



Quand les locataires outrepassent leurs droits

Le locateur reproche aux locataires de laisser sur le terrain plusieurs automobiles, une remorque, des pneus, des débris, des constructions, tel qu'un enclos, sur le terrain. Il ajoute que les locataires ont également coupé des arbres sur son terrain, sans son consentement. Il remarque que ces derniers ont des poules, des coqs à chair et des dindes qui se promènent sur le terrain.

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

Louer sa propriété en attendant de la vendre

Certains propriétaires nous approchent car ils ont conclu une entente pour l'achat de leur immeuble par un tiers mais, pour diverses raisons, ils ont plutôt choisi de lui permettre d'habiter le logement ou la maison avant le transfert officiel de propriété.

[Lire l'analyse complète → page 2](#)

Quand un locataire utilise le TAL pour gagner du temps

Le propriétaire a obtenu une décision d'éviction pour non-paiement de loyer devant un juge administratif (première décision). Ensuite, le locataire a déposé une demande de rétractation, laquelle a été rejetée par le juge administratif (deuxième décision).

[Lire l'analyse complète → page 8](#)

Qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels

En pratique, si vous êtes propriétaire ou gestionnaire d'un immeuble à logements où une piscine ou un spa est accessibles aux résidents, ou encore copropriétaire d'un immeuble détenu en copropriété divisée comportant de telles installations, il est fort probable que ce règlement s'applique déjà à votre situation.

[Lire l'analyse complète → page 10](#)



Me Martin Messier

Président, Association des Propriétaires du Québec

Louer sa propriété en attendant de la vendre: une fausse bonne idée aux risques majeurs

Renting your property while waiting to sell it: A seemingly good idea with major risks

Certains propriétaires nous approchent car ils ont conclu une entente pour l'achat de leur immeuble par un tiers mais, pour diverses raisons, ils ont plutôt choisi de lui permettre d'habiter le logement ou la maison avant le transfert officiel de propriété.

Des ententes rédigées avec l'intelligence artificielle...

Bien souvent, à l'aide de quelques requêtes et avec l'assistance de l'intelligence artificielle, des propriétaires rédigent eux-mêmes une entente à deux volets : l'occupation de la maison ou de l'unité détenue en copropriété, et sa vente future.

Or, comme le bail résidentiel comporte des protections extrêmement importantes — notamment le droit au maintien dans les lieux —, ce type d'opération présente des risques très élevés qu'il faut impérativement considérer.

Le risque : Si votre intention est de vous départir définitivement du bien et non de devenir locateur, mais que vous le devenez malgré vous, cela risque de vous créer d'importants problèmes.

Le casse-tête de la revente avec un locataire

Il faut savoir que si l'entente tourne au vinaigre, vous devrez alors faire la recherche d'un acheteur qui acceptera d'acquérir un logement déjà occupé par un locataire. Ce n'est pas le marché typique lorsque l'on souhaite vendre une maison.

Il faut donc prévoir que les acquéreurs potentiels, pour être intéressés, devront être compensés. En effet, s'ils souhaitent habiter les lieux, ils devront entreprendre un processus de reprise de logement :

- Un préavis de 6 mois : Ils devront envoyer un avis de reprise au moins six mois à l'avance (s'il s'agit d'un bail de 12 mois) une fois qu'ils seront devenus propriétaires.
- Des compensations financières : Ils devront indemniser le locataire en place si le Tribunal administratif du logement

(TAL) les condamne à payer des frais lors de sa décision sur la reprise.

- Un passage devant le tribunal : Ces nouveaux acquéreurs devront être prêts à aller témoigner devant le TAL et à faire tout le processus de la reprise du logement.

Disons simplement que ce n'est pas une situation séduisante pour un acheteur standard de maison ou de condo.

Par conséquent, il sera beaucoup plus difficile de trouver preneur et le prix de vente final sera bien souvent réduit de façon importante.

Attention aux pièges : il n'y a pas de solution magique

Pour se mettre à l'abri des problèmes, la recommandation est très claire :

- Si vous souhaitez vendre : Attendez de trouver un acquéreur définitif pour ce condo ou ce logement.
- Si vous souhaitez louer : Signez alors un véritable bail qui prend en compte l'ensemble des dépenses pour vous assurer de la rentabilité du loyer demandé — non seulement à court terme, mais aussi à moyen et long terme.

C'est bien souvent l'erreur la plus grave. Comme il s'agit fréquemment d'une première mise en location, le vendeur ne tient pas compte de tous les frais qu'il devra assumer : l'entretien, la maintenance, les taxes, les rénovations ou encore le remplacement des équipements de l'immeuble.

Un projet à mûrir

En conclusion, ce type de projet doit être mûrement réfléchi. Il doit impérativement être accompagné des conseils juridiques et fiscaux d'un professionnel afin d'éviter des complications financières et légales majeures.

Volume 42, No 7
Juillet 2026

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental
Le contenu du journal “Le Propriétaire” ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l’autorisation écrite de l’éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu’elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d’impression dans une édition ultérieure.
Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d’alléger le texte.
Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l’information générale pouvant ne pas s’appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l’Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l’usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

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

-- ENGLISH VERSION --

Some owners contact us because they have reached an agreement to sell their property to a third party but, for various reasons, they chose instead to allow that person to live in the unit or house before the official transfer of ownership.

Agreements drafted with artificial intelligence...

Often, with a few prompts and the help of artificial intelligence, owners draft a two-part agreement themselves: occupa-tion of the house or condominium unit, and its future sale.

However, because residential leases include extremely important protections — notably the right to maintain occupancy — this type of arrangement carries very high risks that must be carefully considered.

The risk: If your intention is to permanently dispose of the property and not to become a landlord, but you end up becoming one unintentionally, you may face significant problems.

The headache of reselling with a tenant

You must understand that if the agreement goes sour, you will then need to find a buyer willing to purchase a property already occupied by a tenant. This is not the typical market when one wishes to sell a house.

You should therefore expect that potential buyers, in order to be interested, will need to be compensated. Indeed, if they wish to live in the property, they will have to undertake a repossession process:

- A six-month notice: They must send a repossession notice at least six months in advance (for a 12-month lease) once they become the owners.*
- Financial compensation: They may have to compensate the tenant if the Administrative Housing Tribunal (TAL) orders them to pay fees in its decision regarding the repossession.*
- A hearing before the tribunal: These new buyers must be prepared to testify before the TAL and go through the entire repossession process.*

Simply put, this is not an appealing situation for a typical house or condo buyer.

As a result, it will be much more difficult to find a purchaser, and the final sale price will often be significantly reduced.

Beware of traps: there is no magic solution

To avoid problems, the recommendation is very clear:

- If you want to sell: Wait until you find a definitive buyer for the condo or the unit.*
- If you want to rent: Then sign a proper lease that accounts for all expenses to ensure the rent is profitable — not only in the short term, but also in the medium and long term.*

This is often the most serious mistake. Because it is frequently a first-time rental, the seller does not consider all the costs they will have to assume: maintenance, repairs, taxes, renovations, or replacement of building equipment.

A project that requires careful thought

In conclusion, this type of project must be carefully considered. It must absolutely be accompanied by legal and tax advice from a professional to avoid major financial and legal complications.

