Le journal par excellence de l'immobilier

Le Propriétaire

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Novembre 2025, Volume 41 No11

PLAINTE DE BRUIT

Parfois, les plaintes sont réciproques : Chacun accuse l'autre de nuire à sa tranquillité. Trop souvent, les propriétaires laissent cette situation perdurer sans intervenir. Ce raisonnement est généralement lié au fait que le propriétaire se dit qu'il n'est pas sur place et qu'il ne peut pas prendre partie.

>>Page 8

QUÉBEC VS L'ONTARIO

Le Gouvernement Ontarien de Doug Ford a proposé une réforme afin d'accélérer les audiences devant la Commission de la location immobilière. Parmi les propositions, deux ont retenu notre attention car elle vient à l'opposé de la vision du Gouvernement Legault au Québec.

>>Page 6

DOSSIER À JOUR

Dans cette affaire, le locateur a déposé une demande de résiliation de bail le 5 janvier 2024. Une première audience, initialement prévue le 7 novembre 2024, a été reportée. Selon le juge, la deuxième audience aura lieu le 8 octobre 2025.

>>Page 10

UTILISATION D'UN SERVICE NON COMPRIS DANS LE BAIL

Les locataires déposent au TAL une demande afin de déclarer qu'un espace de stationnement fait partie du bail des locataires depuis le 1er juin 2010 et aussi d'ordonner au locateur de libérer l'espace de stationnement depuis le 1er juin 2010 et de leur garantir en tout temps l'usage.

Suite à la page 16

Association des Propriétaires du Québec (APQ) - 10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, QC, H3L 2P7 - www.apq.org info@apq.org 888-382-9670

Poste-Publication - convention 40020616

Me Martin Messier

NE PAS TRAITER UNE PLAINTE DE BRUIT D'UN LOCATAIRE POURRAIT VOUS COÛTER CHER

Failing to address a tenant's noise complaint could cost you dearly

Il arrive fréquemment qu'un locataire se plaigne du bruit causé par un autre. Parfois, les plaintes sont réciproques : Chacun accuse l'autre de nuire à sa tranquillité. Trop souvent, les propriétaires laissent cette situation perdurer sans intervenir.

Ce raisonnement est généralement lié au fait que le propriétaire se dit qu'il n'est pas sur place et qu'il ne peut pas prendre partie. Il considère qu'il est impossible de déterminer qui est fautif, puisque chacun accuse l'autre. Ce faisant, le propriétaire s'expose à des risques importants qui pourraient être facilement évités.

En effet, le propriétaire a l'obligation de veiller à ce que tous les locataires de l'immeuble puissent bénéficier de la tranquillité et jouir paisiblement de leur logement. Lorsqu'il reçoit une plainte de bruit, il a l'obligation d'agir. À défaut, il peut faire l'objet d'une poursuite par le locataire, avec des conséquences potentiellement lourdes.
Si la preuve est concluante, le locataire pourrait avoir droit à une diminution de loyer, mais il pourrait aussi ajouter de réclamer des dommages-intérêts contre le propriétaire qui n'a pas introduit de demande en justice promptement.

Dans un cas où deux locataires se disent victimes l'un de l'autre, chacun pourrait formuler ce type de demande.

Il est donc essentiel, dès la réception d'une plainte — peu importe la façon dont elle est transmise — de l'évaluer sérieusement et d'agir. Une lettre de mise en demeure s'impose normalement.

Si la situation ne se résout pas — non pas selon votre propre appréciation, mais selon celle du locataire plaignant — une demande devrait être immédiatement introduite devant le Tribunal administratif du logement (TAL) afin de résilier le bail de la personne désignée fautive.

Si vous ne le faites pas, les conséquences peuvent être graves. Le locataire pourrait ajouter à son recours contre vous une réclamation pour dommages. À l'inverse, si vous agissez avec diligence et entreprenez rapidement une procédure judiciaire, le locataire verra normalement sa demande limitée à une diminution de loyer. Le locataire pourrait aussi demander la résiliation du bail.

Nous avons récemment vu plusieurs propriétaires recevoir des mises en demeure de plusieurs dizaines de milliers de dollars, car la situation avait traîné sans qu'aucune action ne soit entreprise. Il faut donc agir sans délai et se rappeler qu'il ne suffit pas d'envoyer une lettre de mise en demeure : il faut aussi déposer une demande officielle au tribunal.

Dans certains cas, lorsque les locataires se plaignent l'un de l'autre, il faudra déposer deux demandes — l'une contre le premier, l'autre contre le se-

Volume 41, No 11
Novembre 2025

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

cond — et demander au tribunal de réunir les dossiers pour qu'ils soient entendus ensemble.

Nous demeurons disponibles pour répondre à vos questions. N'hésitez pas à nous joindre.

It is common for one tenant to complain about noise caused by another. Sometimes the complaints are reciprocal: each accuses the other of disturbing their peace. Too often, landlords allow the situation to continue without intervening.

