

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2026, Volume 42 No 6

## REFUS D'ACCOM- MODEMENT

Face à un handicap d'un locataire, le locateur doit faire preuve d'une certaine flexibilité. Ce fait a été rappelé dans une décision en 2025.

>>Page 10

## JURISPRUDENCE DU TAL

L'audience sur une reprise de logement doit être bien préparée par le locateur. Une récente décision illustre parfaitement les éléments clés menant au succès d'une telle démarche.

>>Page 16

## DÉGUERPISSE- MENT

PRUDENCE AVANT DE CONCLURE QUE LE LOCATAIRE A QUITTÉ LES LIEUX. Deux (2) critères essentiels sont importants pour s'assurer d'un déguerpissement, le logement est complètement vide et le loyer est impayé.

>>Page 18

## CLAUSES INTERDISANT LES ANIMAUX

*Un juge de la Cour du Québec étudiera le dossier sur le fond, analysera les arguments des parties, et déterminera si la décision du TAL doit être maintenue ou renversée.*

Suite à la page 2



Me Martin Messier

# CLAUSES INTERDI- SANT LES ANIMAUX

*La Cour du Québec autorise l'appel d'une décision controversée du TAL*

## *Clauses prohibiting animals: The court of québec authorizes the appeal of a controversial tal decision*

**L**a Cour du Québec a récemment rendu une décision permettant de porter en appel un jugement du Tribunal administratif du logement (TAL) qui invalidait la clause interdisant les animaux dans les baux.

Cette décision du TAL s'appuyait notamment sur la Charte des droits et libertés pour rendre inopérante la clause interdisant la présence d'animaux, et ce, dans un contexte bien précis. Le locataire visé possédait un animal depuis plusieurs années sans que la preuve soumise ne permette selon le TAL de prouver que la situation pour

causer préjudice sérieux apparent au propriétaire.

**QU'EST-CE QUE CELA SIGNIFIE POUR VOUS, PROPRIÉTAIRES ?**

La permission d'en appeler signifie qu'un juge de la Cour du Québec étudiera le dossier sur le fond, analysera les arguments des parties, et déterminera si la décision du TAL doit être maintenue ou renversée.

**QUE FAIRE POUR LES BAUX À SIGNER ?**

Vous pouvez tout à fait continuer d'inscrire la clause interdisant les animaux lors de la signature de vos baux.

Il est crucial de rappeler que lorsqu'un animal pose problème, c'est bien souvent la négligence du locataire qui en est la cause. Les excréments laissés dans les cours arrière ou l'urine sur les planchers lorsque l'animal est laissé à lui-même engendrent des dommages matériels considérables et des nuisances majeures pour les autres locataires de l'immeuble.

Bien entendu, nous continuons de faire preuve de discernement. La présence d'un animal d'assistance (comme un chien guide pour une personne malvoyante ou pour des besoins de zoothérapie

dûment justifiés) reste une exception légitime qu'il faut accommoder.

L'Association des Propriétaires du Québec continuera de suivre ce dossier pour vous tenir informés des développements. En cas de doute concernant la rédaction de vos clauses ou si vous faites face à une contestation de la part d'un locataire, n'hésitez pas à communiquer avec nos conseillers juridiques.

**T**he Court of Québec has recently issued a decision allowing an ap-

Volume 42, No 6  
Juin 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

*peal of a ruling by the Administrative Housing Tribunal (TAL) that had invalidated a "no-pets" clause in residential leases.*

*This TAL decision relied in part on the Charter of Human Rights and Freedoms to render the clause prohibiting animals unenforceable, and only in a very specific context. The tenant in question had owned an animal for several years, and according to the TAL, the evidence presented did not demonstrate that the situation caused any apparent serious prejudice to the landlord.*

#### WHAT DOES THIS MEAN FOR YOU AS LANDLORDS?

*Permission to appeal means that a judge of the Court of Québec will now review the case*

*on its merits, analyze the parties' arguments, and determine whether the TAL decision should be upheld or overturned.*

#### WHAT SHOULD YOU DO FOR UPCOMING LEASES?

*You may absolutely continue to include a no-pets clause when signing your leases.*

*It is important to recall that when an animal causes problems, it is very often the tenant's negligence that is the cause. Feces left in backyards or urine on floors when the animal is left alone lead to significant material damage and major nuisances for other tenants in the building.*

*Of course, we continue to exercise judgment. The presence of*

*an assistance animal (such as a guide dog for a visually impaired person or for duly justified therapeutic needs) remains a legitimate exception that must be accommodated.*

*The Association will continue to follow this matter to keep you informed of developments. If you have any doubts regarding the drafting of your clauses or if you are facing a challenge from a tenant, do not hesitate to contact our legal advisors.*

## Retour sur notre événement « C'est le temps d'un café, on vient discuter à l'APQ »

De nombreuses questions ont été abordées lors de cette rencontre enrichissante. Notre président et avocat, Me Messier, a répondu aux interrogations des participants et partagé son expertise sur les enjeux qui touchent les propriétaires.

Merci à tous pour votre participation et la qualité des échanges !

Vous aussi, vous souhaitez obtenir des conseils, poser vos questions et bénéficier de l'expertise de professionnels ? Adhérez à l'APQ dès aujourd'hui!



# RÉPONSE AU MÉMOIRE DU RCLALQ: LES REPRISES DE LOGEMENT SONT DÉJÀ STRICTEMENT ENCADRÉES ET LOURDEMENT SANCTIONNÉES

## *Response to the RCLALQ Brief: Housing Repossessions Are Already Strictly Regula- ted and Heavily Sanctioned*

L'Association des propriétaires rappelle que les reprises de logement au Québec sont déjà parmi les plus réglementées au Canada et qu'il existe des sanctions importantes en cas de non-respect.

Le mémoire récemment publié par le RCLALQ, qui demande un moratoire élargi incluant les reprises de logement, présente une vision incomplète d'un mécanisme légal essentiel et déjà très balisé.

La reprise de logement fait partie intégrante du droit de propriété.

Les reprises de logement : un droit encadré, pas un outil d'éviction

Contrairement à ce que laisse entendre le mémoire, une reprise de logement ne peut pas être effectuée librement.

Le Code civil du Québec impose des conditions strictes comme le lien de parenté pour la reprise, l'âge du locataire, les délais d'envoi de la demande,...

« Les reprises de logement sont déjà strictement encadrées au Québec. Présenter ce mécanisme légal comme un outil d'éviction est inexact et ne reflète pas la réalité du terrain. Les propriétaires qui ne respectent pas la loi s'exposent à des sanctions sévères, et nous appuyons pleinement l'application rigoureuse de ces règles. » selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Les « fausses reprises » évoquées dans le mémoire sont déjà illégales, et les propriétaires fautifs s'exposent à des dommages-intérêts et des dommages punitifs.

Un moratoire généralisé pénaliserait les propriétaires responsables

La grande majorité des propriétaires respectent la loi et entre-

tiennent leurs immeubles.

Un moratoire élargi :

- empêcherait des familles de reprendre un logement pour un parent âgé, un enfant ou pour elles-mêmes;
- créerait une injustice envers les propriétaires qui agissent de bonne foi;
- rigidifierait encore davantage un marché déjà sous pression.

