



Reprendre un logement pour un pied-à-terre oui c'est possible

Un couple devenu propriétaire d'un immeuble de 6 logements réussit à reprendre non pas un, mais deux logements en même temps, l'un pour eux-mêmes, l'autre comme pied-à-terre pour leurs parents vivant en France.

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

Dossier au TAL : Le délai de 45 jours

Si nous prenons l'exemple d'un propriétaire qui fait une demande de reprise de possession du logement et qui, ne produisait pas au Tribunal administratif du logement la preuve de notification dans les 45 jours, le dossier était automatiquement fermé.

[Lire l'analyse complète → page 2](#)

Éviction pour non-paiement de loyer

Cette affaire rappelle qu'avant d'envoyer des offres de règlement de dossiers, il convient d'en considérer les conséquences. Elle rappelle également que le Tribunal administratif du logement (TAL) n'a pas compétence en matière de diffamation.

[Lire l'analyse complète → page 8](#)

L'imputation des paiements : un détail qui peut faire toute une différence

Quand des locataires commencent à accuser des retards de paiement, de recevoir des loyers partiels, ou certains mois, des montants supplémentaires pour combler une portion du solde dû. Il peut devenir mélangé de conserver le compte et de savoir comment appliquer les sommes reçues.

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



Me Martin Messier

Président, Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

Le délai de 45 jours : Suite à une demande du TAL (Tribunal administratif du logement)

The 45-day deadline: following a request from the TAL (Administrative Housing Tribunal)

Depuis l'entrée en vigueur de l'obligation de produire la preuve de notification dans le délai de 45 jours, nous avons été à même de constater que plusieurs propriétaires perdaient leurs droits en raison de la fermeture automatique du dossier après l'expiration du délai de 45 jours pour la production du rapport de notification de la demande.

En effet, si nous prenons l'exemple d'un propriétaire qui fait une demande de reprise de possession du logement et qui, ne produisait pas au Tribunal administratif du logement la preuve de notification dans les 45 jours, le dossier était automatiquement fermé.

Cela causait des difficultés aux propriétaires, parfois la perte d'un recours, souvent pour des questions administratives. Cette modification est entrée en vigueur le 12 juin 2026.

Le délai de 45 jours est toujours en vigueur et il faut le respecter. Cependant, la fermeture du dossier n'est plus automatique. Le Tribunal pourrait décider, si la notification n'a pas été déposée au dossier du tribunal, de rejeter la demande ou de refuser de convoquer les parties.

Il est donc toujours aussi important de respecter le délai de 45 jours, mais le non-respect n'entraîne plus la fermeture automatique du dossier.

Attention, il faut noter que les dispositions relatives au dépôt du formulaire de renseignements nécessaire (Formulaire RN) dans le contexte d'une demande de fixation de loyer n'ont pas été changées. Le délai de 90 jours demeure en vigueur, et la demande sera périmée et le dossier fermé si le formulaire de renseignements nécessaire et sa notification ne sont pas produits au dossier du Tribunal dans les 90 jours.

Nous vous rappelons qu'à compter du moment où vous déposez la demande, le délai de 45 jours s'applique. La notification par courrier recommandé d'une demande au Tribunal administratif du logement n'est souvent pas la bonne façon de faire.

En effet, dans le contexte d'une demande au Tribunal administratif du logement, nous préférons la signification par un huissier de justice.

Les règles en place permettent aux huissiers de justice de laisser de façon valable et conforme une demande du Tribunal administratif du logement sous la porte si la personne refuse de répondre ou dans le boîte aux lettres*, ou à une personne raisonnable à l'intérieur du logement. Cette façon de faire permet de réduire les délais et d'éviter les problèmes lorsqu'un locataire néglige ou refuse d'aller au bureau de poste chercher son courrier recommandé.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question.

-- ENGLISH VERSION --

Since the obligation to file proof of notice within 45 days came into force, we have observed that several landlords were losing their rights due to the automatic closure of their file after the 45-day deadline for filing the notice of application had expired.

Indeed, to take the example of a landlord who applies for re-possession of a dwelling and who fails to file proof of notice with the Administrative Housing Tribunal within 45 days, the file was automatically closed.

This caused difficulties for landlords, sometimes resulting in the loss of a remedy, often over administrative matters. This change came into force on June 12, 2026.

The 45-day deadline is still in effect and must be respected. However, the closure of the file is no longer automatic. If the notice has not been filed with the Tribunal's file, the Tribunal may decide to dismiss the application or refuse to convene the parties.

Volume 42, No 8
Août 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

It therefore remains just as important to respect the 45-day deadline, but failure to do so no longer results in the automatic closure of the file.

Please note, however, that the provisions relating to the filing of the required information form (Form RN) in the context of an application to fix rent have not been changed. The 90-day deadline remains in effect, and the application will lapse and the file will be closed if the required information form and its notice are not filed with the Tribunal’s file within 90 days.

We remind you that the 45-day deadline applies from the moment you file the application. Notification by registered mail of an application to the Administrative Housing Tribunal is often not the right way to proceed. Indeed, in the context of an application to the Administrative Housing Tribunal, we prefer service by a bailiff.

The rules in place allow bailiffs to validly and properly leave an Administrative Housing Tribunal application under the door if the person refuses to respond, or in the mailbox, or with a reasonable person inside the dwelling. This approach helps reduce delays and avoid problems when a tenant neglects or refuses to go to the post office to pick up their registered mail.*

Please do not hesitate to contact us with any questions.

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.

Communiquer avec ses locataires tout au long de l'année : Un outil essentiel pour une gestion locative saine

Communicating with your tenants throughout the year: an essential tool for sound rental management

Dans la gestion locative, la communication est essentielle et s'accompagne de plein de gestes ponctuels. Un locateur ce n'est pas seulement quelqu'un qui envoie un avis de renouvellement, une inspection annuelle, une mise en demeure lorsque survient un problème.

Une relation propriétaire-locataire efficace repose sur une communication continue, régulière et adaptée aux moments clés de l'année. Cette constance n'est pas seulement une question de courtoisie : elle influence directement l'état de l'immeuble, la prévention des problèmes et la qualité de vie de tous les occupants.

Communiquer tout au long de l'année permet d'établir un climat de confiance. Un locataire qui sait qu'il peut signaler un problème sans crainte ni délai est un locataire qui contribue à la bonne gestion de l'immeuble. À l'inverse, l'absence de communication ouvre la porte aux malentendus, aux bris non déclarés, aux compor-

tements problématiques et, trop souvent, aux litiges devant le Tribunal administratif du logement.

La première étape se situe au début du bail. C'est le moment où le propriétaire établit les bases : règles de l'immeuble, attentes concernant l'entretien, procédures en cas d'urgence, coordonnées pour joindre la personne responsable. Un démarrage clair évite une grande partie des incompréhensions futures.