Loyers gratuits : un mois offert pour attirer les locataires — une pratique en hausse, mais à utiliser avec prudence

Free rent: One month offered to attract tenants — a growing practice, but one to use with caution

Dans un marché locatif en transformation, de plus en plus de propriétaires offrent un mois de loyer gratuit pour faciliter la location d'un logement.

Cette stratégie de location fait un retour marqué cette année, particulièrement dans les secteurs où la concurrence est forte ou où les logements demeurent vacants plus longtemps.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) rappelle toutefois que, si cette pratique peut être un outil efficace, elle doit être utilisée de manière réfléchie, car elle comporte des impacts financiers, juridiques et opérationnels.

Pour un propriétaire, offrir un incitatif comme un mois gratuit c'est lui permettre :

- d'accélérer la signature du bail;
- de réduire la période de vacance;
- de se démarquer des immeubles voisins;

Mais sans aborder le côté efficacité, ce n'est pas sans conséquences si ceux-ci ne sont pas rédigés et encadrés correctement dans le bail.

Et il est possible que des locataires soient attirés uniquement par l'incitatif, donc une remise en location plus rapide du logement à venir.

Certains locataires pourraient être attirés par l'offre, mais moins stables à long terme.

Comment structurer un mois gratuit de manière efficace

L'APQ recommande de bien encadrer l'incitatif pour éviter les malentendus.

1. Mentionner clairement l'incitatif dans le bail ex. Le loyer de septembre 2026 sera gratuit, ce gratuité ne s'applique pas aux renouvellements du bail, ainsi le loyer de septembre 2027 sera payable comme les autres mois.

Le loyer réel doit être inscrit au bail, et le mois gratuit doit être décrit comme une promotion ponctuelle, non comme une réduction permanente.

2. Éviter les formulations ambiguës

Toujours préciser le mois exact offert; que l'incitatif ne modifie pas le loyer mensuel et que l'offre ne se renouvelle pas automatiquement.

3. Ne jamais renouveler la gratuité. Vous ne devez pas redonner une gratuité au renouvellement du bail.

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions.

-- ENGLISH VERSION --

In a changing rental market, more and more landlords are offering one month of free rent to help lease a unit.

This leasing strategy has made a noticeable comeback this year, particularly in areas where competition is strong or where units remain vacant for longer periods.

The Québec Landlords Association (APQ) reminds landlords that while this practice can be an effective tool, it must be used thoughtfully, as it carries financial, legal, and operational implications.

For a landlord, offering an incentive such as a free month can help:

- accelerate the signing of the lease;
- reduce vacancy periods;
- stand out from neighbouring buildings.

But beyond its effectiveness, this incentive is not without consequences if it is not drafted and framed properly in the lease.

It is also possible that some tenants may be attracted solely by the incentive, leading to a quicker re-rental of the unit in the near future.

Some tenants may be drawn to the offer but be less stable in the long term.

How to structure a free month effectively

The APQ recommends clearly framing the incentive to avoid misunderstandings.

1. Clearly mention the incentive in the lease.

Example: "The rent for September 2026 will be free. This free month does not apply to lease renewals; therefore, the rent for September 2027 will be payable like any other month."

The actual rent must be written in the lease, and the free month must be described as a one-time promotion, not a permanent reduction.

2. Avoid ambiguous wording.

Always specify the exact month offered; clarify that the incentive

does not change the monthly rent and that the offer does not renew automatically.

3. Never renew the free month.
You must not offer another free month at the time of lease renewal.

If you have any questions, feel free to contact us.



Gestion Immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

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

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

GESTIONNAIRES
QUALIFIÉS,
DISPONIBLES ET
EFFICACES

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

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

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

Pourquoi un propriétaire locatif ne laisserait pas un logement vacant au Québec?

Depuis quelques semaines, on entend que certains propriétaires laisseraient volontairement des logements vacants. Les nombres varient selon les sources. Mais en réalité, au Québec, un propriétaire locatif n'a aucun intérêt à garder un logement vide, sauf dans des situations très particulières. Le modèle économique du locatif repose entièrement sur les revenus mensuels, qui couvrent les dépenses essentielles.

Un logement vacant = une perte directe

Contrairement à une croyance répandue, un logement vide ne génère aucun avantage financier. Au contraire, il entraîne :

- perte de revenus mensuels;
- paiement complet des taxes municipales et scolaires;
- frais d'assurance;
- entretien obligatoire;
- remboursement hypothécaire sans compensation.

Pour la majorité des propriétaires, souvent des individus ou des familles avec un duplex ou triplex, chaque mois sans locataire est un mois déficitaire.

Les raisons fréquentes de laisser un logement vacant

Un propriétaire peut laisser un logement vide dans très peu de cas comme des travaux majeurs ou rénovation complète (plomberie, électricité, structure), un logement saccagé ou encore s'il n'est pas capable de le louer.

Au Québec, où la pénurie de logements est réelle, il est essentiel de distinguer :

- les logements vacants par nécessité (travaux, dommages, procédures);
- des logements vacants par stratégie, un phénomène marginal et non représentatif.

Un propriétaire locatif québécois est en affaires pour louer des logements.

L'APQ demande au gouvernement de soutenir des campagnes de sensibilisation destinées aux locataires

July 1st is not a dumping day: the APQ calls on the government to support awareness campaigns aimed at tenants

À l'approche du 1er juillet, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) lance un appel clair au gouvernement provincial, aux municipalités et à l'ensemble des instances publiques : il est temps de soutenir les propriétaires en finançant et en diffusant des campagnes de sensibilisation destinées aux locataires.

Chaque année, la période des déménagements entraîne une accumulation massive de déchets, d'encombrants et de logements laissés dans un état inadéquat. Les propriétaires doivent composer avec :

- des logements laissés sales ou endommagés;
- des déchets abandonnés dans les cours, balcons et espaces communs;
- des dépôts sauvages dans les rues;
- des coûts importants de nettoyage et de remise en état;
- des délais de relocation causés par des remises de logement non conformes.

« Le 1er juillet n'est pas une journée de dépotoir. Les propriétaires font leur part, mais ils ne peuvent pas porter seuls le poids de comportements irresponsables. Il est temps que les autorités publiques soutiennent aussi les propriétaires. Outre permettre le dépôt de garantie, un accompagnement est légitime comme celui qui est apporté aux locataires qui ne trouvent pas de logements ou diffusion d'informations de leurs droits en tant que locataire. Un retour de balancier serait plus qu'apprécié, mais bien équitable», affirme l'APQ.

Un appel à des campagnes publiques ciblées

L'APQ demande au gouvernement du Québec, aux municipalités et aux organismes publics de mettre en place des campagnes de sensibilisation destinées aux locataires, portant notamment sur :

- l'obligation de remettre le logement propre à la fin du bail;
- l'interdiction des déchets laissée devant les immeubles par le locataire;
- la gestion responsable des encombrants;
- le respect des lieux et des voisins;
- la planification du déménagement pour éviter les abandons de biens.

Pourquoi soutenir les propriétaires maintenant ?

Parce que les campagnes actuelles ciblent presque exclusivement les locataires vulnérables ou les enjeux de logement abordable. Or, les propriétaires sont aussi des acteurs essentiels du marché locatif, et ils absorbent chaque année :

- des milliers de dollars en frais de nettoyage;
- des pertes de loyers;
- des interventions d'urgence;
- des litiges au TAL liés à des logements laissés en mauvais.