« Un moratoire généralisé pénaliserait des milliers de propriétaires responsables qui respectent leurs obligations et entretiennent leurs immeubles. Cela priverait aussi des familles de la possibilité de loger un parent ou un enfant. La crise du logement ne se résoudra pas en bloquant des droits déjà très balisés, mais en construisant davantage et en soutenant la rénovation du parc existant. » d'ajouter Martin Messier.

Le véritable enjeu : la pénurie de logements, pas les reprises

La crise actuelle découle principalement :

- du manque de construction depuis 20 ans,
- de la hausse des coûts de construction et d'assurance,
- des nouvelles normes techniques,
- des délais importants au TAL qui nuisent autant aux locataires qu'aux propriétaires.

S'attaquer aux reprises de logement détourne l'attention des solutions structurelles : construire davantage, accélérer les projets, soutenir la rénovation, et améliorer le fonctionnement du Tribunal administratif du logement (TAL).

Les propriétaires responsables veulent collaborer

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'elle s'oppose fermement à un moratoire qui punirait indistinctement tous les propriétaires, y compris ceux qui respectent scrupuleusement la loi.

### Conclusion

Les reprises de logement sont déjà strictement réglementées, contrôlées par le Tribunal administratif du logement (TAL), et sanctionnées sévèrement en cas d'abus.

Un moratoire élargi ne réglerait pas la crise du logement et priverait des milliers de familles d'un droit légitime.

L'Association invite le gouvernement à concentrer ses efforts sur les vraies solutions : la construction, la rénovation, et l'amélioration du système, plutôt que sur des mesures punitives qui ne s'attaquent pas aux causes réelles.

**T**he Landlords' Association reminds the public that housing repossessions in Quebec are already among the most regulated in Canada and that significant penalties apply in cases of non-compliance.

The brief recently published by the RCLALQ, which calls for an expanded moratorium including housing repossessions, presents an incomplete picture of a legal mechanism that is essential and already highly regulated.

Housing repossession is an integral part of property rights.

### Housing Repossessions: A Regulated Right, Not an Eviction Tool

Contrary to what the brief suggests, a housing repossession cannot be carried out freely.

The Civil Code of Québec imposes strict conditions, such as the required family relationship for repossession, the tenant's age, notice deadlines, and more.

"Housing repossessions are already strictly regulated in Quebec. Presenting this legal mechanism as an eviction tool is inaccurate and does not reflect on-the-ground reality. Landlords who fail to comply with the law face severe penalties, and we fully support the rigorous enforcement of these rules," said Martin Messier, President of the APQ.

The "false repossessions" mentioned in the brief are already illegal, and offending landlords are exposed to compensatory and punitive damages.

**A General Moratorium Would Penalize Responsible Landlords**  
The vast majority of landlords comply with the law and maintain their buildings.

An expanded moratorium would:

- prevent families from reclaiming a unit for an elderly parent, a child, or for themselves;
- create unfairness toward landlords acting in good faith;
- further rigidify an already strained market.

"A general moratorium would penalize thousands of responsible landlords who meet their obligations and maintain their buildings. It would also deprive families of the ability to house a parent or a child. The housing crisis will not be solved by blocking rights that are already tightly regulated, but by building more

and supporting the renovation of the existing housing stock," added Martin Messier.

### The Real Issue: The Housing Shortage, Not Repossessions The current crisis stems primarily from:

- insufficient construction over the past 20 years,
- rising construction and insurance costs,
- new technical standards,
- significant delays at the TAL, which harm both tenants and landlords.

Focusing on housing repossessions distracts from structural solutions: building more, accelerating projects, supporting renovations, and improving the functioning of the Tribunal administratif du logement (TAL).

### Responsible Landlords Want to Collaborate

The Quebec Landlords Association (APQ) reiterates its firm opposition to a moratorium that would indiscriminately punish all landlords, including those who strictly comply with the law.

### Conclusion

Housing repossessions are already strictly regulated, overseen by the Tribunal administratif du logement (TAL), and severely sanctioned in cases of abuse.

An expanded moratorium would not solve the housing crisis and would deprive thousands of families of a legitimate right.

The Association urges the government to focus its efforts on real solutions: construction, renovation, and system improvements, rather than punitive measures that fail to address the root causes.



# VANCOUVER INTERDIT DÉSORMAIS AUX PROPRIÉTAIRES *de prohiber les climatiseurs portatifs*

## *Vancouver now prohibits landlords from banning portable air conditioners*

**L**e 3 juin 2026, le conseil municipal de Vancouver a adopté à l'unanimité une modification réglementaire interdisant aux propriétaires d'empêcher l'utilisation de climatiseurs portatifs dans les logements.

Dorénavant, un propriétaire qui refuse à un locataire l'installation d'un tel appareil s'expose à une amende pouvant atteindre 1 000 \$.

### **Une mesure issue d'une motion déposée en 2025**

Cette modification découle d'une motion présentée en novembre 2025 par les conseillers Sean Orr et Lucy Maloney, qui demandaient l'élaboration d'un règlement municipal garantissant aux locataires le droit d'utiliser un dispositif de refroidissement portatif lorsqu'aucune autre forme de climatisation n'est fournie.

L'étude commandée par la Ville, publiée en mai, révèle l'ampleur du problème :

- près de 70 % des ménages ont rapporté des températures intérieures maximales de 26 °C ou plus;
- 13 % ont déclaré des températures atteignant 31 °C ou davantage;
- en 2023, 41 % des répondants ont indiqué avoir rencontré des

obstacles à l'achat, à l'installation ou à l'utilisation d'un appareil de refroidissement mécanique.

### **Pourquoi certains immeubles interdisaient ces appareils**

Avant ce changement réglementaire, plusieurs propriétaires limitaient ou interdisaient les climatiseurs portatifs en raison :

- de la capacité électrique insuffisante de certains bâtiments plus anciens;
- de la hausse des coûts énergétiques;
- des risques de dégâts d'eau liés à une installation inadéquate.

### **Des exemptions possibles, mais strictement encadrées**

La Ville prévoit néanmoins certaines dérogations.

Un propriétaire pourra demander une exemption s'il démontre que son bâtiment ne peut raisonnablement accueillir ce type d'appareil, notamment lorsque :

- l'installation exigerait des rénovations majeures;
- des enjeux de sécurité importants sont soulevés.

Pour obtenir cette exemption, le propriétaire devra fournir des documents justificatifs validés

par un professionnel certifié, lesquels seront évalués par les autorités municipales.

### **Une tendance qui gagne du terrain**

Vancouver n'est pas la seule à adopter ce type de mesure.

Aux États-Unis, plusieurs États ont déjà légiféré en ce sens.

Dans l'État de Washington, en Californie et en Oregon, les propriétaires ne peuvent généralement pas empêcher leurs locataires d'installer des dispositifs de climatisation portatifs.

### **Et si on regardait les dommages qui peuvent être créés?**

Si les propriétaires interdisent ces climatiseurs c'est suite à de nombreux dommages créés dans le logement mais aussi l'immeuble.

#### 1. Risque de dégâts d'eau

Les climatiseurs portatifs produisent beaucoup de condensation.

Problèmes fréquents :  
réservoir qui déborde;  
mauvais drainage;  
tuyau de vidange mal installé;  
infiltration dans planchers, murs, plafonds.

#### 2. Surchauffe électrique

Un climatiseur portatif consomme souvent 1 000 à 1 500 W.