Au fil des mois, un simple suivi peut faire toute la différence. Un message pour vérifier si tout fonctionne bien, un rappel avant une inspection saisonnière, une courte note pour informer d'une nouvelle situation : ces gestes simples permettent de détecter rapidement les problèmes et d'éviter qu'ils ne s'aggravent. Ils montrent aussi au locataire que le propriétaire est présent, attentif et engagé dans la qualité de l'immeuble.

Certaines périodes de l'année exigent une communication plus proactive. L'arrivée de l'hiver, par exemple, nécessite des rappels sur les fenêtres, le chauffage, les risques d'infiltration. L'été amène ses propres enjeux : climatisation, gestion des balcons, nuisances sonores. En informant les locataires à l'avance, le propriétaire peut ainsi réduire les risques de plaintes et de comportements inadéquats.

Les outils de communication peuvent varier selon les besoins. Le courriel sécurisé, une lettre, demeurent l'option la plus professionnelle pour les avis officiels.

Les messages écrits ou affichés dans les espaces communs sont utiles pour les rappels rapides. L'important n'est pas le format, mais la constance et la clarté.

Une rencontre ponctuelle peut être appropriée pour les dossiers sensibles ou les situations nécessitant une explication directe. Toutefois, nous vous recommandons de contacter le service juridique afin



d'en parler et savoir comment réagir avant de rencontrer un locataire, ce peu importe la raison.

Enfin, une communication bien documentée protège le propriétaire. En cas de litige, pouvoir démontrer les suivis effectués, les rappels envoyés et les interventions réalisées renforce la crédibilité du propriétaire devant le Tribunal administratif du logement. Cela montre qu'il a agi avec diligence, transparence et respect.

Communiquer avec ses locataires tout au long de l'année n'est pas une charge supplémentaire : c'est un investissement. C'est aussi un environnement où les locataires se sentent respectés et où les propriétaires peuvent gérer plus efficacement, avec moins de surprises et moins de conflits.

-- ENGLISH VERSION --

In rental management, communication is essential and comes with plenty of small, ongoing actions. A landlord is not just someone who sends a renewal notice, conducts an annual inspection, or issues a formal notice when a problem arises.

An effective landlord-tenant relationship is built on continuous, regular communication that is adapted to key moments throughout the year. This consistency is not simply a matter of courtesy: it directly affects the condition of the building, the prevention of pro-

blems, and the quality of life of all occupants.

Communicating throughout the year helps establish a climate of trust. A tenant who knows they can report a problem without fear or delay is a tenant who contributes to the proper management of the building. Conversely, a lack of communication opens the door to misunderstandings, undisclosed damage, problematic behaviour, and, all too often, disputes before the Administrative Housing Tribunal.

The first step takes place at the start of the lease. This is when the landlord lays the groundwork: building rules, maintenance expectations, emergency procedures, and contact information for reaching the person in charge. A clear start avoids a large part of future misunderstandings.

Over the following months, simple follow-up can make all the difference. A message checking that everything is working well, a reminder before a seasonal inspection, a short note about a new situation: these simple gestures make it possible to catch problems quickly and prevent them from getting worse. They also show the tenant that the landlord is present, attentive, and invested in the quality of the building.

Certain times of the year call for more proactive communication. The arrival of winter, for example, requires reminders about windows, heating, and the risk of water infiltration. Summer brings its own challenges: air conditioning, balcony use, and noise disturbances. By informing tenants in advance, landlords can reduce the risk of complaints and inappropriate behaviour.

Communication tools can vary depending on the need. Secure email and letters remain the most professional option for official notices. Written messages or notices posted in common areas are useful for quick reminders. What matters is not the format, but consistency and clarity.

An in-person meeting may be appropriate for sensitive matters or situations requiring a direct explanation. However, we recommend contacting the legal department to discuss the matter and find out how to proceed before meeting with a tenant, regardless of the reason.

Finally, well-documented communication protects the landlord. In the event of a dispute, being able to demonstrate the follow-ups made, the reminders sent, and the actions taken strengthens the landlord's credibility before the Administrative Housing Tribunal. It shows that they acted diligently, transparently, and respectfully.

Communicating with tenants throughout the year is not an extra burden — it is an investment. It also creates an environment where tenants feel respected and where landlords can manage more effectively, with fewer surprises and fewer conflicts.



**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

L'immobilier locatif en 2026 : un marché en mouvement, entre stabilisation et pressions persistantes

FAITS MARQUANTS :

- L'augmentation de l'offre a touché toutes les catégories de propriétés, les copropriétés affichant la croissance la plus marquée (+20 %), devant les unifamiliales et les plex (+11 % chacun).
- Le segment des plex a, quant à lui, continué d'afficher une forte vigueur au deuxième trimestre de 2026, avec des conditions de marché qui demeurent nettement favorables aux vendeurs.
- Le prix médian d'une propriété unifamiliale a atteint 523 250 \$, en hausse de 5 % sur un an. Dans le segment de la copropriété, le prix médian s'est établi à 405 000 \$, soit une augmentation de 1 %. Quant aux plex, leur prix médian a atteint 690 000 \$, en progression de 2 % par rapport au deuxième trimestre de 2025.
- Le segment des plex a affiché des gains de prix plus soutenus dans l'ensemble des régions de la province, témoignant d'un intérêt toujours marqué des acheteurs pour ce type de propriété.
- À l'échelle provinciale, le nombre moyen de jours requis pour vendre une propriété s'est établi à 38 jours pour une unifamiliale (-5 jours sur un an), à 43 jours pour un plex (-10 jours) et à 46 jours pour une copropriété (+4 jours).

L'année 2026 marque un tournant pour le marché immobilier québécois, et le secteur locatif n'y échappe pas.

Les données du 2e trimestre 2026 publiées par l'APCIQ montrent un marché qui se transforme : les prix se stabilisent, les délais de vente s'allongent, et les conditions d'accès à la propriété continuent de repousser une partie des ménages vers la location.

Pour les propriétaires, cela crée un environnement à la fois plus prévisible... et paradoxalement plus exigeant.

Une baisse des ventes qui influence directement le marché locatif

Selon les statistiques du trimestre, les ventes résidentielles ont reculé dans plusieurs régions du Québec. Cette diminution n'est pas anodine : elle signifie que davantage de ménages restent locataires plus longtemps, faute de pouvoir accéder à la propriété.

Les données révèlent notamment :

- un recul des transactions dans plusieurs grands centres urbains,
- un allongement du délai de vente,
- une stabilisation des prix, mais à des niveaux toujours élevés.