« Les propriétaires ne demandent pas des privilèges : ils demandent de la reconnaissance et du soutien. Les campagnes publiques doivent rappeler que le civisme est une responsabilité partagée, » ajoute l'APQ.

Des solutions simples et applicables dès cette année

L'APQ propose aux autorités :

- une campagne nationale "Ramassez-vous avant de partir";
- des messages municipaux uniformisés sur les encombrants;
- des rappels officiels envoyés aux locataires avant la fin du bail;
- des outils éducatifs remis lors de la signature du bail;

Conclusion

Le 1er juillet est un défi collectif. Pour que cette journée cesse de se transformer en dépotoir à ciel ouvert, le gouvernement doit soutenir les propriétaires autant qu'il soutient les locataires.

L'APQ réitère son appel : « Aidons les propriétaires à aider le Québec. Le civisme doit être encouragé, soutenu et rappelé à tous. »

-- ENGLISH VERSION --

As July 1st approaches, the Québec Landlords Association (APQ) is issuing a clear call to the provincial government, municipalities, and all public bodies: it is time to support landlords by funding and disseminating awareness campaigns aimed at tenants.

Every year, the moving period leads to a massive accumulation of waste, bulky items, and dwellings left in inadequate condition. Landlords must deal with:

- *dwellings left dirty or damaged;*
- *waste abandoned in yards, balconies, and common areas;*
- *illegal dumping on the streets;*
- *significant cleaning and restoration costs;*
- *delays in re-renting caused by improper turnover of the dwelling.*

"July 1st is not a dumping day. Landlords do their part, but they cannot bear alone the burden of irresponsible behavior. It is time for public authorities to also support landlords. Beyond allowing security deposits, providing support is legitimate, just as assistance is offered to tenants who cannot find housing or information is disseminated about their rights as tenants. A shift in balance would be more than appreciated, and indeed fair," says the APQ.

A call for targeted public campaigns

The APQ is asking the Québec government, municipalities, and public organizations to implement awareness campaigns aimed at tenants, addressing in particular:

- *the obligation to return the dwelling clean at the end of the lease;*
- *the prohibition on leaving waste in front of buildings;*
- *responsible management of bulky items;*
- *respect for the premises and neighbors;*
- *planning the move to avoid abandoning belongings.*

Why support landlords now?

Because current campaigns almost exclusively target vulnerable tenants or affordable housing issues. Yet landlords are also essential actors in the rental market, and they absorb each year:

- *thousands of dollars in cleaning costs;*
- *lost rent;*
- *emergency interventions;*
- *TAL disputes related to dwellings left in poor condition.*

"Landlords are not asking for privileges: they are asking for recognition and support. Public campaigns must remind everyone that civility is a shared responsibility," adds the APQ.

Simple solutions that can be applied as early as this year

The APQ proposes the following to authorities:

- *a national campaign "Clean up before you leave";*
- *standardized municipal messages on bulky items;*
- *official reminders sent to tenants before the end of the lease;*
- *educational tools provided at the signing of the lease.*

Conclusion

July 1st is a collective challenge. To prevent this day from turning into an open-air dumping ground, the government must support landlords as much as it supports tenants.

The APQ reiterates its call: "Help landlords help Québec. Civility must be encouraged, supported, and reminded to everyone."





Me Melissa Lemieux
Avocate

Rétractations abusives : Quand un locataire utilise le TAL pour gagner du temps

Abusive retraction : When a tenant uses the TAL to save time

Le Tribunal administratif du logement (ci-après « le TAL ») a récemment traité un dossier portant sur des rétractations et des abus.

Les faits sont assez simples, mais il est très surprenant que l'affaire se soit rendue aussi loin.

Le propriétaire a obtenu une décision d'éviction pour non-paiement de loyer devant un juge administratif (première décision). Ensuite, le locataire a déposé une demande de rétractation, laquelle a été rejetée par le juge administratif (deuxième décision).

Cependant, c'est la suite des événements qui rend la situation étonnante. Le locataire a ensuite déposé deux demandes de rétractation contre la deuxième décision. Dans l'une de ces demandes, le locataire s'est désisté, et dans l'autre, il a obtenu gain de cause. À l'audience où les parties ont été reconvoquées pour déterminer si la deuxième décision était correcte, le locataire s'est désisté de sa demande.

Un mois plus tard, le locataire a décidé de déposer une nouvelle demande de rétractation contre la deuxième décision, malgré le fait que cette décision avait déjà été rétractée et tranchée à la suite de son désistement. Il convient de noter que, tout au long de ces procédures, aucune preuve de notification n'a jamais été versée au dossier.

Lors de la dernière audience, le nouveau juge administratif a informé le locataire que la deuxième décision avait déjà été rétractée et traitée. Toutefois, le locataire a indiqué au juge, au paragraphe 27 de la décision, que tout ce qu'il cherchait était du temps supplémentaire pour trouver un logement afin de ne pas se retrouver sans domicile.

Ce paragraphe résume parfaitement le dossier :

31. L'abus de la procédure de rétractation est flagrant ici. Le locataire ne notifie aucune de ses demandes de rétractation, les motifs sont contradictoires et décousus sur plusieurs demandes et, à l'audience, il révèle clairement et simplement que ce qu'il veut c'est du temps pour se trouver un logement.

34. Qui plus est, il y a lieu de limiter les droits du locataire à introduire une nouvelle demande de rétractation au présent dossier, tel que le permet l'article 63.2 Loi sur le Tribunal administratif du logement. À défaut de se faire, le locataire est susceptible de demander à nouveau la rétractation de la décision prévalant actuellement entre les parties, soit la Décision, toujours dans son objectif énoncé de gagner du temps.

35. Le Tribunal ne peut faire droit à la demande du locateur de limiter les droits du locataire à introduire toute demande sans égard au dossier. Ce pouvoir n'était pas ouvert au Tribunal au moment de la prise en délibéré de la demande alors que la Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives a été adoptée ce 12 juin 2026, après audience.

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

-- ENGLISH VERSION --

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL, recently dealt with a case involving retractions and abuse.

The facts of the case are pretty simple and yet very surprising that it went this far. The landlord received a decision of eviction for non-payment of rent in front of an administrative judge (first decision). Then the tenant filed a retraction whereby administrative judge dismissed the retraction (second decision).

However, the facts following this is where it becomes surprising. The tenant then filed two (2) retractions against the second decision. One of those retractions the tenant desists from their demand, and the other the tenant wins. At the hearing where the parties were re-convened to decide whether or not the second decision was correct, the tenant desisted from their demand.

A month later, the tenant decided to file yet another retraction demand against the second decision, despite this decision already having been retracted and decided on with their discontinuance. It should be noted that throughout all these procedures, there was never once proof of notification set in the file.

At the last hearing of the case, the new administrative judge informed the tenant that the second decision was already retracted and dealt with, but the tenant informed the judge in paragraph 27 of the decision that all they were looking for was extra time to find a place to live so that they don't become homeless.

This paragraph sums up the case:

31. The abuse of the retraction procedure is blatant here. The tenant does not notify any of his retraction requests, the reasons are contradictory and disjointed across several requests, and at the hearing, he clearly and simply reveals that what he wants is time to find accommodations.