Risques :

surcharge d'un vieux circuit; disjoncteurs qui sautent; risque d'échauffement des fils; utilisation de rallonges non conformes.

#### 3. Mauvaise installation du tuyau d'évacuation

Le tuyau doit expulser l'air chaud à l'extérieur.

Problèmes fréquents :  
installation dans une fenêtre non prévue;  
trous improvisés dans moustiquaires ou cadres;  
retour d'air chaud dans le logement;  
infiltration d'eau de pluie.

#### 4. Risque accru de moisissures

Un climatiseur portatif mal entretenu :

accumule de l'humidité;  
crée des zones froides où la condensation se dépose;  
favorise la croissance de moisissures dans le logement.

#### 5. Atteinte à l'enveloppe du bâtiment

Certains locataires percent le cadre de fenêtre; retirent des coupe-froid; laissent un espace ouvert autour du tuyau.

#### 6. Bruit et vibrations

Les modèles portatifs sont bruyants, cela peut causer des plaintes des voisins; des vibrations sur planchers légers; une

nuisance sonore continue.

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions.

**O**n June 3, 2026, Vancouver City Council unanimously adopted a regulatory amendment prohibiting landlords from preventing tenants from using portable air conditioners in their homes.

From now on, a landlord who refuses to allow a tenant to install such a device may face a fine of up to \$1,000.

#### A measure stemming from a 2025 motion

This amendment follows a motion introduced in November 2025 by councillors Sean Orr and Lucy Maloney, who requested the development of a municipal bylaw guaranteeing tenants the right to use a portable cooling device when no other form of air conditioning is provided.

A study commissioned by the City and published in May highlights the scale of the issue:

- nearly 70% of households reported indoor temperatures of 26°C or higher;
- 13% reported temperatures reaching 31°C or more;
- in 2023, 41% of respondents said they had encountered obstacles when purchasing, installing, or using a mechanical cooling device.

Why some buildings previously prohibited these devices

Before this regulatory change, many landlords restricted or prohibited portable air conditioners due to:

- insufficient electrical capacity in older buildings;
- rising energy costs;
- risks of water damage caused by improper installation.

#### Possible exemptions, but strictly regulated

The City does allow certain exceptions.

A landlord may request an exemption if they demonstrate that their building cannot reasonably accommodate such a device, particularly when:

- installation would require major renovations;
- significant safety concerns are raised.

To obtain this exemption, the landlord must provide supporting documents validated by a certified professional, which will be reviewed by municipal authorities.

#### A growing trend

Vancouver is not the only jurisdiction adopting this type of measure.

In the United States, several states have already legislated in this direction.

In Washington State, California, and Oregon, landlords generally cannot prevent tenants from installing portable cooling devices.

#### What about the damages these devices can cause?

If landlords prohibit these air conditioners, it is often because of the numerous damages they have caused in both units and buildings.

##### 1. Risk of water damage

Portable air conditioners produce significant condensation.

Common issues include:

- overflowing reservoirs;
- poor drainage;
- improperly installed drain hoses;
- infiltration into floors, walls, and ceilings.

##### 2. Electrical overheating

A portable air conditioner often consumes 1,000 to

1,500 W.

Risks include:

- overloading an old circuit;
- tripped breakers;
- overheating wires;
- use of non-compliant extension cords.

##### 3. Improper installation of the exhaust hose

The hose must expel hot air outdoors.

Common problems include:

- installation in a window not designed for it;
- improvised holes in screens or frames;
- hot air returning into the unit;
- rainwater infiltration.

##### 4. Increased risk of mold

A poorly maintained portable air conditioner:

- accumulates moisture;
- creates cold zones where

condensation forms;

- promotes mold growth inside the unit.

##### 5. Damage to the building envelope

Some tenants drill into window frames, remove weatherstripping, or leave gaps around the hose.

##### 6. Noise and vibrations

Portable units are noisy, which can lead to neighbour complaints, vibrations on lightweight floors, and continuous noise disturbances.

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

<https://council.vancouver.ca/20260603/documents/pspc3.pdf>

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 SAINE DE CE  
QUI VOUS TIENT À COEUR!



GESTIONNAIRES  
QUALIFIÉS,  
DISPONIBLES ET  
EFFICACES



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



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

514-866-1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net



Me Melissa Lemieux

# AUGMENTATION DE LOYER

## *Rental Increase*

**L**e Tribunal administratif du logement (ci-après désigné le « TAL ») a récemment rendu une décision dans un dossier portant sur une augmentation de loyer.

Dans cette affaire, le propriétaire avait transmis l'avis d'augmentation de loyer au locataire par courriel, via une plateforme permettant de confirmer que le courriel avait été ouvert (sans toutefois confirmer que le locataire avait téléchargé le PDF joint). Le locataire avait ensuite demandé au propriétaire une copie papier de l'avis d'augmentation, mais celui-ci ne l'avait pas fournie, estimant que le courriel était suffisant. Le locataire avait alors refusé l'augmentation plusieurs mois plus tard.

Le Tribunal a rejeté la preuve de réception par courriel, faute de démonstration que le locataire avait téléchargé le formulaire.

13. L'utilisation d'un moyen électronique n'est pas en soi exclue, pourvu que le locataire consente à ce mode de communication et que l'avis soit effectivement accessible dans une forme intelligible. Le simple fait que le courriel ait été « ouvert » ne permet pas de conclure, dans les circonstances, que la locataire a pu prendre connaissance du contenu de l'avis de modification, alors qu'elle affirme ne pas avoir réussi à accéder clairement aux documents PDF et qu'elle a réagi promptement pour obtenir une copie papier.

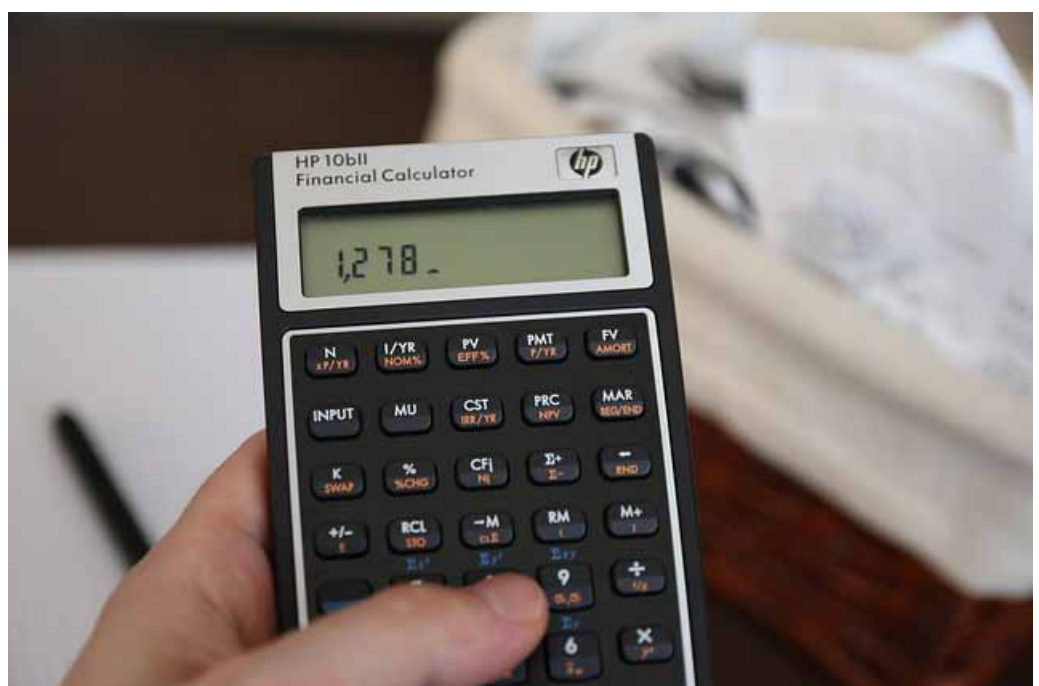
Le Tribunal a également souligné que la locataire avait agi avec diligence en réclamant une copie papier de l'avis d'augmentation.