Cette dynamique crée un effet domino : moins de ménages deviennent propriétaires, plus de ménages demeurent locataires, ce qui maintient une pression constante sur le marché locatif, même lorsque l'offre augmente.

Un marché locatif qui absorbe les ménages exclus de l'achat L'APCIQ souligne que, malgré la stabilisation des prix, l'accessibilité à la propriété demeure difficile en 2026.

Les taux d'intérêt élevés, combinés à des revenus qui n'augmentent pas au même rythme, freinent les projets d'achat.

Des conditions de marché qui varient selon les régions

Les statistiques du 2e trimestre montrent des contrastes importants :

- Certaines régions voient une hausse de l'inventaire, ce qui détend légèrement le marché.
- D'autres, au contraire, restent en situation de rareté, notamment les secteurs où les constructions neuves sont limitées.
- Les propriétés unifamiliales affichent des tendances différentes des copropriétés, ce qui influence indirectement les choix des ménages et leur maintien dans le marché locatif.

Ces variations régionales sont essentielles pour les propriétaires : elles déterminent la rapidité de location, les loyers possibles et la nécessité — ou non — d'offrir des incitatifs.

Une construction qui ne suit pas le rythme des besoins

Même si certaines régions montrent une augmentation de l'inventaire, le Québec demeure en déficit structurel de logements. Les données du marché de la revente confirment que la construction neuve ne compense pas la demande, surtout dans les segments abordables.

Les propriétaires doivent donc composer avec un marché où :

- les logements abordables restent extrêmement recherchés,
- les logements plus coûteux sont en concurrence directe,
- les locataires sont plus mobiles dans les unités haut de gamme,
- mais beaucoup moins dans les logements à prix modéré.

L'année 2026 n'est pas une année de crise, mais une année de rééquilibrage. Pour les propriétaires, cela implique :

- une demande locative soutenue,
- une concurrence accrue dans les immeubles plus récents ou plus chers,
- une vigilance accrue sur la qualité, l'entretien et la communication,

- une adaptation des stratégies de location selon le quartier et le type d'unité.

Les statistiques du 2e trimestre montrent clairement que le marché locatif reste solide, mais qu'il devient plus segmenté : certains logements se louent en quelques jours, d'autres exigent une stratégie plus proactive.

Les données de l'APCIQ pour le 2e trimestre 2026 confirment que le marché immobilier québécois entre dans une phase de transition. La stabilisation des prix, la baisse des ventes et la persistance des obstacles à l'achat maintiennent une forte pression sur le marché locatif. Pour les propriétaires, cela signifie qu'il faut rester attentif, flexible et informé : le marché n'est plus uniforme, et les stratégies doivent s'adapter à cette nouvelle réalité.

Source : <https://apciq.ca/stats-2e-trimestre-2026/>

Quelques fraudes et arnaques ciblant les propriétaires

En 2026, les propriétaires sont devenus des cibles privilégiées pour des fraudeurs qui exploitent la complexité des obligations légales, la hausse des coûts d'assurance, et la multiplication des travaux obligatoires.

Les arnaques sont plus sophistiquées, plus crédibles, et souvent difficiles à détecter.

Cet article présente quelques fraudes les plus courantes, les signaux d'alerte, et les mesures de protection essentielles.

1. Arnaques ciblant souvent les locateurs

Les fraudeurs visent les propriétaires qui louent leurs logements.

Exemples

- Faux candidats locataires avec documents falsifiés.
- Faux dépôts de garantie via des plateformes frauduleuses.
- Usurpation d'identité pour signer un bail.

La confiance que nous inspire un locataire est notre vrai problème. Ne vous fiez pas aux apparences, un bon fraudeur est crédible et inspire confiance, sinon il ne pourrait pas nous convaincre.

Un locataire pressé de signer avant que vous ayez fini de vérifier, un locataire qui n'a pas de pièce d'identité avec photo à vous montrer, un locataire qui vient seul

mais indique qu'il seront deux sur le bail et qu'il n'est pas nécessaire de vérifier l'autre locataire,...

Suivez la conférence APQ du 17 Février 2027 : Sélection des locataires et enquêtes de prélocation — Vérifications essentielles et obligations légales

2. Faux inspecteurs et fausses vérifications obligatoires

Les fraudeurs se présentent comme des inspecteurs municipaux, des techniciens en sécurité incendie, ou des vérificateurs d'équipements obligatoires (détecteurs, pompes, ventilation).

Même s'ils arrivent en uniforme, méfiez-vous!

Comment se protéger :

- Vérifier auprès de la municipalité.
- Exiger une identification officielle.
- Ne jamais laisser entrer un inspecteur non annoncé.

3. Faux avis municipaux ou gouvernementaux

Des lettres ou des courriels ou lettres imitant les communications officielles :

- avis de non-conformité,
- menaces d'amendes,

- demandes de mise à jour de dossiers,
- fausses taxes ou frais administratifs.

Comment se protéger :

- Vérifier directement sur le site officiel.
- Appeler la municipalité via son numéro réel.
- Ne jamais payer via un lien reçu par courriel.

4. Entrepreneurs frauduleux ou non qualifiés

Avec la hausse des travaux obligatoires (sécurité incendie, drainage, ventilation), certains entrepreneurs profitent de la situation.

Signaux d'alerte :

- Refus de fournir licence RBQ et assurances ou faux numéro.
- Absence de contrat écrit.
- Prix anormalement bas.

Suite à la page 20 →





Me Melissa Lemieux
Avocate

Éviction pour non-paiement de loyer

Eviction for non-payment of rent

Le Tribunal administratif du logement (ci-après le « TAL ») a récemment traité un dossier concernant une éviction pour non-paiement de loyer.

Les faits de l'affaire sont les suivants :

4. Entre le 28 janvier et le 12 février 2026, la locataire doit quitter son logement en raison d'un dégât d'eau. Elle est relogée par le locateur.

5. Le 9 février 2026, le locateur transmet un courriel à la locataire. Il lui offre une diminution de loyer de 50% pour le mois de février et lui demande de faire un paiement immédiatement.

6. Le lendemain, 10 février, la locataire transmet un projet d'entente au locateur, lequel stipule qu'elle accepte la diminution de loyer de 50% pour le mois de février et qu'elle fera un paiement par virement Interac de 420 \$ le jour de sa réintégration dans le logement, soit le 12 février 2026.

7. La locataire ne reçoit pas de réponse.

8. Le 25 février 2026, le représentant du locateur informe la locataire que l'offre de diminution de loyer est révoquée et qu'à défaut de recevoir un paiement de 798 \$ avant le 27 février, le locateur déposera une demande au Tribunal.

9. À l'audience, le locateur explique avoir révoqué l'offre, car il considère avoir été diffamé par la locataire, laquelle aurait commenté négativement les travaux de la salle de bain sur les réseaux sociaux.