34. Furthermore, the tenant's right to file a new application for reconsideration in this case should be limited, as permitted by section 63.2 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal. Failing this, the tenant is likely to request the reconsidera-

tion of the decision currently in force between the parties, the first Decision, again with the stated objective of gaining time.

35. The Tribunal cannot grant the landlord's request to limit the tenant's right to file any application without regard to the case. This power was not available to the Tribunal at the time the application was taken under advisement, whereas the Act to enhance the powers of intervention of municipalities and to amend other legislative provisions was adopted on June 12, 2026, after a hearing. (UNOFFICIAL TRANSLATION)

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

2026 QCTAL 20241

Plus grand et moins luxueux?

Selon Mathieu Laberge, il existe actuellement une « demande supprimée » sur le marché québécois. C'est-à-dire qu'une masse de propriétaires potentiels repoussent leur projet d'achat en raison des prix trop élevés, ce qui empêche des logements aux loyers moins chers de se libérer.

Les taux d'inoccupation dans les grandes villes (Montréal 2,9 %, Québec 2,4 %, Gatineau 3,8 %) donnent l'impression que la situation se stabilise. Mais les logements neufs et luxueux sont plus vacants.

La SCHL prévoit une amélioration dans 2 à 3 ans, mais souligne que l'abordabilité reste un problème majeur, surtout dans les logements à bas prix.

Les prix des loyers restent tout de même dans les plus bas au Canada, mais on observe une baisse des mises en chantier partout au Québec. Selon lui, ça prend environ sept ans bâtir une tour de logement au Canada.

La SCHL souhaite que pour conserver l'abordabilité des logements, des terrains plus loin (donc moins cher) ou que les matériaux utilisés soient revus (ex : comptoir en mélamine)

Coleen Volk, présidente de la SCHL, révèle que la SCHL envisage une révision du système de pointage de ses différents produits d'assurance destinés aux promoteurs.

Le but : les inciter à prioriser des projets aux finis moins chers et aux logements plus grands, auxquels serait accordé un plus grand score, ce qui arrive au moment où les promoteurs construisent plutôt de moins en moins de grands appartements.

La dirigeante reste toutefois prudente quant à l'échéancier de ces modifications et insiste qu'elle ne souhaite pas froisser les promoteurs avec qui la SCHL fait affaire.

Il faudra donc surveiller si les programmes vont s'orienter vers ces objectifs dans les mois à venir.

Source : La SCHL veut des logements plus grands et moins luxueux <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2026-07-10/la-schl-veut-des-logements-plus-grands-et-moins-luxueux.php>



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

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

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

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



Me Annie Lapointe
Notaire

Mises à jour concernant le Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels

Updates regarding the Regulation on the Quality of Water in Swimming Pools and Other Artificial Basins

Le Règlement modifiant le Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels a été édicté par décret publié à la Gazette officielle du Québec le 17 juin dernier et est entré en vigueur le 2 juillet 2026. Il apporte diverses modifications au Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels afin de l'adapter aux réalités contemporaines. Pour les fins du présent article, le règlement ainsi modifié sera désigné comme le « Nouveau Règlement ».

La mise à jour menant au Nouveau Règlement fait partie d'un projet plus vaste de modification réglementaire qui concerne huit règlements du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs dans l'optique de moderniser les règles concernant la gestion et la qualité de l'eau dans la province⁽¹⁾.

Le Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels (RQEPABA), à la base, établit des normes applicables à la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, exploités pour la baignade, les jeux, les sports ou la détente⁽²⁾. Il établit également les obligations relatives au contrôle de la qualité de l'eau, les circonstances exigeant la fermeture temporaire d'un bassin, ainsi que l'exigence de tenue d'un registre et les informations à y consigner.

Le RQEPABA s'applique plus particulièrement aux piscines et bassins artificiels accessibles au public en général ou à un groupe restreint du public. C'est notamment le cas des installations exploitées par les municipalités et les parcs aquatiques. Il s'applique aussi aux bassins artificiels accessibles exclusivement aux résidents d'immeubles ou de parcs de maisons mobiles, ainsi qu'à leurs invités. En revanche, les piscines résidentielles destinées à l'usage d'une famille unique (et certaines autres installations spécifiques) sont exclues de l'application de ce Règlement.

En pratique, si vous êtes propriétaire ou gestionnaire d'un immeuble à logements où une piscine ou un spa est accessibles aux résidents, ou encore copropriétaire d'un immeuble détenu en copropriété divise comportant de telles installations, il est fort probable que ce règlement s'applique déjà à votre situation.

L'objectif annoncé par la réforme du RQEPABA est essentiellement de moderniser, optimiser et alléger certaines de ses exigences, tout en maintenant un niveau adéquat de protection pour les usagers. Voici un résumé des modifications :

- « - Ajuster certaines définitions pour faciliter l'application des dispositions;
- Réviser certaines normes dans l'optique de toujours assurer une qualité de l'eau qui protège la santé des baigneurs;
- Ajuster les exigences de fermeture et de réouverture d'un bassin;
- Réviser certaines autres exigences liées aux actions et suivis à effectuer par les exploitants. »⁽³⁾

Certaines modifications traitent plus particulièrement des bassins destinés à des unités à usage locatif ou touristique, en fonction du nombre d'unités desservies. En effet, les contrôles périodiques seraient allégés et parfois supprimés.

D'autres modifications concernent l'affichage. À titre d'exemple, un nouvel article du Règlement prévoit que «Le responsable d'un bassin destiné à moins de 10 unités à usage locatif, touristique, d'habitation d'immeubles ou de parcs de maisons mobiles doit placer à l'entrée du bassin une affiche indiquant que celui-ci n'est pas assujéti au contrôle de qualité de l'eau prévu au chapitre III du présent règlement, de manière que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance en tout temps»⁽⁴⁾.

Nous vous invitons en conclusion à vérifier si vos installations sont visées par les modifications au RQEPABA, car elles pour-

raient avoir eu pour effet de modifier, de préciser ou même d'alléger certaines de vos obligations.
Bonne baignade en sécurité.

-- ENGLISH VERSION --

The Regulation amending the Regulation on the Quality of Water in Swimming Pools and Other Artificial Basins was enacted by decree published in the Gazette officielle du Québec on June 17 and came into force on July 2, 2026. It introduces various changes to the Regulation on the Quality of Water in Swimming Pools and Other Artificial Basins in order to adapt it to contemporary realities. For the purposes of this article, the amended regulation will be referred to as the "New Regulation."

The update leading to the New Regulation is part of a broader regulatory reform project affecting eight regulations of the Ministry of the Environment, the Fight Against Climate Change, Wildlife and Parks, with the goal of modernizing rules related to water management and water quality in the province⁽¹⁾.

The Regulation on the Quality of Water in Swimming Pools and Other Artificial Basins (RQEPABA) establishes standards applicable to the water quality of swimming pools and other artificial basins, whether indoor or outdoor, used for swimming, recreation, sports, or relaxation⁽²⁾. It also sets out obligations related to water quality control, circumstances requiring temporary closure of a basin, and the requirement to maintain a logbook and the information that must be recorded.