14. La preuve montre que la locataire, loin d'adopter une attitude d'inaction,

a demandé dès le 29 janvier 2025 une version papier de l'avis et de la justification de l'augmentation, puis a réitéré ses demandes par message texte le 19 février 2025, par échanges avec monsieur Leblanc Lesieur le 21 février 2025, et par courriel le 27 février 2025. Cette conduite est conforme à une démarche diligente visant à obtenir une information complète et compréhensible avant d'exercer ses droits.

15. Dans ce contexte, il ap-

partenait à la locatrice, qui a choisi un mode de communication électronique, de s'assurer que la locataire disposait effectivement d'un accès clair et fonctionnel aux documents, puis, une fois informée des difficultés rencontrées, de lui transmettre l'avis de façon certaine et accessible, notamment par une copie papier. Or, la copie papier n'a été envoyée qu'en mars 2025, sans que la date précise de réception soit établie, alors même que la locataire



sollicitait ce document depuis la fin janvier.

Étant donné que la locataire n'avait reçu la copie papier qu'en mars 2025 et qu'elle avait répondu dans les délais légaux, le Tribunal a conclu que le propriétaire aurait dû déposer une demande de fixation de loyer dans les 30 jours suivant la réception du refus, plutôt que de présumer que la locataire était hors délai en raison du courriel envoyé en janvier.

Cette décision rappelle aux propriétaires l'importance d'obtenir une confirmation que le PDF de l'avis d'augmentation de loyer a bien été téléchargé par le locataire et qu'aucun problème technique n'a été rencontré. Si un locataire demande une copie papier, il convient de la lui faire parvenir sans délai.

Comme toujours, chaque situation est unique. N'hésitez pas à contacter l'APQ si vous souhaitez consulter un juriste.

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

*In the case at hand, the Landlord had sent to the tenant the rental increase form via e-mail address through a platform that shows that the tenant opened the e-mail (it did not confirm that the tenant later asked the landlord for a paper copy of the rental increase, but the landlord didn't provide one believing the e-mail was sufficient. The tenant then refused the rental increase many months later.*

*The Court rejected the e-mail receipt because there was no proof that the tenant downloaded the form*

*13. The use of electronic means is not in itself excluded, provided that the tenant consents to this method of communication and that the notice is indeed accessible in an intelligible form. The mere fact that the email was „opened” does not allow us to conclude, in the circumstances,*

*that the tenant was able to become aware of the content of the notice of rental increase, especially since she claims not to have been able to clearly access the PDF documents and that she reacted promptly to obtain a paper copy. (UNOFFICIAL TRANSLATION EMPHASIS ADDED)*

*The Court informs the landlord that the tenant acted diligently in requesting a paper copy of the rental increase form*

*14. The evidence shows that the tenant, far from remaining inactive, requested a paper copy of the notice and justification for the rent increase as early as January 29, 2025, and reiterated her*

*requests by text message on February 19, 2025, through exchanges on February 21, 2025, and by email on February 27, 2025. This conduct is consistent with a diligent approach aimed at obtaining complete and understandable information before exercising her rights.*

*15. In this context, it was incumbent upon the landlord, who chose electronic communication, to ensure that the tenant had clear and functional access to the documents and, once informed of the difficulties encountered, to provide her with the notice in a reliable and accessible manner, including a paper copy. However, the paper copy was only sent in March 2025, without the precise date of receipt being established, even though the tenant had been requesting this document since the end of January. (UNOFFICIAL TRANSLATION EMPHASIS ADDED)*

*Given the tenant only received the paper copy in March 2025, and the tenant replied in the legal deadlines, the Court found that the Landlord should have opened a rental fixation demand within 30 days of the receipt of the refusal, instead of believing the tenant was out of their delays despite the e-mail sent in January.*

*This case serves as a reminder to landlord to always get confirmation that the PDF of the rental increase form was downloaded by the tenant and that there were no issues with the PDF. If a tenant requests a paper copy, to not delay and to send it to the tenant.*

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

2026 QCTAL 15439.



**DAMA ASSURANCES**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**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

# LORSQU'UN RE- FUS D'ACCOMMO- DEMENT DEVIENT DI- SCRIMINATOIRE

## *When a refusal to accommodate becomes discriminatory*

**F**ace à un handicap d'un locataire, le locateur doit faire preuve d'une certaine flexibilité. Ce fait a été rappelé dans une décision en 2025.

Dans cette décision (1), les locataires (un couple) habitaient un logement depuis plus de 10 ans, lorsque madame a été victime d'un accident de travail à la suite duquel une opération a laissé des séquelles la laissant paraplégique : elle devait dorénavant se déplacer en fauteuil roulant.

Cette situation regrettable a fait en sorte que madame est devenue dépendante de son conjoint à plusieurs niveaux : elle ne pouvait plus accéder seule à la salle de bain, le cadre de porte étant trop étroit pour y laisser passer son fauteuil; elle ne pouvait plus non plus sortir seule de l'immeuble en raison de la présence de marches extérieures. C'est le conjoint qui devait la porter dans toutes ces situations.

Des modifications à leur logement, couverts par la CNESST et recommandés par un ergothérapeute, permettaient de

pallier à ces difficultés. Les locataires souhaitaient continuer de vivre dans leur logement. Le locateur refusant de donner son autorisation à ce que les travaux soient faits à son immeuble, les locataires ont demandé l'autorisation au Tribunal administratif du logement (TAL) pour les effectuer.

Plus précisément, l'installation d'une plateforme élévatrice en façade de l'immeuble était demandée pour l'accès au logement, ainsi que l'élargissement du cadre de porte de la salle de bain, l'ajout d'un seuil incliné et l'adaptation de la salle de bain avec une douche sans seuil. Par la même occasion, les locataires réclamaient une diminution de loyer, un montant de 1 340 \$ pour souffrances physiques et 10 000 \$ à titre de dommages moraux.

Dans son jugement, le Tribunal a rappelé le droit de chaque personne à la pleine égalité dans l'exercice de ses droits et libertés (2). Dans les circonstances, il a été décidé que la locataire ne pouvait jouir paisiblement de son logement en raison de son handicap et du fauteuil roulant utilisé en raison de ce handicap, créant une

situation discriminatoire.

La décision rappelle les principes applicables en matière d'accommodements raisonnables afin de remédier aux exclusions discriminatoires et permettre d'accéder à cette égalité :

98 La Cour précise que cette obligation d'accommoder les personnes ayant une déficience existe à moins qu'il n'y ait un motif justifiable de ne pas le faire. Elle ajoute que la notion d'accommodement raisonnable «reconnait que les personnes ayant une déficience ont le même droit d'accès que celles n'ayant pas de déficience, et impose à autrui l'obligation de faire tout ce qui est raisonnablement possible pour tenir compte de ce droit. L'obstacle discriminatoire doit être éliminé, sauf s'il existe un motif justifiable de le maintenir, lequel peut être établi en prouvant que l'accommodement impose au fournisseur de services une contrainte excessive.