This attitude usually stems from the landlord thinking they are not on site and therefore cannot take sides. They consider it impossible to determine who is at fault since each tenant blames the other. By doing nothing, the landlord exposes themselves to significant risks that could easily be avoided.

Indeed, the landlord has an obligation to ensure that all tenants in the building can enjoy quiet and peaceful use of their homes. When they receive a noise complaint, they are required to act. If they fail to do so, they may be subject to legal action by the tenant, with potentially serious consequences. If the evidence is conclusive, the tenant could be entitled to a rent reduction, and they could also claim damages against the landlord for not having brought a legal action promptly.

When two tenants each claim to be victims of the other, either one could make this kind of claim.

It is therefore essential, upon receipt of a complaint—regardless of how it is submitted—to take it seriously and to act. A formal notice to comply is normally required.
If the situation is not resolved—not according to your own assessment, but according to that of the complaining tenant—an application should be filed immediately with the Administrative Housing Tribunal to terminate the lease of the tenant found to be at fault.

If you do not do this, the consequences can be severe. The tenant could add a claim for damages to their action against you. Conversely, if you act diligently and promptly initiate legal proceedings, the tenant's claim will normally be limited to a rent reduction. They may also request termination of the lease.

We have recently seen several landlords receive formal demands for tens of thousands of dollars because the situation dragged on without any action being taken. You must therefore act without delay and remember that sending a formal notice alone is not enough: an official application must also be filed with the tribunal.

In some cases, when tenants complain about each other, two separate applications will need to be filed—one against the first tenant and one against the second—and the tribunal should be asked to consolidate the files so they can be heard together.

We remain available to answer your questions. Please do not hesitate to contact us.

FORMATIONS – EN LIGNE UNIQUEMENT

MERCREDI LE 5 NOVEMBRE

RÉSILIATION DE BAIL POUR RETARDS FRÉQUENTS

Résiliation de bail pour retards fréquents – Comprendre vos droits et agir efficacement

Vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif et vous faites face à des locataires qui paient leur loyer en retard de façon répétée? Cette conférence est conçue pour vous outiller, vous informer et vous permettre d'agir dans le respect de la loi tout en protégeant vos investissements.

Au programme :

- Les dispositions légales du Code civil du Québec concernant les retards de paiement
- Les critères permettant la résiliation d'un bail pour retards fréquents
- Les démarches à suivre devant le Tribunal administratif du logement (TAL)
- Études de cas réels et stratégies gagnantes pour documenter les retards
- Prévention et communication : comment éviter l'escalade

MERCREDI LE 10 DÉCEMBRE

LES EFFETS DU DÉCÈS SUR LE BAIL

Décès au cours du bail : Vous êtes propriétaire d'un logement locatif et vous vous demandez ce qu'il advient du bail en cas de décès du locataire?

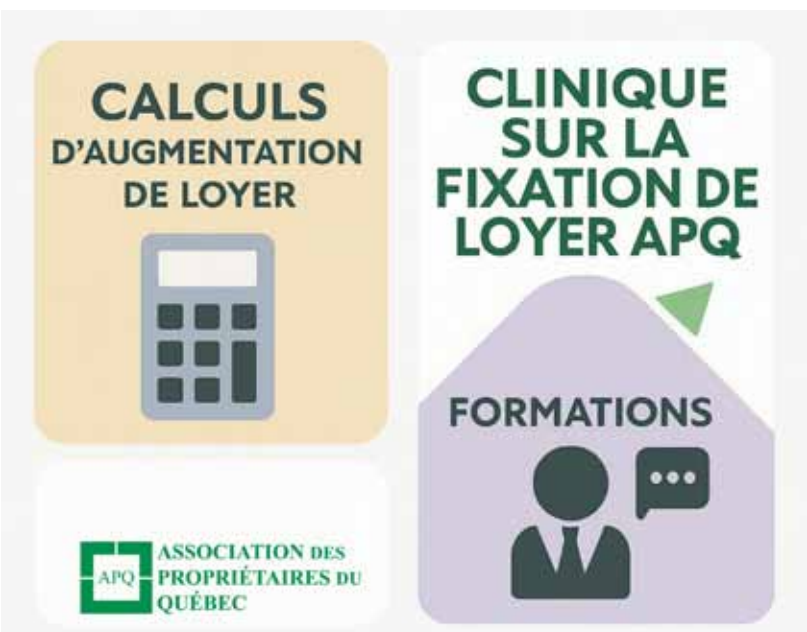
Cette conférence vous offre les réponses claires et les outils pratiques pour naviguer cette situation délicate avec rigueur et humanité.