Le juge a finalement décidé que :

15. La preuve démontre également que, le 10 février 2027, un contrat a été formé entre le locateur et la locataire par l'acceptation de l'offre de diminution de loyer de 50% pour le mois de février 2026.

16. Si le locateur considère avoir subi de la diffamation, des recours s'offrent à lui. Les faits reprochés à la locataire ne permettent pas au locateur de révoquer une offre acceptée de façon contraire à l'article 1390 C.c.Q.

Cette affaire rappelle qu'avant d'envoyer des offres de règlement de dossiers, il convient d'en considérer les conséquences. Elle rappelle également que le Tribunal administratif du logement (TAL) n'a pas compétence en matière de diffamation.

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

-- ENGLISH VERSION --

The Administrative Housing Tribunal (TAL), recently dealt with a case involving an eviction due to non-payment of rent.

The facts of the case are:

4 Between January 28 and February 12, 2026, the tenant had to vacate her apartment due to water damage. She was rehoused by the landlord.

5 On February 9, 2026, the landlord sent an email to the tenant. He offered her a 50% rent reduction for the month of February and asked her to make an immediate payment.

6 The following day, February 10, the tenant sent a draft agreement to the landlord, stipulating that she accepted the 50% rent reduction for February and that she would make an Interac e-Transfer payment of \$420 on the day she moved back into the apartment, February 12, 2026.

7 The tenant received no response.

8 On February 25, 2026, the landlord's representative informed the tenant that the offer to reduce the rent was revoked and that if a payment of \$798 was not received before February 27, the landlord would file an application with the Tribunal.

9 At the hearing, the landlord explained that he had revoked the offer because he considered that he had been defamed by the tenant, who had allegedly commented negatively on the bathroom renovations on social media. (UNOFFICIAL TRANSLATION)

The Judge ultimately decided that :

15 The evidence also shows that, on February 10, 2026, a contract was formed between the landlord and the tenant by the acceptance of the offer of a 50% rent reduction for the month of February 2026.

16 If the landlord believes he has been defamed, he has recourse. The facts alleged against the tenant do not allow the landlord to revoke an offer accepted in a manner contrary to article 1390 of the Civil Code of Québec. (UNOFFICIAL TRANSLATION)

This case is a reminder that before you send offers of settlement of cases, you should consider the consequences of same. It is also a reminder that the TAL does not have jurisdiction over defamation cases.

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

2026 QCTAL 23001

Le courtier Fantôme, par Dama Assurances

Selon un article de Noovo info, une enquête commandée par la Banque TD et menée par Léger indique que 46% des personnes qu'ils ont interrogées font face à des tentatives de fraude chaque semaine.

Une de ces nombreuses fraudes vise spécifiquement les clients en assurance. Elle se nomme la fraude du Courtier Fantôme. Cet arnaqueur se fait passer pour un courtier ou un agent d'assurance et vend de fausses polices d'assurance. Elle ne détient aucun permis officiel et ne représente aucune compagnie d'assurance.

Avec la technologie aujourd'hui, il est malheureusement très facile de falsifier de fausses preuves d'assurance et ainsi de permettre à ces fraudeurs de faire croire que les clients sont bien couverts pour leurs biens ou leur responsabilité. Le pot aux roses n'est généralement découvert que lors d'un sinistre.

Comme tout bon spécialiste en marketing, le fraudeur sait bien identifier son public cible. Il vise généralement les nouveaux arrivants, les jeunes conducteurs qui n'ont pas beaucoup d'expérience avec l'assurance ainsi que les personnes qui peinent à trouver de l'assurance traditionnel.

Il y a un truc très simple pour savoir si le courtier au bout du fil ou de l'autre côté de l'écran est légitime ou non. Il suffit de vérifier ses informations au Registre des Entreprises et des individus autorisés à exercer qui est mis à votre disposition par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sur ce registre, vous pouvez y trouver le nom du courtier ainsi que l'entreprise pour laquelle il travaille. Vous y trouverez aussi les coordonnées de ladite entreprise. En cas de doute, appelez au numéro inscrit et demandez si cette personne vous a vraiment contacté.

Je vous suggère de tester le registre !

Rendez-vous sur le site de l'AMF et tapez Dama Assurance dans l'espace réservé aux entreprises, vous devriez voir la compagnie à numéro du cabinet – 9386-1334 Québec inc.

Source :

Noovo : <https://www.noovo.info/nouvelles/societe/article/les-canadiens-adoptent-des-comportements-les-exposant-a-la-fraude-selon-un-sondage/>

AMF: <https://lautorite.qc.ca/grand-public/registres/registre-des-entreprises-et-des-individus-autorises-a-exercer>

CONCOURS EXCLUSIF AUX MEMBRES DE L'APQ!

Courrez la chance de gagner
une carte cadeau de 1 000\$
auprès du quincailler de votre choix.

Rendez-vous sur le site de DAMA
pour vous inscrire!

<https://www.damaassurances.com/concours/>



**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

L'imputation des paiements : Un détail qui peut faire toute une différence

The application of payments: A detail that can make all the difference

Il est assez fréquent, quand des locataires commencent à accuser des retards de paiement, de recevoir des loyers partiels, ou certains mois, des montants supplémentaires pour combler une portion du solde dû. Il peut devenir mélangeant de conserver le compte et de savoir comment appliquer les sommes reçues.

Si avec un loyer de 1000\$, mon locataire doit encore un solde de 400\$ sur le mois de juillet, et qu'il me verse au mois d'août une somme de 1000\$, comment traiter ce paiement? Puis-je considérer que le loyer du mois d'août est payé en totalité, ou bien c'est le solde de juillet qui est payé ainsi qu'une portion seulement du loyer d'août? C'est à juste titre que l'on peut se poser la question. Ce sont les règles relatives à l'imputation des paiements prévues au Code civil du Québec qui offriront les réponses. Ce qui peut sembler banal peut en effet avoir des conséquences qu'il vaut mieux connaître.

La loi prévoit que la personne qui doit plusieurs sommes d'argent à un même créancier a le droit d'indiquer, lorsqu'elle paie, quelle dette elle entend acquitter. La question peut donc se poser dès que plus d'un mois de loyer est dû. Lorsque cette intention est clairement exprimée au moment du paiement, le locateur ne peut généralement pas décider de son propre chef d'imputer le paiement autrement. Par exemple, si lors de son paiement le locataire de l'exemple précédent transmet un courriel au locateur précisant que le paiement est destiné exclusivement au paiement du loyer du mois d'août, il exerce alors son droit de désigner la dette qu'il entend acquitter.