...

99 Il importe de souligner à cet égard

que les mesures d'accommodement raisonnables nécessaires à la pleine réalisation du droit à l'égalité font partie intégrante de ce droit. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Andrews*, écrivait que « le respect des différences, qui est l'essence même d'une véritable égalité, exige souvent que des distinctions soient faites ». Le respect du droit à l'égalité implique alors une prise en compte des différences individuelles et non une exigence que tous soient traités de la même manière. » (3)

De son côté, le locateur croyait en son droit de refuser l'adaptation du logement, les travaux pouvant être qualifiés selon lui de changement interdit à la forme du logement, d'autres locataires ou organismes étant d'ailleurs mieux adaptés afin de répondre aux besoins des locataires selon lui. Il craignait également qu'au terme du bail, il ne se retrouve à supporter les coûts de remise en état du logement ou que l'état nuise à sa relocation.

Le Tribunal a rappelé que la remise des lieux en état était déjà prévue dans la loi; ses autres arguments n'ont pas davantage été retenus. Par ailleurs, le juge cite d'autres décisions afin de rappeler le droit des personnes de choisir leur milieu de vie, dans l'optique où cela demeure raisonnable :

Rappelons que « c'est à la personne handicapée que revient le choix, raisonnable il s'entend, de la mesure d'accommodement visant à lui permettre d'exercer un droit en pleine égalité ». Qui plus est « Cela fait partie du processus même de l'obligation d'accommode-

ment. » (4).

Dans les circonstances, le TAL a décidé que le locateur n'avait pas démontré que l'accommodement demandé était déraisonnable. Devant la preuve que les travaux réclamés étaient nécessaires pour accommoder les locataires, et devant l'absence de preuve à l'effet que l'accommodement demandé était déraisonnable ou constituait une contrainte excessive pour le locateur, le TAL a accepté d'autoriser les locataires à entreprendre les travaux.

Le juge a conclu que le refus du locateur était déraisonnable dans les circonstances et constituait un comportement fautif engageant sa responsabilité. Il a été décidé que les locataires avaient droit à des dommages tels que réclamés, pour le préjudice vécu au quotidien pendant près de 3 ans. Le locateur a donc été condamné à payer une somme de 7000\$ à madame et de 3000\$ à monsieur en compensation de ce qu'ils ont vécu. Les locataires n'ont toutefois pas eu droit à une diminution de loyer. Une diminution de loyer doit être évaluée objectivement en fonction de la perte de valeur locative; dans les circonstances, les services fournis et la prestation du locateur est demeurée inchangée.

La décision rappelle en outre que les situations de handicap sont variées et les accommodements qui peuvent être nécessaires le sont tout autant. Pour les propriétaires immobiliers, cette affaire illustre l'importance de procéder à une analyse individualisée, fondée tant sur les besoins réels de la personne concernée que sur les contraintes concrètes que

l'accommodement peut engendrer, avant de refuser une demande d'accommodement par un locataire en situation de handicap.

**I**n the face of a tenant's disability, the landlord must show a certain degree of flexibility. This principle was reaffirmed in a 2025 decision.

*In that case (1), the tenants (a couple) had been living in their unit for more than 10 years when the woman suffered a workplace accident. Following surgery, she was left paraplegic and now had to use a wheelchair.*

*This unfortunate situation made her dependent on her partner in several ways: she could no longer access the bathroom on her own because the doorway was too narrow for her wheelchair, and she could no longer exit the building independently due to exterior steps. Her partner had to carry her in all these situations.*

*Modifications to the unit, covered by the CNESST and recommended by an occupational therapist, would have addressed these difficulties. The tenants wished to continue living in their home. Since the landlord refused to authorize the work on the building, the tenants applied to the Administrative Housing Tribunal (TAL) for permission to carry it out.*

*More specifically, they requested the installation of a lifting platform at the front of the building for access, widening of the bathroom doorway, the addition of a sloped threshold, and the adaptation of the ba-*

*throom with a barrier-free shower. They also claimed a rent reduction, \$1,340 for physical suffering, and \$10,000 in moral damages.*

*In its ruling, the Tribunal recalled each person's right to full equality in the exercise of their rights and freedoms (2). In the circumstances, it found that the tenant could not peacefully enjoy her dwelling because of her disability and the wheelchair required as a result of that disability, creating a discriminatory situation.*

*The decision reiterates the principles applicable to reasonable accommodation to remedy discriminatory exclusions and ensure equal access:*

*98 The Court notes that the obligation to accommodate persons with disabilities exists unless there is a justifiable reason not to do so. It adds that the notion of reasonable accommodation "recognizes that persons with disabilities have the same right of access as those without disabilities, and imposes on others the obligation to do everything reasonably possible to take this right into account. The discriminatory barrier must be removed unless there is a justifiable reason to maintain it, which may be established by proving that the accommodation imposes undue hardship on the service provider."*

...

*99 It is important to emphasize that the reasonable accommodation measures necessary for the full realization of the right to equality are an integral*

*Suite à la page 13*

# PL-22 LOI BONIFIANT LES POUVOIRS D'INTERVENTION DES MUNICIPALITÉS ET MODIFIANT D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

**U**ne nouvelle loi a été sanctionnée le 12 juin dernier, dont certaines dispositions modifient la Loi sur le Tribunal administratif du logement (TAL) depuis cette même date.

La loi sur le TAL ne faisait initialement pas partie des lois touchées par le PL-22, mais des amendements proposés au cours du processus ont été incorporés à la version finale de la Loi.

Les modifications entrées en vigueur qui concernent le TAL permettent dans un premier temps au Tribunal d'obliger les parties à tenir une séance de conciliation, alors qu'il s'agit actuellement d'un processus facultatif. Le président du Tribunal, le vice-président ou une personne désignée en vertu de la Loi sur le TAL pourrait prendre cette décision si elle estime que l'intérêt de la justice le justifie.

Ensuite, la Loi sur le TAL prévoit que la preuve de notification d'une demande ainsi qu'une liste des pièces à son soutien doivent être déposées au dossier du Tribunal dans les 45 jours suivant l'introduction de la demande. Le défaut de déposer la preuve de notification dans les délais entraînait jusqu'à récemment la péremption automatique de la demande et le Tribunal fermait le dossier. Le PL-22 a retiré cette sanction qui n'existait que depuis quelques années. La Loi sur le TAL prévoit toujours que la liste des pièces ainsi que la preuve de notification de la demande doivent être déposées au dossier dans les 45 jours de l'introduction

de la demande. Le Tribunal pourrait ainsi refuser de convoquer une audience tant que ces documents ne sont pas déposés.

Pour terminer, la Loi élargit la possibilité pour les juges d'imposer certaines limitations procédurales. En effet, on y prévoit que si le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive une demande ou un autre acte de procédure ou adopte un comportement vexatoire ou quérulent, il peut lui interdire d'introduire une demande ou un autre acte de procédure devant le TAL, à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de la personne désignée à cet effet et de respecter les conditions qu'ils pourraient déterminer. Actuellement, cette possibilité pour un juge d'imposer

une limitation procédurale se limite aux cas où une partie utilise un recours de façon abusive dans le but d'empêcher l'exécution d'une décision du TAL.