The RQEPABA applies particularly to swimming pools and artificial basins accessible to the general public or to a restricted group of the public. This includes facilities operated by municipalities and water parks. It also applies to artificial basins accessible exclusively to residents of buildings or mobile home parks, as well as their guests. Residential pools intended for the use of a single family (and certain other specific installations) are excluded from the Regulation.

In practice, if you are the owner or manager of a residential building where a pool or spa is accessible to residents, or a co-owner of a divided co-ownership property with such facilities, it is highly likely that this regulation already applies to your situation.

The stated objective of the RQEPABA reform is essentially to modernize, optimize, and streamline certain requirements while maintaining an adequate level of protection for users. Here is a summary of the changes:

"- Adjust certain definitions to facilitate the application of the provisions;

- Revise certain standards to ensure water quality that protects bathers' health;
- Adjust the requirements for closing and reopening a basin;
- Revise other requirements related to actions and follow-ups to be carried out by operators."⁽³⁾

Some changes specifically concern basins serving rental or tourist units, depending on the number of units served. In these cases, periodic controls may be reduced or even eliminated.

Other changes relate to signage. For example, a new article of the Regulation states: "The person responsible for a basin serving fewer than 10 rental, tourist, residential building, or mobile home park units must place a sign at the entrance of the basin indicating that it is not subject to the water quality control provided for in Chapter III of this Regulation, in such a way that any interested person may consult it at any time."⁽⁴⁾

In conclusion, we invite you to verify whether your facilities are affected by the changes to the RQEPABA, as they may have modified, clarified, or even reduced some of your obligations.
Enjoy safe swimming.

⁽¹⁾ Modifications réglementaires visant principalement à optimiser la gestion de l'eau et l'encadrement applicable à certaines activités, Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, en ligne : Modifications réglementaires visant principalement à optimiser la gestion de l'eau et l'encadrement applicable à certaines activités.

⁽²⁾ Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels, RLRQ c Q-2, r 39, article 1.

⁽³⁾ Modifications réglementaires visant principalement à optimiser la gestion de l'eau et l'encadrement applicable à certaines activités, Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, en ligne : Modifications réglementaires visant principalement à optimiser la gestion de l'eau et l'encadrement applicable à certaines activités.

⁽⁴⁾ Article 22.0.1.

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
bmcu.ca

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

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

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

Déménagement : les rues débordent... et les logements aussi. Les propriétaires ne doivent pas payer pour les comportements irresponsables des locataires!

Moving Day: Streets Overflow... and So Do the Apartments. Landlords Should Not Have to Pay for Tenants' Irresponsible Behavior!

Déménagement : les rues débordent... et les logements aussi. Les propriétaires ne doivent pas payer pour les comportements irresponsables des locataires!

Chaque année, le 1er juillet transforme plusieurs quartiers du Québec en véritables poubelles à ciel ouvert. Les rues se remplissent de matelas, meubles brisés, électroménagers abandonnés et sacs de déchets. Mais ce que l'on voit moins — et qui coûte beaucoup plus cher — ce sont les logements laissés dans un état catastrophique par certains locataires.

Selon plusieurs reportages effectués dans les rues de la Province le 1er juillet, des entreprises de ramassage ont été submergées d'appels de nouveaux locataires pris avec les déchets des occupants précédents.

Ce n'est pas seulement un problème de rue : c'est un problème à l'intérieur des immeubles aussi, et ce sont les propriétaires qui doivent absorber les coûts et prendre en charge leurs immeubles.

Des coûts importants... pour ceux qui ne sont pas responsables

Les propriétaires doivent payer :

- Nettoyage d'urgence
- Transport et élimination des encombrants
- Réparations
- Perte de loyers
- Litiges au TAL

Pendant ce temps, les locataires fautifs ne subissent souvent aucune conséquence immédiate.

Attention aux solutions proposées par certains maires

Plusieurs municipalités envisagent des mesures pour réduire les dépôts sauvages.

Mais l'APQ tient à être claire : Les propriétaires ne doivent pas être pénalisés pour des déchets qu'ils n'ont pas produits.

- Ce ne sont pas les propriétaires qui laissent des matelas dans les rues.

- Ce ne sont pas les propriétaires qui abandonnent des frigos dans les logements.

- Ce ne sont pas les propriétaires qui créent les dépôts sauvages.

Imposer des amendes ou des responsabilités supplémentaires aux propriétaires serait une solution facile, mais complètement injustifiable et non équitable.

Ce que l'APQ demande

- Des campagnes de sensibilisation ciblées pour les locataires
- Des rappels officiels avant la fin du bail
- Des mesures municipales qui visent les responsables réels
- Une collaboration avec les propriétaires

Pour finir, le 1er juillet est un défi collectif, mais les solutions doivent être justes.

Les propriétaires ne sont pas ceux qui laissent les déchets : ils sont ceux qui les ramassent.

Les mesures municipales doivent viser les comportements fautifs, pas ceux qui en subissent les conséquences.

-- ENGLISH VERSION --

Every year, July 1st turns several Quebec neighborhoods into open-air dumping grounds. Streets fill up with mattresses, broken furniture, abandoned appliances, and garbage bags. But what we see far less — and what costs far more — are the apartments left in catastrophic condition by certain tenants.

According to several reports from across the province on July 1st, waste-collection companies were overwhelmed with calls from new tenants stuck with the trash left behind by previous occupants.

This is not just a street problem: it's a problem ****inside buildings****, and landlords are the ones who must absorb the costs and take responsibility for restoring their properties.

Significant costs... for those who are not responsible

Landlords must pay for:

- Emergency cleaning
- Transport and disposal of bulky items
- Repairs
- Loss of rent
- TAL litigation

Meanwhile, the tenants at fault often face no immediate consequences.

Beware of solutions proposed by some mayors

Several municipalities are considering measures to reduce illegal dumping.

But the APQ wants to be clear: Landlords must not be penalized for waste they did not produce.

- Landlords are not the ones leaving mattresses on the streets.
- Landlords are not the ones abandoning fridges in apartments.
- Landlords are not the ones creating illegal dumping sites.

Imposing fines or additional responsibilities on landlords would be an easy solution — but completely unjustifiable and unfair.

What the APQ is asking for

- Targeted awareness campaigns for tenants
- Official reminders before the end of the lease
- Municipal measures aimed at the **actual** responsible parties
- Collaboration with landlords

In the end, July 1st is a collective challenge, but solutions must be fair.

Landlords are not the ones leaving the waste — they are the ones cleaning it up.

Municipal measures must target the problematic behaviors, not those who suffer the consequences.

Source : <https://www.tvanouvelles.ca/2026/07/02/des-entreprises-de-ramassage-debordent-dappels-de-nouveaux-locataires-pris-avec-les-meubles-et-les-dechets-des-precedents-occupants>



RONA PRO

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

APQ

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

COMMENT EN PROFITER?