À l'inverse, lorsque le locataire demeure silencieux concernant la dette qu'il acquitte par son paiement, le locateur ne bénéficie pas pour autant d'une liberté absolue. La loi prévoit que le paiement est alors imputé à la dette échue que le débiteur (locataire) a le plus d'intérêt à acquitter. À intérêt égal, l'imputation se fait sur la dette qui est échue la première (1).

Une décision récente nous rappelle ces principes. Dans le cadre d'une demande en résiliation du bail, la locataire devait 17

918,45\$ en loyers impayés. Ce montant représentait un peu plus de 22 mois de loyer. La locatrice a expliqué avoir imputé les paiements reçus aux dettes les plus anciennes. Selon les faits, certaines sommes étaient toutefois dues depuis plus de trois ans avant l'ouverture du dossier. Dans ces circonstances, le Tribunal a décidé que «la dette échue que la locataire avait le plus d'intérêt à payer est la plus récente pour se prévaloir de la règle de la prescription» (2). En effet, la prescription fait en sorte d'éteindre la dette due depuis plus de trois ans. Les décisions rappellent que les règles en matière d'imputation des paiements ont d'ailleurs été adoptées afin de protéger l'intérêt du débiteur.

Bien que le locateur puisse procéder à l'imputation d'un paiement si le locataire ne le fait pas, ce choix d'imputation ne lie le locataire que «s'il a accepté une quittance l'indiquant» (3). En l'espèce, le Tribunal a conclu que l'imputation des paiements effectuée par la locatrice ne pouvait être opposée à la locataire, puisqu'elle avait été réalisée à son insu. Bien que la créance ait été légèrement diminuée en raison de la prescription d'une partie de la réclamation, il n'en reste pas moins que la locatrice a obtenu la résiliation du bail dans ce dossier.

Dans un autre dossier, un locataire a fait défaut de payer son loyer pour le mois de septembre. Par la suite, il a repris le paiement des loyers courants. Le locateur a néanmoins déposé une demande le 16 décembre afin de réclamer le loyer demeuré impayé. Au jour de l'audience, le loyer de septembre demeurait dû et un deuxième mois s'était ajouté aux sommes en souffrance, ce qui aurait pu justifier la résiliation du bail pour retard dans le paiement du loyer de plus de trois semaines.

Or, en raison des règles relatives à l'imputation des paiements, il a été décidé que les loyers versés après le défaut de paiement du mois de septembre devaient être imputés en priorité à la dette la plus ancienne. Au moment de l'ouverture du dossier, le 16 décembre, le seul loyer qu'on pouvait alors considérer comme étant impayé était celui de décembre (celui de septembre ayant été payé selon l'imputation des paiements).

À cette date, on ne pouvait qualifier le retard de décembre comme datant de plus de trois semaines. Le juge a donc décidé que la demande avait été introduite prématurément (4), car le locateur ne satisfaisait pas encore aux conditions pour demander la résiliation du bail dans les circonstances. La situation aurait été différente si la demande avait été introduite quelques jours plus tard, à partir du 23^e jour du mois.

Ces décisions démontrent que l'imputation des paiements peut modifier l'identification des mois de loyer considérés comme impayés et donc avoir des conséquences sur les sommes dues ou celles considérées prescrites et avoir une incidence déterminante sur le droit du locateur d'introduire une demande en résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer. L'imputation des paiements n'est donc pas qu'une question comptable : elle a des conséquences juridiques.

Soulignons en terminant que les deux décisions présentées dans cet article reposent sur des faits et des circonstances qui leur sont propres. Leurs conclusions pourraient ne pas s'appliquer à toutes les situations. Chaque dossier doit être analysé en fonction de ses faits particuliers, des circonstances qui l'entourent et des éléments de preuve disponibles. Nous vous recommandons ainsi d'obtenir une opinion juridique adaptée à votre situation avant de tirer des conclusions ou d'entreprendre toute démarche.

-- ENGLISH VERSION --

It is fairly common, once tenants begin falling behind on payments, to receive partial rent payments, or in some months, additional amounts meant to cover a portion of the balance owed. It can become confusing to keep track of the account and to know how to apply the sums received.

If, with a rent of \$1,000, my tenant still owes a balance of \$400 from July, and pays me \$1,000 in August, how should this payment be treated? Can I consider that August's rent has been paid in full,

Suite de la traduction anglaise en page 13 →

or is it July's balance that gets paid, along with only a portion of August's rent? This is a legitimate question to ask. It is the rules on the application of payments set out in the Civil Code of Québec that provide the answers. What may seem like a trivial matter can in fact have consequences that are worth understanding.

The law provides that a person who owes several sums of money to the same creditor has the right to indicate, at the time of payment, which debt they intend to settle. The question can therefore arise as soon as more than one month's rent is owed. When this intention is clearly expressed at the time of payment, the landlord generally cannot decide on their own to apply the payment differently. For example, if, when making the payment, the tenant in the example above sends an email to the landlord specifying that the payment is intended exclusively for August's rent, they are then exercising their right to designate the debt they intend to settle.

Conversely, when the tenant remains silent as to which debt is being settled by their payment, the landlord does not, for that reason, enjoy absolute freedom either. The law provides that the payment is then applied to the due debt that the debtor (tenant) has the greatest interest in settling. Where the interest is equal, the payment is applied to the debt that fell due first (1).

A recent decision reminds us of these principles. In the context of an application for termination of the lease, the tenant owed \$17,918.45 in unpaid rent. This amount represented a little more than 22 months' rent. The landlord explained that she had applied the payments received to the oldest debts. According to the facts, however, some amounts had been owed for more than three years before the file was opened. Under these circumstances, the Tri-

bunal ruled that „the due debt that the tenant had the greatest interest in paying is the most recent one, in order to take advantage of the prescription rule” (2). Indeed, prescription has the effect of extinguishing a debt owed for more than three years. The decisions also point out that the rules on the application of payments were adopted precisely to protect the debtor's interest.

Although a landlord may apply a payment if the tenant does not do so, this choice of application binds the tenant only „if they accepted a receipt indicating it” (3). In this case, the Tribunal concluded that the application of payments made by the landlord could not be held against the tenant, since it had been carried out without her knowledge. Although the debt was slightly reduced due to the prescription of part of the claim, the landlord nonetheless obtained termination of the lease in this case.

In another case, a tenant failed to pay rent for the month of September. He subsequently resumed paying rent as it came due. The landlord nevertheless filed an application on December 16 to claim

Quand les projets collectifs tournent mal dans les immeubles locatifs

When collective projects go wrong in rental buildings

Dans plusieurs immeubles, les locataires souhaitent créer des projets collectifs : jardins communautaires, potagers, espaces verts partagés.

Sur papier, l'idée est magnifique.

En pratique, elle repose souvent sur 1 ou 2 locataires motivés, tandis que les autres se désengagent... ou laissent les installations se dégrader.