Le Tribunal peut également rejeter toute demande ou tout acte de procédure qu'il estime abusif ou dilatoire, ou encore l'assujettir à certaines conditions. Lorsqu'il conclut à un tel abus ou au caractère dilatoire d'une telle procédure, il peut condamner la partie concernée à verser des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par l'autre partie et, lorsque les circonstances le justifient, accorder des dommages-intérêts punitifs.



*Suite de la page 11 : When a refusal to accommodate becomes discriminatory*

part of that right. The Supreme Court of Canada, in *Andrews*, wrote that “respect for differences, which is the very essence of true equality, often requires that distinctions be made.” Respecting the right to equality therefore implies taking individual differences into account, not requiring that everyone be treated the same way. (3)

The landlord believed he had the right to refuse the adaptations, arguing that the work constituted a prohibited alteration to the form of the dwelling, and that other landlords or organizations were better su-

ited to meet the tenants’ needs. He also feared that at the end of the lease, he would have to bear the cost of restoring the unit or that the modifications would hinder re-rental.

The Tribunal noted that restoration of the premises is already provided for by law; his other arguments were also rejected. The judge cited other decisions to reaffirm the right of individuals to choose their living environment, as long as the choice remains reasonable:

It is “the person with a disability who must reasonably choose the accommodation measure that will allow them to exercise a right in full equality.” Moreover, “this is

part of the very process of the duty to accommodate.” (4)

In the circumstances, the TAL found that the landlord had not demonstrated that the requested accommodation was unreasonable. Given the evidence that the work was necessary to accommodate the tenants, and the absence of proof that the accommodation would be unreasonable or impose undue hardship on the landlord, the TAL authorized the tenants to proceed with the work.

The judge concluded that the landlord’s refusal was unreasonable and constituted wrongful conduct engaging his liability. The tenants were awarded damages for the harm suffered over nearly three years: \$7,000 to the woman and \$3,000 to the man. However, they were not entitled to a rent reduction, as such a reduction must be assessed objectively based on the loss of rental value; in this case, the services and obligations of the landlord remained unchanged.

The decision also highlights that disabilities vary widely, and so do the accommodations that may be required. For property owners, this case illustrates the importance of conducting an individualized assessment—based on the person’s actual needs and the concrete constraints the accommodation may create—before refusing an accommodation request from a tenant with a disability.

- (1) 2025 QCTAL 40265.  
 (2) Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12, art. 10.  
 (3) citant 2010 QCTDP 1.  
 (4) 2025 QCTAL 40265, paragr. 42, références citées omises.

# RONA PRO

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



## COMMENT EN PROFITER?

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



### Questions?

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

## Programme privilège<sup>o</sup>

# 15%

- Peinture et accessoires

# 10%

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

# 8%

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

# 5%

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

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

# ANNUAIRE

## CATÉGORIES

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

### 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

### 2. ASSURANCES

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

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

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

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

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

### 3. AVOCATS

**Immoloi Inc**

Tél.: (514) 866-5569

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

### 4. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

### 5. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

RBQ 5592-5911-01

### 6. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

### 7. COURTIER IMMOBILIER

**BonsLocataires.com**

514-622-3314

info@bonslocataires.com

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

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

clés en main

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

### 8. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

### 9. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

### 10. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**

TEL : 514-644-1616 /

1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

### 11. ÉLECTRICIEN

**Akoum Électrique Inc**

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectrique.ca/

Les services que nous faisons pour :  
Changement de panneau électrique

Installation de borne de charge toute sorte (tesla, charge pointe, lévions, ev-duty, flow...)

Transformation de système de chauffage de l'huile à l'électricité

Modification et installations des entrées électriques

Réparation des pannes

Installation de nouveaux circuits, lumières, spotlight, prises

Inspection électrique, rapport aux compagnies d'assurance

Installation électrique, chauffage central, thermopompe, spa, pompe de piscine,...

Programme de subvention d'Hydro-Québec pour le changement des lumières commerciales

RBQ :5700-7395-00

### 12. EXTERMINATEUR

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

**Sans frais: 1-877-438-5454**

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

**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

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,

consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.**

**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

### 14. HUISSIERS DE JUSTICE

**Darveau & Associé,  
Huissiers de Justice SENC**

# ANNUAIRE

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

**Centre financier Carrefour  
Planificateur financier**  
Louis Robert, Planificateur financier  
Tél.: (514) 396-7788  
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com  
www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.  
Env., Groupe Investors**  
Tél.: (438) 826-1161  
450-973-2333, poste 503  
Maxime.Hemond@IG.ca  
Planificateur financier  
Représentant en épargne collective  
Conseiller en sécurité financière  
Conseiller en assurance et rentes collectives

## 16. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

## 17. INSPECTION

**Batimex**  
T.: 888-375-4641  
Inspection-batimex.ca

- Inspection préachat d'immeubles locatifs
- Inspection prévente
- Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation
- Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment
- Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement)
- Rapport d'investigation BSI express (Expertises non exhaustives pour vices de construction ou sinistres à rabais à partir de 599.00\$)
- est de qualité de l'air
- Prélèvement de moisissures
- Échantillonnage de vermiculite (Test d'amiante)
- Test de qualité de l'eau
- Rabais de 10% membres de l'APQ

## 18. PEINTURE

**Bétonel**  
Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et  
peinture**  
5330 Royalmount, Montréal  
Tel: (514) 789 2826  
info@bmcr.ca  
www.bmcu.ca

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

## 19. PLOMBERIE

**Suluk Test de fumée PRO**  
Tél. : (514) 241-7173  
https://testdefumee.pro/

- Spécialiste des tests de fumée et inspections de canalisations sanitaires

Tests de validation d'étanchéité de

plomberie, d'installations septiques  
Diagnostics : problèmes de rats, d'odeur d'égouts, de mouches à drains  
Interventions auprès des insectes et rongeurs

## 20. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection  
Incendie**

Tél. : (514) 449-3414  
protocole.mgmt@gmail.com  
http://www.protocoleinc.ca/

Votre partenaire en protection incendie  
Nous offrons des services complets d'inspection et d'entretien des systèmes incendie à travers le Grand Montréal, la Rive-Sud et les environs.  
Nos techniciens qualifiés assurent la vérification des alarmes incendie, des extincteurs portatifs, des systèmes de gicleurs et de l'éclairage d'urgence.  
Grâce à notre approche rapide et professionnelle, chaque appel de

service est traité en moins de 24 heures.

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


## 21. TÉLÉPHONIE

**Rogers**

Tél.: 514-904-0955 option 2

https://norcom.biz/  
APQ#productMenu

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

 **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





Me Robert Soucy

# JURISPRUDENCE DU TAL : *L'importance d'une préparation minutieuse lors d'une reprise de logement*

## *TAL case law: the importance of careful preparation when seeking a repossession of a dwelling*

**L'**audience sur une reprise de logement doit être bien préparée par le locateur. Une récente décision rendue le 27 mai 2026 par le Tribunal administratif du logement illustre parfaitement les éléments clés menant au succès d'une telle démarche.