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

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

Programme privilège^{oo}

15%

- Peinture et accessoires

10%

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

8%

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

5%

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

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

-1- ANNONCES DE LOCATION SeecliQ.com www.SeecliQ.com Site d'annonces classées en immobilier. En 3 clics propulsez vos annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...	-2- ASSURANCES La Personnelle Assurances gén16érales Tél.: (514) 281-8121 Sans frais: 1-800-363-6344 - Assurance habitation, autos - Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus - Réduction pour les membres de l'APQ DAMA Assurances Tél.: 888-270-5756 - Cabinet d'assurance spécialisé auprès des propriétaires immo-biliers. - L'assurance protection locateur ce produit unique saura com-bler vos pertes locatives en vous dédommageant pour les loyers impayés.
-3- AVOCATS Immoloi Inc Tél.: (514) 866-5569 Spécialisés dans les domaines de droit suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Tribunal administratif du logement (TAL)	-4- BALCON (RAMPES ET ESCALIERS) Jules Gagné Métal inc. Tél.: (514) 648-6184 julesgagnemetal@qc.aira.com - Résidentiel, commercial, industriel - Fer ornemental et aluminium - Licence RBQ 57016982 - NEQ 1166579657
-5- BÉTON Groupe Fondabec Tél.: (514) 838-5379 info@fondabec.ca www.fondabec.ca Pieux : redressement et stabilisation. De l'excavation à l'installation de pieux, Groupe Fondabec détient toute l'expérience et tout le personnel nécessaire à l'exécution de ces travaux. RBQ 5592-5911-01	-6- CONSTRUCTION RÉNOVATION Les Renovations Angers Inc. Tél. : (514) 351-9760 info@renovationangers.com Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981 - Expert après sinistre; Commercial et résidentiel; - Balcon, rampe et revêtement extérieur; - Rénovation intérieure et extérieure; - Cuisine, salle de bail, sous-sol Carte de crédit, virement, Interac. RBQ, APCHQ
-7- COURTIER IMMOBILIER BonsLocataires.com 514-622-3314 - info@bonslocataires.com https://www.bonslocataires.com/agence-location-logement/ • Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires • Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main; • Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnées de partout dans le monde; • Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook; • Visites virtuelles 360° guidées de nos beaux appartements	-8- COUVREURS René Perron Ltée 9150 Pascal Gagnon, St-Léonard Tél.: (514) 327-1100 info@perroncouvreurs.com www.perroncouvreurs.com Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux. - Service d'urgence 24h/7 jours - RBQ: 1117-5833-85
-9- DÉPISTAGE Sécurité Investigations Quali-T Tél.: (450) 445-4969 1-888-345-2887 www.filaturequali-t.com - Dépistage et solvabilité; - Filature (CSST ou autres); - Enquêtes, pré-emploi/pré-location; - Investigation informatique; - Caméras et système contrôle d'accès. 10% rabais aux membres APQ	-10- DRAINAGE Drainage Québécois Robert Béland TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN www.drainagequebecois.com Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée Groupe Sanyvan 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN Fax: 514-498-7072 www.groupesanyvan.com Nettoyage de réseaux de tous genres Service 24h , estimation gratuite

-11- ÉLECTRICIEN Akoum Électrique Inc 514-571-5838 (cell) https://www.akoumelectrique.ca/ Changement de panneau électrique; Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévitoins, ev-duty, flow...); Transformation de système de chauffage de l'huile a l'électricité; Modification et installations des entrées électriques; Réparation des pannes; Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises; Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance; Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,... Programme de subvention d'Hydro-Quebec pour le changement des lumières commerciales RBQ :5700-7395-00	-12- EXTERMINATION <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1129 340 1560 772"> Solution Cimex Tél : 450-522-3393 Sans frais: 1-877-438-5454 Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous! -Traitement vapeur et traditionnel; </td><td data-bbox="1560 340 2001 772"> Daniel Gingras, biologiste Tél : 514-688-4577 gingrasdaniel@hotmail.com Gestion parasitaire, décontamination,... Gestion parasitaire; spécialités: blattes et punaises de lit Neutralisation de tout type d'odeurs Décontamination-moisissures </td></tr> </table>	Solution Cimex Tél : 450-522-3393 Sans frais: 1-877-438-5454 Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous! -Traitement vapeur et traditionnel;	Daniel Gingras, biologiste Tél : 514-688-4577 gingrasdaniel@hotmail.com Gestion parasitaire, décontamination,... Gestion parasitaire; spécialités: blattes et punaises de lit Neutralisation de tout type d'odeurs Décontamination-moisissures
Solution Cimex Tél : 450-522-3393 Sans frais: 1-877-438-5454 Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous! -Traitement vapeur et traditionnel;	Daniel Gingras, biologiste Tél : 514-688-4577 gingrasdaniel@hotmail.com Gestion parasitaire, décontamination,... Gestion parasitaire; spécialités: blattes et punaises de lit Neutralisation de tout type d'odeurs Décontamination-moisissures		
-13- GESTION IMMOBILIÈRE Ges-Mar Inc. Gestion immobilière Tél.: 514.866.1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net - Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée	-14- HUISSIERS DE JUSTICE <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1129 957 1560 1418"> Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC Tél. : (514) 990-2999 darveauhuissiers@bellnet.ca - Signification de tous vos documents. - Reprise de possession (Éviction). - Exécution de jugements / Saisie - Service de répartition pour le Province de Québec. - Prise de constat d'état des lieux. </td><td data-bbox="1560 957 2001 1418"> Philippe & Associés, Huissiers de Justice Tél. : (450) 491-7575 Philippe@huissiersdejustice.ca - Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province - Service 24 heures, 7 jours sur 7 </td></tr> </table>	Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC Tél. : (514) 990-2999 darveauhuissiers@bellnet.ca - Signification de tous vos documents. - Reprise de possession (Éviction). - Exécution de jugements / Saisie - Service de répartition pour le Province de Québec. - Prise de constat d'état des lieux.	Philippe & Associés, Huissiers de Justice Tél. : (450) 491-7575 Philippe@huissiersdejustice.ca - Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province - Service 24 heures, 7 jours sur 7
Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC Tél. : (514) 990-2999 darveauhuissiers@bellnet.ca - Signification de tous vos documents. - Reprise de possession (Éviction). - Exécution de jugements / Saisie - Service de répartition pour le Province de Québec. - Prise de constat d'état des lieux.	Philippe & Associés, Huissiers de Justice Tél. : (450) 491-7575 Philippe@huissiersdejustice.ca - Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province - Service 24 heures, 7 jours sur 7		
-15- IMPÔTS FISCALITÉ <table border="1"> <tr> <td data-bbox="218 1516 648 2027"> Centre financier Carrefour Planificateur financier Louis Robert, Planificateur financier Tél.: (514) 396-7788 louis.robert@centrefinanciercarrefour.com www.placementsimmobilier.com - Accrédité par l'APQ depuis 20 ans - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ </td><td data-bbox="648 1516 1089 2027"> Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors Tél.: (438) 826-1161 450-973-2333, poste 503 Maxime.Hemond@IG.ca Planificateur financier Représentant en épargne collective Conseiller en sécurité financière Conseiller en assurance et rentes collectives </td></tr> </table>	Centre financier Carrefour Planificateur financier Louis Robert, Planificateur financier Tél.: (514) 396-7788 louis.robert@centrefinanciercarrefour.com www.placementsimmobilier.com - Accrédité par l'APQ depuis 20 ans - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ	Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors Tél.: (438) 826-1161 450-973-2333, poste 503 Maxime.Hemond@IG.ca Planificateur financier Représentant en épargne collective Conseiller en sécurité financière Conseiller en assurance et rentes collectives	-16- INSONORISATION Les Insonorisations M.G. Inc T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936 www.insonorisationsmg.com insonorisationsmg@hotmail.com - Insonorisation sur mesure - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation RBQ:8271-1706-08
Centre financier Carrefour Planificateur financier Louis Robert, Planificateur financier Tél.: (514) 396-7788 louis.robert@centrefinanciercarrefour.com www.placementsimmobilier.com - Accrédité par l'APQ depuis 20 ans - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ	Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors Tél.: (438) 826-1161 450-973-2333, poste 503 Maxime.Hemond@IG.ca Planificateur financier Représentant en épargne collective Conseiller en sécurité financière Conseiller en assurance et rentes collectives		
-17- INSPECTION Batimex T.: 888-375-4641 Inspection-batimex.ca Inspection préachat d'immeubles locatifs; Inspection prévente; Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation; Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment; Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement); Rapport d'investigation BSI express; Test de qualité de l'air; Prélèvement de moisissures; Échantillonnage de vermiculite (Test d'amiante); Test de qualité de l'eau. Rabais de 10% membres de l'APQ	-18- PEINTURE <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1129 2125 1560 2543"> Bétonel Tél.: (514) 273-8855 Sans frais: 1-888-bétonel www.betonel.com - Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires) CODE RABAIS 30758755 </td><td data-bbox="1560 2125 2001 2543"> BMCU décoration et peinture 5330 Royalmount, Montréal Tel: (514) 789 2826 info@bmcr.ca www.bmcu.ca Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore. Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture. Livraison gratuite (voir conditions) </td></tr> </table>	Bétonel Tél.: (514) 273-8855 Sans frais: 1-888-bétonel www.betonel.com - Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires) CODE RABAIS 30758755	BMCU décoration et peinture 5330 Royalmount, Montréal Tel: (514) 789 2826 info@bmcr.ca www.bmcu.ca Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore. Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture. Livraison gratuite (voir conditions)
Bétonel Tél.: (514) 273-8855 Sans frais: 1-888-bétonel www.betonel.com - Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires) CODE RABAIS 30758755	BMCU décoration et peinture 5330 Royalmount, Montréal Tel: (514) 789 2826 info@bmcr.ca www.bmcu.ca Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore. Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture. Livraison gratuite (voir conditions)		