De l'enthousiasme initial... aux plaintes

Ce qui commence comme un projet écologique peut rapidement devenir une source de plaintes :

- Odeurs de compost mal entretenu
- Odeurs, mouches et autres nuisibles attirés par des légumes pourris
- Jardins envahis de mauvaises herbes
- Objets abandonnés dans les espaces communs
- Conflits entre locataires sur l'entretien ou l'utilisation

Et au final, c'est souvent le propriétaire qui doit intervenir, nettoyer, réorganiser... ou mettre fin au projet.

Les intentions sont bonnes, mais la gestion devient rapidement opérationnelle, donc à la charge du propriétaire.

Le rôle du propriétaire : encadrer, autoriser... ou refuser

Il faut se rappeler qu'un propriétaire peut autoriser ce type de projet, mais il est fortement recommandé de ne jamais l'autoriser sans encadrement.

Voici les mesures recommandées :

- Établir des règles écrites : entretien, responsabilités, limites d'usage
- Identifier les responsables : noms, engagements, fréquence d'entretien
- Définir les zones permises : éviter l'empiètement ou les installations improvisées
- Et surtout toujours prévoir que si le projet dégénère, le propriétaire peut l'abolir

Quand le projet devient un problème

Si les odeurs, mouches, nuisibles ou dépôts sauvages se multiplient, le propriétaire peut :

- Exiger le retrait immédiat
- Envoyer une mise en demeure
- Interdire tout projet futur

Le propriétaire a l'obligation de maintenir l'immeuble propre, sécuritaire et conforme — même si les nuisances proviennent d'un projet « collectif ».

En conclusion

Les projets collectifs peuvent embellir un immeuble... mais seulement lorsqu'ils sont encadrés, suivis et réellement collectifs. Sans structure, ils deviennent rapidement une source de nuisances, de conflits et de coûts pour le propriétaire.

-- ENGLISH VERSION --

In many buildings, tenants want to create collective projects: community gardens, vegetable patches, shared green spaces.

On paper, the idea is wonderful.

In practice, it often relies on one or two motivated tenants, while the others disengage... or let the installations fall into disrepair.

From initial enthusiasm... to complaints

What starts out as an eco-friendly project can quickly become a source of complaints:

- *Odours from poorly maintained compost*
- *Odours, flies, and other pests attracted by rotting vegetables*
- *Gardens overrun with weeds*
- *Items abandoned in common areas*
- *Conflicts between tenants over maintenance or use*

And in the end, it's often the landlord who has to step in, clean up, reorganize... or shut the project down.

The intentions are good, but management quickly becomes an operational matter — and therefore the landlord's responsibility.

The landlord's role: set the framework, authorize... or refuse

It's worth remembering that a landlord can allow this type of project, but it is strongly recommended never to authorize it without a proper framework in place.

Here are the recommended measures:

- *Establish written rules: maintenance, responsibilities, limits on use*
- *Identify those responsible: names, commitments, maintenance frequency*
- *Define the permitted areas: avoid encroachment or improvised installations*

- And above all, always plan for the possibility that if the project goes wrong, the landlord can shut it down

When the project becomes a problem

If odours, flies, pests, or illegal dumping increase, the landlord can:

- Demand immediate removal
- Send a formal notice
- Prohibit any future projects

The landlord has an obligation to keep the building clean, safe, and compliant — even when the nuisances stem from a „collective” project.

In conclusion

Collective projects can enhance a building... but only when they are properly framed, monitored, and genuinely collective. Without structure, they quickly become a source of nuisances, conflicts, and costs for the landlord.

Suite de la page 11 - The application of payments: a detail that can make all the difference →

the unpaid rent. By the day of the hearing, September's rent remained unpaid and a second month had been added to the outstanding amounts, which could have justified termination of the lease for a rent payment delay of more than three weeks.

However, because of the rules governing the application of payments, it was decided that the rent payments made after the September default had to be applied first to the oldest debt. At the time the file was opened, on December 16, the only rent that could then be considered unpaid was December's (September's having been paid according to the application of payments). At that date, the December delay could not be characterized as exceeding three weeks. The judge therefore ruled that the application had been filed prematurely (4), since the landlord did not yet meet the conditions required to seek termination of the lease under the circumstances. The outcome would have been different had the application been filed a few days later, from the 23rd day of the month onward.

These decisions show that the application of payments can change which months of rent are considered unpaid, and can therefore have consequences on the amounts owed or those deemed prescribed, and can have a decisive impact on the landlord's right to file an application for termination of the lease due to a rent payment delay of more than three weeks. The application of payments is therefore not merely an accounting matter — it carries legal consequences.

Finally, it is important to note that the two decisions presented in this article are based on specific facts and circumstances. Their conclusions may not apply to all situations. Each case must be analyzed according to its particular facts, surrounding circumstances, and available evidence. We therefore recommend that you obtain legal advice tailored to your specific situation before drawing any conclusions or taking any action..

(1) Code civil du Québec, article 1572;

(2) 2026 QCTAL 13609, paragr. 8;

(3) 2026 QCTAL 13609;

(4) 2026 QCTAL 22752.

RONAPRO

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

COMMENT EN PROFITER?

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



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

Programme privilège^{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
• 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

^{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.

–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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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 style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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 style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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 style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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 style="width: 50%; vertical-align: top;"> 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)		



Me Jean-Olivier Reed
Avocat

Reprendre un logement pour un pied-à-terre oui c'est possible

Reclaiming a dwelling for a pied-à-terre — yes, it's possible

Dans un jugement rendu le 5 mars 2025 par le TAL, celui-ci accorde une reprise de logement pour un pied-à-terre pour les parents de l'un des propriétaires. Il accorde du même coup, dans un autre dossier concomitant, la reprise de logement pour un deuxième logement pour les locataires eux-mêmes.

Pour la petite histoire, les propriétaires sont donc un couple d'origine française et propriétaire d'un immeuble de 6 logements dans le secteur du marché Atwater qu'ils ont achetés en novembre 2024.

À l'époque, ils étaient locataires et payaient un loyer de 3000\$ par mois. Quelques mois après l'achat, ils décident de reprendre 2 logements dans cet immeuble.

Un pour eux et un pour leurs parents qui résident encore en France et désirent avoir un pied-à-terre à Montréal pour qu'ils puissent visiter leur fils et leurs 3 petits-enfants, et ce, à moindre coût.

Auparavant, le couple et les parents ont vécu plusieurs années ensemble en France. Ils forment une famille soudée et unie.

Deux décisions favorables sont rendues par le juge concernant la reprise des deux logements.

Dans ce genre de dossier, il ne faut jamais négliger l'importance d'étayer les témoignages avec ses preuves documentaires.