### Les faits en cause

Dans ce dossier, les parties étaient liées par un bail se terminant au 30 juin 2026. En novembre 2025, le locateur a transmis un avis de reprise au locataire afin d'y loger son fils à compter du 1er juillet 2026. Le logement visé est un 6 ½ situé au rez-de-chaussée d'un duplex.

Le locateur souhaitait reprendre ce logement pour que son fils, âgé de 21 ans et résidant alors dans son sous-sol, puisse s'y installer avec sa conjointe. Travaillant dans la construction, le fils désirait bénéficier du garage pour ranger ses outils, ainsi que de la cour arrière. De plus, le couple avait

l'intention de fonder une famille prochainement et souhaitait s'y installer à long terme.

Lors de l'audience, le fils a témoigné de son intention ferme d'y habiter avec sa conjointe depuis dix ans, confirmant avoir déjà visité le logement et s'être entendu sur un loyer de 900 \$ pour sa part.

Le témoignage de sa conjointe est venu corroborer l'ensemble de ces affirmations.

### La défense du locataire

Le locataire habitait le logement avec ses quatre enfants depuis 2018. Il s'opposait à la demande en soulevant un doute sur l'intention réelle du locateur. Il a notamment souligné que, par le passé, le locateur avait tenté de l'évincer via un avis de travaux majeurs auquel il s'était opposé, projet auquel le locateur n'avait finalement pas donné suite. S'estimant

victime de mauvaise foi, le locataire réclamait une indemnité de 6 000 \$ en cas de décision favorable au locateur.

### La décision du Tribunal

Le Tribunal a rejeté l'argument de mauvaise foi soulevé par le locataire. Il a précisé que « l'existence de tensions entre les parties ne permet pas au Tribunal de ce seul fait, de conclure automatiquement à la mauvaise foi du locateur ». Jugeant la preuve convaincante, le Tribunal a conclu que la demande était motivée par la volonté réelle d'y loger le fils.

Concernant l'indemnité, le Tribunal a rappelé qu'elle s'évalue selon plusieurs facteurs, tels que :

- L'âge et l'état de santé du locataire.
- La durée d'occupation et l'enracinement dans le logement.
- Les frais de déménagement incluant le transfert des services (téléphone, câblodistribution, suivi postal).

Toutefois, le Tribunal a insisté sur le fait que la reprise de logement relève de l'exercice légitime d'un droit reconnu par la loi au locateur. En usant de son pouvoir discrétionnaire, l'indemnité accordée au locataire a été fixée à 5000\$.

Conclusion et bonnes pratiques

Pour réussir une reprise de logement, il est essentiel d'éviter toute contradiction entre les témoins. Les témoignages doivent concorder sur les détails cruciaux. De plus, il est fortement préférable que le bénéficiaire ait préalablement visité les lieux et qu'une entente sur le loyer à payer soit déjà intervenue.

**T**he hearing on a repossession of a dwelling must be well prepared by the landlord. A recent decision issued on May 27, 2026, by the Administrative Housing Tribunal illustrates perfectly the key elements leading to the success of such a process.

The facts of the case  
In this matter, the parties

were bound by a lease ending on June 30, 2026. In November 2025, the landlord sent a notice of repossession to the tenant in order to house his son as of July 1, 2026. The dwelling in question is a 6½ located on the

ground floor of a duplex. The landlord wished to repossess this dwelling so that his 21-year-old son, who was then living in his basement, could move in with his partner.

Working in construction, the son wanted access to the garage to store his tools, as well as the backyard. In addition, the couple intended to start a

Suite à la page 20

**Code rabais : 30758755**



Du 22 Juin au 5 juillet 2026

Ajoutez vos coordonnées à la facture et obtenez une chance de gagner une paire de billets pour une partie des Roses de Montréal



Code	Marque	Finition	5 Gallons	Gallon
976000	Dulux Ultra	Apprêt	102.99 \$	28.99 \$
945000	Dulux Ultra	Mat	111.99 \$	30.99 \$
949000	Dulux Ultra	Coquille d'oeuf	113.99 \$	33.99 \$
949100	Dulux Ultra	Perle	114.99 \$	33.99 \$
948000	Dulux Ultra	Semi-Brillant	114.99 \$	33.99 \$
121100	Dulux Diamant	Mat *	230.50 \$	47.50 \$
151100	Dulux Diamant	Coquille d'oeuf *	232.50 \$	48.50 \$
141100	Dulux Diamant	Perle *	234.50 \$	49.50 \$
131100	Dulux Diamant	Semi-Brillant *	236.50 \$	50.50 \$
1540	Dulux climat	Satin *	163.98 \$	35.25 \$

\*Blanc et couleurs





Me Jean-Olivier Reed

# DÉGUEPISSEMENT – PRUDENCE AVANT DE CONCLURE QUE LE LO- CATAIRE A QUITTÉ LES LIEUX

## ABANDONNEMENT

### *Caution before concluding that the tenant has left the premises*

**À** l'approche du 1er juillet, le nombre de départs de locataires en douce monte en flèche. En tant que propriétaire, il faut bien connaître les règles du déguerpissement pour éviter des décisions malheureuses qui peuvent avoir des conséquences tant financières et possiblement criminelles.

L'article 1975 du Code Civil du Québec balise la notion de déguerpissement :

« Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur. »

Deux (2) critères essentiels sont importants pour s'assurer d'un déguerpissement, le logement est complètement vide et le loy-

er est impayé.

C'est au moment où un de ces deux critères n'est pas rempli et que le propriétaire considère quand même le déguerpissement du locataire que les problèmes commencent.

Plusieurs cas sont répertoriés au Tribunal administratif du logement, mais voici un exemple.

En effet, voici le résumé d'une histoire lourde de conséquences.

Dans une décision du mois d'août 2025, le TAL a eu à se prononcer si le locataire avait déguerpit et si le comportement du propriétaire devait être sanctionné.

Les faits suivants apparaissent au dossier : En janvier 2022, en revenant chez lui, le locataire rencontre le propriétaire sur le

bas de la porte qui lui annonce que la serrure de son logement a été changé et qu'il n'a plus accès. La police est appelée et le locataire quitte à la suite de la suggestion des policiers.

Il prétend avoir été victime d'une éviction illégale et réclame au propriétaire 20,000\$ en dommages punitifs et 10,000\$ en dommages moral pour le stress et 15,000\$ de biens perdus.

Il dépose, lors de son témoignage, des factures au nom de sa sœur que le juge considère non crédible.

Le propriétaire pour sa part, prétend qu'après trois perquisitions de la police, la serrure a été changée parce que la porte a été défoncée par les policiers lors de la première perquisition, dit-il. Il ajoute que l'ex-petite amie du locataire est venue chercher des meubles et celle-

-ci a mentionnée que le locataire ne voulait plus du reste.

D'après le propriétaire, après le départ de l'ex-petite amie, il ne restait que peu de biens dans le logement, les électroménagers étant partis. Seuls quelques meubles, et objets épars, un vélo et une canne à pêche.

Suite à ces affirmations, le propriétaire se débarrasse des biens.

En raison de la séquence des événements, la juge administrative ne considère pas que le locataire a été évincé illégalement, mais qu'il a déguerpit puisqu'il a cessé de payer son loyer et déserté son logement plusieurs semaines.

Néanmoins, le juge mentionne que les biens laissés sur place n'ont pas été gardés comme l'exige la loi.