Quand les locataires outrepassent leurs droits

When tenants overstep their rights

Le locateur demandait la résiliation du bail et l'éviction des locataires, affirmant qu'ils n'usaient pas du logement avec prudence et diligence et causaient un préjudice sérieux. Le locateur a amendé verbalement sa demande afin d'ajouter une conclusion subsidiaire advenant que la résiliation du bail ne soit pas accordée, soit «INTERDIR aux locataires de couper des arbres sur le terrain du locateur». Le Tribunal a autorisé cet amendement.

Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025 au montant de loyer de 950 \$.

C'est une maison unifamiliale que le locateur qualifie de «maison de la ferme». En effet, sur ce terrain, le locateur possède un entrepôt qui ne fait pas partie du bien loué. Toutefois, les locataires ont accès à une distance de 100 pieds autour de la maison et qu'ils ont le droit de posséder deux chiens.

Le locateur reproche aux locataires de laisser sur le terrain plusieurs automobiles, une remorque, des pneus, des débris, des constructions, tel qu'un enclos, sur le terrain. Il ajoute que les locataires ont également coupé des arbres sur son terrain, sans son consentement. Il remarque que ces derniers ont des poules, des coqs à chair et des dindes qui se promènent sur le terrain.

La municipalité a même envoyé un avis de non-conformité en lien avec les onze voitures des locataires et de la roulotte du locateur.

Malgré une mise en demeure pour leur demander de retirer et rendre le terrain propre, la situation ne change pas.

Le locateur ne sent pas en sécurité, il craint de se faire poignarder dans le dos par le locataire et que ce dernier a déjà donné des coups de pied sur sa voiture.

Le locataire a admis posséder 11 voitures et qu'il retire les plaques d'immatriculation et les batteries des voitures afin de limiter les risques de vol. Il veut en remise 8 pendant l'hiver mais les autres autres servent pour ses courses. Selon lui, toutes les voitures sont garées dans un rayon de 100 pieds de la maison.

Il admet avoir acheté un cabanon et construit un poulailler.

Il dit que le locateur aurait voulu en acheter avec lui, ce que le locataire à nier. Le locataire nie avoir coupé des arbres.

Selon le locataire, le locateur a d'abord consenti à ce qu'il laisse des voitures sur le terrain, mais il a changé d'idée par la suite.

Contre-interrogé sur l'entente avec le locateur pour l'entreposage de ses voitures, le locataire confirme qu'il s'agissait de l'entreposage intérieur dans l'entrepôt du locateur, moyennant des frais.

QUESTION EN LITIGE : Le locateur a-t-il fait la preuve d'un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail des locataires et ces derniers contreviennent-ils au bail ? Si oui, une ordonnance peut-elle

substituer la résiliation du bail ?

Entreposage des voitures

La preuve du locateur est prépondérante sur l'état d'encombrement important du terrain où est situé le logement, en plus de l'Avis de non-conformité reçu de la ville.

Toutefois le Tribunal sursoit à la résiliation du bail et d'y substituer l'ordonnance prévue à l'article 1973 du Code civil du Québec, précédemment cité, afin de donner une dernière chance aux locataires. Advenant le défaut des locataires de respecter cette ordonnance, le Tribunal, sur demande du locateur, résiliera le bail.

Autres reproches

L'espace autour de la maison est dans un état lamentable et est encombré de différents objets, faisant en sorte que ces derniers ne respectent pas leur obligation de jouir du bien loué de manière prudente et diligente; Ils ont plusieurs animaux non autorisés au bail, contrevenant ainsi audit bail dont un poulailler construit sans permission.

Le tribunal rappelle que même si le locateur leur aurait accordé certains privilèges non-inclus au bail, notamment pour ses animaux, bien que le locateur ait nié avoir autorisé des privilèges aux locataires, il se peut que ce fut le cas. Cependant, un privilège ne crée pas de droits acquis.

Concernant le cabanon que les locataires ont acheté d'un commerce, le Tribunal n'y voit aucune contravention au bail ni préjudice pour le locateur.



Pour la coupe d'arbres, le locateur ne présente pas une preuve prépondérante à l'effet que ces coupes sont le fait des locataires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la demande du locateur;

SURSOIT à la résiliation du bail et ORDONNE aux locataires de se départir de leurs onze véhicules de course qui sont entreposés sur le terrain loué, dans les soixante jours suivant la signature du présent jugement;

ORDONNE aux locataires d'user du bien loué, ce qui inclut le terrain, avec prudence et diligence;

ORDONNE aux locataires de se départir des poules, coq à chair et dindes dans les soixante jours suivant la signature du présent jugement;

ORDONNE aux locataires de démanteler les petites cabanes ou niches installées sur le terrain avec des lumières et qui servent de poulaillers;

En conclusion, le Tribunal ne résilie pas immédiatement le bail, mais impose une série d'ordonnances strictes aux locataires pour corriger l'état du terrain, retirer les voitures et se départir des animaux, faute de quoi le bail sera résilié.

-- ENGLISH VERSION --

The landlord sought termination of the lease and eviction of the tenants, arguing that they were not using the dwelling with prudence and diligence and were causing serious prejudice. The landlord verbally amended his application to add a subsidiary conclusion should lease termination not be granted, namely: "PROHIBIT the tenants from cutting trees on the landlord's property." The Tribunal authorized this amendment.