Dans ce cas, ils ont fait la preuve de leurs besoins tant en espace qu'en besoin d'entreposage pour le choix du logement, que leur prêt hypothécaire faisait mention qu'ils devaient être propriétaires occupants et ils ont également fait la preuve qu'ils avaient procédé à la vente de leur maison en France.

Le père et la mère ont visiblement fait le voyage de France pour témoigner à l'audience. Leurs témoignages sont essentiels au succès de l'audience pour la reprise du logement.

Les propriétaires étaient représentés par une avo-

cate.

Les parents témoignent qu'il viendront à Montréal, presque 8 mois par année. Auparavant ils louaient via la plateforme AirBNB un logement à fort prix, ce qui limitait leur séjour.

Concernant le statut au Canada, il demeure que les parents seront en visite et non-résidents permanents. Ils vont retourner en France tous les 6 mois pour maintenir leurs privilèges. Ils vont renouveler leur visa à la pièce.

Dans le cas d'une reprise de logement traditionnelle et pour un séjour à temps plein dans le logement, il aurait fallu que les parents prouvent qu'ils étaient résidents permanents au Canada pour démontrer le caractère de permanence de leur projet. Selon la jurisprudence récente, si le statut de résident permanent n'est pas acquis lors de l'audience, la reprise pourrait ne pas être accordée en raison de l'incertitude de leur statut.



Dans le cas qui nous occupe aujourd'hui, le juge mentionne que la jurisprudence est constante à l'effet qu'il est permis par la loi que les bénéficiaires de la reprise ont le droit d'utiliser le logement comme pied-à-terre pourvu qu'ils démontrent qu'ils ont l'intention d'occuper le logement à long terme, et ce, même si c'est qu'à temps partiel.

La rédaction du jugement nous permet de penser que les témoins ont rendu un témoignage rempli d'émotions, de sérieux et de sincérité. C'est ce que les juges recherchent dans ce genre de dossier.

Témoigner lors d'une reprise de logement, c'est s'ouvrir sur une grande portion de votre vie, de votre intimité et de vos besoins. C'est parfois intimidant de le faire surtout devant un locataire, mais c'est essentiel pour démontrer votre crédibilité et le sérieux de la démarche.

Souvent, le locataire reçoit une compensation pour les frais de déménagements mais certaines décisions donnent des montants beaucoup plus élevés aux locataires selon le contexte. Il faut prendre le temps de bien analyser votre situation à ce sujet.

Il est vrai que vous pouvez demander la reprise de logement pour plus d'un logement en même temps et les dossiers expliqués ici le démontrent bien.

À ce titre, il est prudent de prévoir la démonstration que votre budget vous permet cette dépense, à la limite, de démontrer votre capacité à assumer ces montants au juge.

Dans les dossiers exposés ici, un des locataires reçoit 2300\$ et l'autre 2500\$. Ainsi, c'est près de 5000\$ en frais de déménagement à payer en peu de temps. C'est une variable importante à considérer dans ce projet. Avec l'inflation, ces frais sont même appelés à augmenter d'année en année.

-- ENGLISH VERSION --

In a ruling handed down on March 5, 2025, the TAL (Administrative Housing Tribunal) granted repossession of a dwelling for a pied-à-terre intended for the parents of one of the owners. At the same time, in another related file, it also granted repossession of a second dwelling for the landlords themselves.

Suite de la traduction anglaise en page 18 →

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

Suite de la page 17 - Reclaiming a dwelling for a pied-à-terre — Yes, it's possible →

For a bit of background, the owners are a couple of French origin who own a 6-unit building in the Atwater Market area, which they purchased in November 2024.

At the time, they were tenants and paying rent of \$3,000 per month. A few months after the purchase, they decided to reclaim two units in the building: one for themselves and one for their parents, who still reside in France and wanted a pied-à-terre in Montreal so they could visit their son and their three grandchildren, at a lower cost.

The couple and the parents had previously lived together in France for several years. They are a close and united family.

Two favourable decisions were rendered by the judge concerning the repossession of the two units.

In this type of case, it is important never to overlook the value of supporting testimony with documentary evidence. In this instance, they provided evidence of their needs both in terms of space and storage in choosing the unit, that their mortgage required them to be owner-occupants, and they also proved that they had sold their house in France.

The father and mother visibly travelled from France to testify at the hearing. Their testimony was essential to the success of the hearing regarding the repossession of the unit.

The owners were represented by a lawyer.

The parents testified that they would come to Montreal almost eight months a year. Previously, they had rented, through the Airbnb platform, a unit at a high price, which limited the length of their stay.

Regarding their status in Canada, the parents will remain visitors and non-permanent residents. They will return to France every six months to maintain their privileges. They will renew their visa as needed.

In the case of a traditional repossession, for a full-time stay in the unit, the parents would have had to prove they were permanent residents of Canada in order to demonstrate the permanent nature of their project. According to recent case law, if permanent resident status has not been obtained by the time of the hearing, the repossession could be denied due to the uncertainty of their status.

In the case at hand, the judge notes that case law is consistent in holding that the law permits beneficiaries of a repossession to use the unit as a pied-à-terre, provided they demonstrate an intention to occupy the unit long-term, even if only on a part-time basis.

The wording of the ruling suggests that the witnesses gave testimony filled with emotion, seriousness, and sincerity — precisely what judges look for in this type of case.

Testifying in a repossession case means opening up a large part of your life, your privacy, and your needs. This can sometimes be intimidating, especially in front of a tenant, but it is essential to demonstrate your credibility and the seriousness of your undertaking.

Often, the tenant receives compensation for moving expenses, but some decisions award tenants significantly higher amounts depending on the context. It is important to take the time to carefully assess your situation in this regard. It is true that you can apply for repossession of more than one unit at the same time, and the cases discussed here clearly illustrate this.

As such, it is prudent to be prepared to show the judge that your budget allows for this expense, at the very least, and to demonstrate your ability to cover these amounts.

In the cases discussed here, one tenant received \$2,300 and the other \$2,500. That amounts to nearly \$5,000 in moving expenses to be paid within a short period — an important factor to consider in this type of project. With inflation, these costs are only expected to increase year after year.

2025 QCTAL 8339 - 2025 QCTAL 8394



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



FOURNISSEUR
MEMBRE



FIER MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

Prévision d'augmentation de loyer 2027 : Aperçu des 7 premiers mois

2027 Rent Increase Forecast: A Look at the First 7 Months

L'année 2027 sera la deuxième année d'application de la nouvelle formule de calcul des augmentations de loyer au Québec.

Cette formule, beaucoup plus mécanique qu'avant, fait en sorte que la majorité du résultat est connue d'avance : les composantes sont fixes, les pondérations sont établies, et les variables sont limitées.