Le locateur avait l'obligation de d'aviser par écrit le locataire et de lui accorder un délai de 90 jours pour les réclamer AVANT d'en disposer.

La juge mentionne que puisque le locateur n'a pas respecté la procédure d'avis, il a commis une faute et devra en assumer les conséquences de la perte des biens qu'il a lui-même admis avoir jetés et même photographiés.

Sans preuve concrète de la valeur des biens jetés, le TAL utilise son pouvoir discrétionnaire pour évaluer les biens de façon arbitraire à 1500\$ à partir des photos du propriétaire.

Pour le stress subi par cette situation, le TAL évalue les dommages du locataire à 500\$ mais rejette la réclamation du locataire pour la perte d'emploi et la dépression. Elle rejette aussi les dommages punitifs puisqu'elle mentionne que le propriétaire a jeté les biens en pensant avoir le droit et non dans le but volon-

taire de nuire et faire du tort au locataire.

Le propriétaire doit quand même payer 2000\$ en plus des intérêts et des frais.

Dans tous les cas, dès que des biens demeurent dans le logement, il faut se garder de conclure hâtivement au déguerpissement. Il vaut mieux être plus prudent que pas assez.

Dans cette situation, il est important de faire un inventaire des biens avec témoin, de prendre des photos, d'aviser le locataire par écrit et de garder les biens au moins 90 jours.

Le locataire qui vous avise par écrit que vous pouvez vous débarrasser des biens est aussi une solution viable.

Il n'y a pas de réponse modèle pour établir le déguerpissement. Chaque cas est un cas d'espèce et nous vous suggérons de faire preuve de prudence, de retenue et de consulter un avocat pour s'assurer de la conformité de vos démarches.

Obtenir un jugement et évincer les biens par l'entremise d'un huissier est encore la solution la plus sûre et la moins risquée en termes de conséquence.

**A**s July 1 approaches, the number of tenants leaving quietly increases sharply. As a landlord, it is important to know the rules surrounding abandonment in

order to avoid unfortunate decisions that may have financial and possibly criminal consequences.

Article 1975 of the Civil Code of Québec defines the notion of abandonment:

"The lease is terminated by operation of law when, without cause, a tenant abandons the dwelling and removes his movable property; it may be terminated, without any other cause, when the dwelling is unfit for habitation and the tenant leaves it without notifying the landlord."

Two essential criteria are important to confirm abandonment: the dwelling is completely empty and the rent is unpaid.

It is when one of these two criteria is not met and the landlord still concludes that the tenant has abandoned the dwelling that problems begin.

Several cases are recorded at the Administrative Housing Tribunal, but here is one example.

Here is the summary of a story with serious consequences.

In a decision from August 2025, the TAL had to determine whether the tenant had abandoned the dwelling and whether the landlord's conduct should be sanctioned.

The following facts appear in the file: In January 2022, upon returning home, the tenant encountered the landlord at the bottom of the stairs, who informed him that the lock on his dwelling had been changed and that he no longer had access. The police were called, and the tenant left following the officers' suggestion.

He claimed to have been the

victim of an illegal eviction and sought \$20,000 in punitive damages, \$10,000 in moral damages for stress, and \$15,000 for lost property.

During his testimony, he submitted invoices in his sister's name, which the judge found not credible.

The landlord, for his part, claimed that after three police searches, the lock had been changed because the door had been broken down by the police during the first search. He added that the tenant's ex-girlfriend had come to pick up furniture and had told him that the tenant no longer wanted the rest.

According to the landlord, after the ex-girlfriend left, very few belongings remained in the dwelling, as the appliances were gone. Only a few pieces of furniture, scattered items, a bicycle, and a fishing rod were left.

Based on these statements, the landlord disposed of the belongings.

Given the sequence of events, the administrative judge did not consider that the tenant had been illegally evicted, but rather that he had abandoned the dwelling since he had stopped paying rent and had deserted the unit for several weeks.

Nevertheless, the judge noted that the belongings left behind had not been kept as required by law.

The landlord had the obligation to notify the tenant in writing and give him a 90-day period to claim the belongings BEFORE disposing of them.

The judge stated that since the landlord did not follow the notice procedure, he committed a



**SOLUTION CIMEX**

*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  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**

**Suite de la page 13-ABANDONMENT**  
*Caution before concluding that the tenant has left the premises*

fault and must bear the consequences for the loss of the belongings he admitted to having thrown away and even photographed.

Without concrete proof of the value of the discarded belongings, the TAL used its discretionary power to assess the value arbitrarily at \$1,500 based on the landlord's photos.

For the stress caused by the situation, the TAL assessed the tenant's damages at \$500 but rejected the tenant's claim for loss of employment and depression. It also rejected punitive damages, noting that the landlord disposed of the belongings believing he had the right to do so, and not with the intention of harming the tenant.

The landlord must still pay \$2,000 plus interest and costs.

In all cases, as soon as belong-

ings remain in the dwelling, one must avoid hastily concluding abandonment. It is better to be overly cautious than not enough.

In such a situation, it is important to make an inventory of the belongings with a witness, take photos, notify the tenant in writing, and keep the belongings for at least 90 days.

A tenant who notifies you in writing that you may dispose of the belongings is also a viable solution.

There is no standard answer to determine abandonment. Each case is unique, and we suggest exercising caution and restraint and consulting a lawyer to ensure your actions comply with the law.

Obtaining a judgment and having the belongings removed by a bailiff remains the safest and least risky solution in terms of consequences.

2025QCTAL 28439

**Suite de la page 13 - TAL case law: the importance of careful preparation when seeking a repossession of a dwelling**

family soon and wished to settle there long-term. During the

hearing, the son testified to his firm intention to live there with his partner for the past ten years, confirming that he had already visited the dwelling and had agreed to pay \$900 in rent.

The testimony of his partner corroborated all of these statements.

The tenant's defense

The tenant had been living in the dwelling with his four children since 2018. He opposed the request by raising doubts about the landlord's true intention. He pointed out that, in the past, the landlord had attempted to evict him through a notice of major work to which he had objected, a project the landlord ultimately did not pursue. Believing he was a victim of bad faith, the tenant claimed compensation of \$6,000 should the decision be favorable to the landlord.

The Tribunal's decision

The Tribunal rejected the allegation of bad faith raised by the tenant. It specified that "the existence of tensions between the parties does not, in itself, allow the Tribunal to automatically conclude that the landlord acted in bad faith." Finding the evidence convin-

cing, the Tribunal concluded that the request was motivated by the genuine intention to house the son.

Regarding compensation, the Tribunal recalled that it is assessed based on several factors, such as:

- the tenant's age and health condition;
- the length of occupancy and attachment to the dwelling;
- moving expenses, including the transfer of services (telephone, cable, mail forwarding).

However, the Tribunal emphasized that repossession of a dwelling is the legitimate exercise of a right granted by law to the landlord. Using its discretionary power, the compensation awarded to the tenant was set at \$5,000.

Conclusion and best practices

To successfully repossess a dwelling, it is essential to avoid any contradictions between witnesses. Testimonies must align on crucial details. Furthermore, it is strongly preferable that the beneficiary has previously visited the premises and that an agreement on the rent to be paid has already been reached.

TAL 930 568



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



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

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

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



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise est offerte uniquement au Québec. La Personnelle<sup>MD</sup> 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.