The parties are bound by a lease from July 1, 2024, to June 30, 2025, with a monthly rent of \$950.

It is a single-family home that the landlord describes as a "farmhouse." On this land, the landlord owns a warehouse that is not part of the leased premises. However, the tenants have access to a radius of 100 feet around the house and are allowed to have two dogs.

Suite de la traduction anglaise en page 19 →

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL MD Le vrai magasin de peinture

Dulux

Rabais jusqu'à 40% Membres APQ

Produits de première qualité pour des résultats professionnels!

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX^{MD}, BÉTONEL^{MD}, et GLIDDEN^{MD}, en plus d'un large éventail de peintures anti-rouille 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

FORMATION CONTINUE • APQ

À mettre à votre agenda

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

- 07
OCT

MERCREDI • 18H30 • 2026

Comprendre le droit au maintien dans les lieux
- 04
NOV

MERCREDI • 18H30 • 2026

Responsabilités légales lors des travaux et rénovations

Avis, accès au logement, éviction temporaire, obligations du propriétaire.
- 09
DÉC

MERCREDI • 18H30 • 2026

Gestion des situations problématiques

Comment gérer une plainte pour bruit excessif.
- 17
FÉV

MERCREDI • 18H30 • 2027

Sélection des locataires et enquêtes de prélocation

Vérifications essentielles et obligations légales.
- 17
MARS

MERCREDI • 18H30 • 2027

Un état des lieux

Pourquoi, quand, comment le faire ?
- 14
AVR

MERCREDI • 18H30 • 2027

Gestion des logements laissés en mauvais état

Documenter, nettoyer, récupérer les coûts, et accélérer la remise en état après un départ problématique.

AUSSI AU PROGRAMME

- SAMEDI 23 JANVIER 2027

Clinique Fixation de loyer 2027
- SAMEDI 24 OCTOBRE 2026

C'est le temps d'un café, on vient discuter à l'APQ

Réservez votre place → apq.org/evenements

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

Suite de la page 17 - When tenants overstep their rights →

The landlord reproaches the tenants for leaving several cars, a trailer, tires, debris, and structures such as an enclosure on the property. He adds that the tenants also cut trees on his land without his consent. He notes that they have chickens, meat roosters, and turkeys roaming on the property.

The municipality even issued a notice of non-compliance regarding the tenants' eleven cars and the landlord's trailer.

Despite a formal notice demanding that they clean up and restore the property, the situation did not change.

The landlord does not feel safe; he fears being stabbed in the back by the tenant and claims the tenant has already kicked his car.

The tenant admitted owning eleven cars and removing the license plates and batteries to reduce the risk of theft. He wants to store eight of them during the winter, while the others are used for racing. According to him, all cars are parked within 100 feet of the house.

He admits having purchased a shed and built a chicken coop.

He claims the landlord wanted to buy one with him, which the landlord denies. The tenant denies cutting any trees.

According to the tenant, the landlord initially agreed to let him keep cars on the property but later changed his mind.

Cross-examined about the agreement with the landlord for storing his cars, the tenant confirmed it involved indoor storage in the landlord's warehouse, for a fee.

ISSUE IN DISPUTE : Did the landlord prove serious prejudice justifying termination of the lease, and did the tenants breach the lease? If so, can an order be substituted for lease termination?

Storage of vehicles

The landlord's evidence is more convincing regarding the significant clutter on the property, in addition to the municipal notice of non-compliance.

However, the Tribunal suspends termination of the lease and substitutes the order provided under article 1973 of the Civil Code of Québec, giving the tenants one last chance. If the tenants fail to comply, the Tribunal will terminate the lease upon the landlord's request.

Other complaints

The area around the house is in a deplorable state and cluttered with various objects, meaning the tenants are not using the leased premises with prudence and diligence.

They have several animals not authorized under the lease, including a chicken coop built without permission.

The Tribunal notes that even if the landlord may have granted certain privileges not included in the lease — such as allowing animals — a privilege does not create acquired rights.

Regarding the shed purchased by the tenants, the Tribunal sees no breach of the lease nor prejudice to the landlord.

As for tree cutting, the landlord did not present sufficient evidence showing the tenants were responsible.

FOR THESE REASONS, THE TRIBUNAL:

- PARTIALLY GRANTS the landlord's application;
- SUSPENDS termination of the lease and ORDERS the tenants to remove their eleven racing vehicles stored on the leased property within sixty days of the judgment;
- ORDERS the tenants to use the leased premises, including the land, with prudence and diligence;
- ORDERS the tenants to remove the chickens, meat rooster, and turkeys within sixty days;
- ORDERS the tenants to dismantle the small sheds or shelters installed on the property with lights and used as chicken coops.

Conclusion

The Tribunal does not immediately terminate the lease but imposes strict orders requiring the tenants to clean up the property, remove the vehicles, and get rid of the animals. Failure to comply will result in termination of the lease.

2025 QCTAL 33469

Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE

FIER MEMBRE

FOURNISSEUR
MEMBRE

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

SOLUTIONCIMEX.COM

Appel public au gouvernement du Québec : « Le Québec doit moderniser les règles entourant les déménagements »

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) propose 5 solutions ».

La prochaine campagne électorale est à nos portes. Changeons des traditionnels sujets et mettons en avant la volonté d'équilibrer les droits entre locateurs et locataires et rafraîchir le parc immobilier locatif.

Quelques jours après cette date du 1er juillet, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) lance un appel urgent au gouvernement : moderniser les règles entourant la période des déménagements, devenue l'une des plus grandes opérations logistiques annuelles dans la Province.

Chaque année, les propriétaires doivent composer avec :

- une explosion des départs en douce; • des logements laissés dans un état dégradé; • des encombrants abandonnés dans les rues; • des délais de remise en état qui compromettent la relocation; • des coûts croissants liés aux réparations et aux interventions d'urgence.

L'Association estime que le cadre actuel, très peu changé depuis des décennies, ne reflète plus la réalité du marché locatif moderne ni les défis opérationnels auxquels font face les propriétaires.

LES 5 SOLUTIONS PROPOSÉES PAR L'APQ :

1. **Créer un protocole officiel de gestion des déguerpissements** : Clarifier les étapes, les délais et les obligations pour éviter les litiges et les erreurs coûteuses. Améliorer la responsabilisation des locataires fautifs comme par exemple rendre ce type de comportement criminel.

2. **Encadrer les encombrants du 1er juillet** : Mise en place d'un plan provincial coordonné avec les municipalités pour réduire les dépôts sauvages sans rendre le propriétaire de la bâtisse responsable des coûts par facilité d'identification.

3. **Moderniser les règles de remise en état du logement** : Définir des standards minimaux de propreté et de restitution, applicables à tous les locataires.

4. **Accélérer les procédures au TAL durant la période critique** : Création d'une voie rapide pour les dossiers urgents liés aux déménagements.

5. **Lancer une campagne nationale de sensibilisation** : Informer les locataires de leurs responsabilités légales avant, pendant et après leur départ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour partager ses revendications pour améliorer les situations qui maintiennent de mauvaises relations dans le parc locatif.



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



D'autres bonnes raisons de choisir La Personnelle :

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

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



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

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

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