En effet, à part du montant des factures 2026, presque tous les taux permettant les calculs sont connus.

Mais il reste un élément essentiel qui peut encore faire varier le résultat final : la variation annuelle moyenne de l'indice de prix à la consommation (IPC) général du Québec des trois dernières années. C'est cette donnée qui, chaque année, peut légèrement faire bouger le pourcentage final.

Pourquoi l'IPC est importante?

Avant le TAL utilisait un pourcentage; L'IPC remplace les données que l'on retrouvait avant dans la méthode.

Ainsi avant, le TAL appliquait un pourcentage de fluctuation spécifique aux dépenses suivantes: électricité, gaz, mazout pour le chauffage et autre sources d'énergie, maintenance, services, frais de gestion, revenu net.

Ces calculs sont tous remplacés par le calcul de l'IPC.

Ce qui change, c'est l'inflation réelle, mesurée par l'IPC (Indice des prix à la consommation).

Pour 2027, on doit donc regarder :

- l'IPC 2024, / - l'IPC 2025, / - l'IPC 2026.

Or, au moment d'écrire ces lignes, nous connaissons déjà les sept premiers mois de 2026, ce qui permet une projection à mi-année, bien qu'elle évoluera dans les prochains mois.

IPC 2027 : une prévision estimée autour de 2,4 %

Avec les données disponibles pour les sept premiers mois de 2026, la moyenne glissante des trois années mène à une estimation d'environ 2,4 % pour l'IPC utilisé dans le calcul 2027.

Cela signifie que, si les choses restent semblables dans les derniers mois de 2026, l'augmentation 2027 pour l'IPC sera proche de ce chiffre.

Le calcul reste important à faire car pour certains éléments la nouvelle méthode maintient un calcul basé sur les travaux majeurs pour l'immeuble à un taux fixe de 5%, et un calcul qui prendra en compte la différence entre deux années de dépenses pour les taxes scolaires, municipales et les assurances.

C'est parce que vos calculs restent propres à votre immeuble, que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) continue

chaque année de tenir la „Clinique de fixation de loyer APQ.

-- ENGLISH VERSION --

2027 will be the second year under Quebec's new rent increase calculation formula. This formula, far more mechanical than before, means most of the result is already known in advance: the components are fixed, the weightings are set, and the variables are limited. In fact, apart from the amount of the 2026 bills, nearly all the rates used in the calculations are already known.

But one essential element can still shift the final result: the average annual variation of Quebec's general Consumer Price Index (CPI) over the past three years. This is the figure that, each year, can slightly move the final percentage.

Why does the CPI matter?

Previously, the TAL used a percentage; the CPI now replaces the data that used to be part of the method. Before, the TAL applied a specific fluctuation percentage to the following expenses: electricity, gas, heating oil and other energy sources, maintenance, services, management fees, and net income.

All of these calculations have been replaced by the CPI calculation. What changes is actual inflation, as measured by the CPI (Consumer Price Index). For 2027, we therefore need to look at:

- the 2024 CPI, / - the 2025 CPI, / - the 2026 CPI.

Now, at the time of writing, we already know the first seven months of 2026, which allows for a mid-year projection, though it will continue to evolve over the coming months.

2027 CPI: an estimated forecast of around 2.4%

Based on the data available for the first seven months of 2026, the three-year moving average puts the estimate for the CPI used in the 2027 calculation at around 2.4%.

This means that, if things remain similar over the last months of 2026, the 2027 CPI-based increase will be close to this figure.

This calculation remains important to carry out, since for certain elements the new method still maintains a calculation based on major building works at a fixed rate of 5%, as well as a calculation that will factor in the difference between two years of expenses for school taxes, municipal taxes, and insurance.

Because your calculations remain specific to your building, the Quebec Landlords Association (APQ) continues to hold its annual „APQ Rent-Setting Clinic“ every year.

Suite de la page 7 - A few frauds and scams targeting landlords →

- Pression pour signer rapidement.

Comment se protéger :

- Vérifier la licence RBQ.
- Exiger un contrat détaillé.
- Payer en étapes selon l'avancement réel.

Conclusion

En 2026, les arnaques ciblant les propriétaires sont plus sophistiquées que jamais. La meilleure défense reste la vigilance, la vérification systématique des informations, et une communication transparente entre propriétaires, gestionnaires et locataires. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) joue un rôle essentiel en informant, en formant et en accompagnant ses membres pour réduire les risques.

-- ENGLISH VERSION --

In 2026, landlords have become prime targets for fraudsters who exploit the complexity of legal obligations, rising insurance costs, and the growing number of mandatory renovations. Scams are becoming more sophisticated, more convincing, and often harder to detect.

This article presents some of the most common frauds, the warning signs, and the essential protective measures.

1. Scams often targeting landlords

Fraudsters target landlords who rent out their units.

Examples

- Fake prospective tenants with forged documents.
- Fake security deposits through fraudulent platforms.
- Identity theft to sign a lease. The trust a tenant inspires in us is actually our real problem. Don't rely on appearances — a good fraudster is convincing

and inspires trust; otherwise they wouldn't be able to fool us. A tenant in a rush to sign before you've finished your checks, a tenant with no photo ID to show you, a tenant who shows up alone but says there will be two names on the lease and that it isn't necessary to verify the other tenant...

Attend the APQ conference on February 17, 2027: Tenant Screening and Pre-Rental Background Checks — Essential Verifications and Legal Obligations

2. Fake inspectors and fake mandatory inspections

Fraudsters pose as municipal inspectors, fire safety technicians, or inspectors of mandatory equipment (detectors, pumps, ventilation). Even if they show up in uniform, be wary!

How to protect yourself:

- Check with the municipality.
- Demand official identification.
- Never let an unannounced inspector in.

3. Fake municipal or government notices

Letters or emails imitating official communications:

- non-compliance notices,
- threats of fines,
- requests to update files,
- fake taxes or administrative fees.

How to protect yourself:

- Check directly on the official website.
- Call the municipality using its real phone number.
- Never pay through a link received by email.

4. Fraudulent or unqualified contractors

With the rise in mandatory work (fire safety, drainage, ventilation), some contractors are taking advantage of the situation.

Warning signs:

- Refusal to provide an RBQ licence and insurance, or a fake licence number.
- No written contract.
- Abnormally low pricing.
- Pressure to sign quickly.

How to protect yourself:

- Verify the RBQ licence.

- Require a detailed contract.
- Pay in instalments based on actual progress.

Conclusion

In 2026, scams targeting landlords are more sophisticated than ever. The best defence remains vigilance, systematic verification of information, and transparent communication between landlords, managers, and tenants. The Association des Propriétaires du Québec (APQ) plays an essential role by informing, training, and supporting its members to reduce these risks.



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.