jugement, le père du propriétaire vient immigrer au Québec pour y vivre définitivement. Pour réussir la reprise de logement, le père a dû prouver qu'il était accepté comme immigrant au Québec au moyen d'un certificat de sélection du Québec et que sa situation n'était pas incertaine à ce niveau, il a fait la preuve qu'il a vendu sa maison en Colombie, que sont fils était responsable financièrement de lui

pendant au moins 10 ans.

L'ensemble des documents appuyant ces affirmations ont été déposés à la cour.

Cet immeuble est un immeuble familial puisque les 2 filles du propriétaire y demeurent déjà.

De plus, le père ne parlait pas ni français ni anglais, il a fallu engager une traductrice pour faire témoigner le père.

Tous ces éléments sont essentiels pour démontrer le sérieux et la certitude de la démarche et obtenir la reprise. Dès qu'un élément d'incertitude est présent dans

la démarche la reprise est susceptible d'être refusée.

Plusieurs dossiers ont été rejetés par manque de certitude de la démarche d'immigration ou d'une démarche débutée, mais pas encore approuvée ou la preuve d'un visa temporaire, par exemple.<sup>2</sup>

Ici, le juge accorde la reprise de logement et donne une compensation de 2250\$ pour le déménagement.

Ce dossier nous démontre que la reprise de logement exige la preuve de la démarche d'immigration et de tout élément confirmant le processus d'immigration.

De plus, on remarque que le témoignage verbal devant le juge selon les circonstances, pourrait ne pas être suffisant pour réussir. Vous devez déposer tous les documents pour appuyer votre dossier.

L'investissement dans un tra-

ducteur peut s'avérer important pour démontrer le sérieux de la démarche.

**I**t Is Not Enough to Explain the Facts — Supporting Documents Must Be Submitted to the Tribunal

Here is a summary of a 2023 decision of the Administrative Housing Tribunal in which repossession of a dwelling was granted.<sup>1</sup>

A landlord wished to bring his 72-year-old father from Colombia to repossess one of his units. In this case, the tenant met the criteria of the new section 1959.1, which prohibits repossession of a dwelling.

1959.1. The landlord may not repossess a dwelling or evict a tenant when the tenant or the tenant's spouse, at the time of repossession or eviction, is 65 years of age or older, has occupied the dwelling for at least 10 years, and has an income equal to or less than 125% of the maximum income allowing eligibility for a low-rent housing unit, according to the Regulation respecting the allocation of low-rent housing (chapter S-8, r. 1). However, the landlord may repossess the dwelling in any of the following situations:

1° the landlord is 65 years of age or older and wishes

to repossess the dwelling to live in it;

2° the beneficiary of the repossession is 65 years of age or older;

3° the landlord is an owner-occupant aged 65 or older and wishes to house, in the same building as himself, a beneficiary under the age of 65.

The Société d'habitation du Québec publishes on its website the maximum income thresholds allowing a tenant to be eligible for low-rent housing.

In this case, the tenant was 80 years old, had lived there for 23 years, and demonstrated his low income — all factors that should normally make repossession impossible. However, the landlord's father, the beneficiary of the repossession, proved that he himself was 72 years old, and the judge allowed repossession based on the second exception in section 1959.1. It is the exception to the exception.

In this judgment, the landlord's father was immigrating to Québec to live there permanently. To succeed in the repossession, the father had to prove that he had been accepted as an immigrant to Québec through a Québec Selection Certificate, and that his situation was not uncertain in that regard. He demonstrated that he had sold his house in Colombia and that his son was financially responsible for him for at least 10 years.

All documents supporting these statements were filed with the court.

This building was a family property, as the landlord's two

daughters were already living there.

Furthermore, the father spoke neither French nor English, so a translator had to be hired for his testimony.

All these elements were essential to demonstrate the seriousness and certainty of the process and to obtain repossession. As soon as any element of uncertainty is present, repossession is likely to be refused.

Several cases have been rejected due to a lack of certainty regarding the immigration process — for example, when the process had begun but was not yet approved, or when only proof of a temporary visa was provided.<sup>2</sup>

In this case, the judge granted repossession and awarded \$2,250 in compensation for moving expenses.

This case shows that repossession of a dwelling requires proof of the immigration process and of all elements confirming that process.

It also shows that verbal testimony before the judge, depending on the circumstances, may not be sufficient. You must file all documents supporting your case.

Investing in a translator may be important to demonstrate the seriousness of the process.

<sup>1</sup>. 2023 QCTAL 9701

<sup>2</sup>. 2025 QcTAL 37816, 2024 Qc-tal34953, 2026 qc tal 11103



*Unité contre les punaises de lit et autres parasites.*

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

**SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU**

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

FOURNISSEUR  
MEMBRE



FIER MEMBRE



FOURNISSEUR  
MEMBRE



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

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# Including a Fridge and Stove in Every Lease?

**A** new law adopted in California now requires that all rental units be equipped with a refrigerator and a stove.

Under this legislation, these appliances are considered mandatory services, just like heating and running water.

COULD WE SEE SOMETHING SIMILAR IN QUÉBEC?

## Advantages

- **Faster rental** — Units that include appliances often rent more quickly because they are perceived as more practical and cost-effective for tenants.
- **Higher perceived value** —

Tenants see an equipped unit as a better offer at the same price.

- **Fewer damages during moves** — Avoiding situations where tenants move fridges, stoves, or washers reduces the risk of damaging walls, door frames, and floors.
- **Lower risk of improper installation** — Poor installation by a tenant can cause leaks, water damage, or electrical issues. Providing the appliances reduces this risk.
- **Possible tax deductions** — The purchase of appliances can be amortized and deducted as an operating expense.

- **More potential points of failure** — The more appliances included, the higher the risk of breakdowns and service calls.
- **Maintenance sometimes neglected by tenants** — Some tenants do not clean filters, vents, or components, which accelerates wear.
- **Increased liability in case of damage** — If a broken appliance causes loss of use (e.g., a fridge failure), the landlord may have to compensate the tenant.
- **Recurring maintenance costs** — Repairs, replacements, and maintenance contracts can accumulate.

The APQ hopes that before adopting any new law with significant financial consequences, all aspects will be thoroughly studied and proper consultations will be conducted.

## Disadvantages

- **Responsibility for repairs** — If a provided appliance stops working, the landlord is generally responsible for repairing or replacing it.



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



### D'autres bonnes raisons de choisir La Personnelle :

- ✓ des **tarifs exclusifs** qui ne sont pas offerts au grand public;
- ✓ une assurance entreprise simple et pratique, avec une protection **CyberSuite Plus** améliorée et des limites flexibles selon votre réalité;
- ✓ **près de 99 %** de nos clients et clientes renouvellent leur assurance d'une année à l'autre<sup>1</sup>.

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)  
1 888 476-8737



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