Au programme :

- Ce que prévoit le Code civil du Québec en cas de décès du locataire
- Les droits des héritiers et des membres de la famille
- Les démarches à suivre pour résilier ou transférer le bail
- Les délais légaux et les obligations du propriétaire
- Cas pratiques et conseils pour une gestion respectueuse et conforme

Réservation obligatoire - Places limitées

Inscription obligatoire à https://boutique.apq.org/fr/



RAPPORT ANNUEL DU TAL 2024-2025: *Des délais qui s'allongent et hausse du nombre de dossiers déposés*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris le temps de bien analyser le dernier rapport de gestion du Tribunal administratif du logement (TAL) 2024-2025 est l'observation générale est une hausse, une hausse de délai, hausse du nombre de dossiers, hausse du nombre de dossiers fermés sans être entendus,...

Année 2024-2025 :
- Fixation et révision 122 494 (hausse +5,91%)
- Non-paiement du loyer 42 934 (hausse +4,03%)
- Causes civiles 28 360

Total : 93 788 dossiers et une hausse de +3,1% comparé à 2023-2024.
Et 45.78% sont des dossiers de non-paiement de loyer.

Autres indicateurs en hausse
- Demandes liées au déguerpissement +23,86%
- Expulsion après échéance du bail +6,70%

Par contre, certains constats démontrent que les reprises de logement, par exemple, ne sont pas le problème de la crise du logement :
- Baisse des reprises de logement de 3180 à 3126 dossiers

Également, on peut voir qu'une partie des dossiers qui encombrent les délais au TAL sont les rétractations de jugements. Or on constate que ceci est majoritairement une action faite par les locataires :
- Rétractation d'une décision par les locateurs : 436
- Rétractation d'une décision par les locataires : 2322

Outre le nombre de dossiers qui augmentent, certains indicateurs sont inquiétants et on remarque qu'année après années, ils ne s'améliorent pas :
- Nombre de demandes en attente – Fixation et révision au 31-03-2025 : 15 032 dossiers
- Nombre de demandes en attente – Non-paiement du loyer au 31-03-2025 : 7 438 dossiers
- Le délai moyen pour obtenir une première audience en matière de fixation de loyer est passé de 6,9 mois en 2023-2024 à 9,2 mois en 2024-2025, ce qui s'explique par la très forte hausse du nombre de demandes en fixation de loyer au cours des quatre dernières années.
- Délai pour une 1ère audience en non-paiement, passé de 1.5 mois à 2.1 mois.
- Demandes fermées faute de preuve de notification encore en hausse, de 6 708 à 6 839.

Suite aux différentes déclarations des associations de locataires qui voient en ce rapport un désavantage pour les locataires, l'Association des Propriétaires du Québec (TAL) souhaite rappeler à tous que si les délais augmentent, si les préposés ne répondent plus aux appels car il y en a trop, c'est autant aux désavantages des locataires que des locateurs.
« C'est difficile à la fois pour les propriétaires et pour les locataires », réagit Martin Messier, président de l'Association des propriétaires du Québec (APQ).

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un gel des loyers, comme plusieurs manifestations le réclament, pénaliserait les petits propriétaires qui dépendent de ces revenus pour rembourser leur hypothèque, entretenir les immeubles et assurer leur propre sécurité financière.

Également, cela découragerait l'investissement dans le parc locatif, aggravant la pénurie de logements disponibles et nuisant à l'ensemble du marché immobilier.

Sans oublier que les délais d'audience affectent les deux parties; Certains propriétaires ont dû débourser des milliers de dollars pour régler des situations urgentes pour peut être un jour avoir un jugement au TAL pour tenter de récupérer.

L'APQ est d'avis qu'il faut prendre le temps de voir les règlements déposés s'ils vont entrer en vigueur et avec quels changements avant de faire le point et quelles améliorations restent à faire.
Il est tout de même vrai dans l'intervalle que le Tribunal administratif du logement (TAL) doit recevoir plus d'aide, autant en effectif que financiers, afin de réduire les délais d'accès à la justice.

Lien du rapport complet : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/RAG_2024-2025%20TAL.pdf
Entrevue de Martin Messier à La Presse : https://www.lapresse.ca/affaires/2025-10-30/litiges-sur-les-hausses-de-loyer/neuf-mois-d-attente-pour-une-premiere-audience.php

QUÉBEC VERSUS L'ONTARIO : DES DIVERGENCES D'OPINIONS EN DROIT LOCATIF RÉSIDENTIEL

Failing to address a tenant's noise complaint could cost you dearly

En Octobre 2025, le Gouvernement Ontarien de Doug Ford a proposé une réforme afin d'accélérer les audiences devant la Commission de la location immobilière.

Parmi les propositions, deux ont retenu notre attention car elle vient à l'opposé de la vision du Gouvernement Legault au Québec :

- Éliminer l'obligation pour le propriétaire de verser une indemnité au locataire pour une expulsion liée à l'usage personnel de l'appartement par le locateur s'il donne un préavis de 4 mois ou plus au locataire.
- À l'expiration du bail qui pourraient permettre au locateur de choisir son locataire et la durée de la location

Deux autres sont à explorées:

1. Éliminer la possibilité pour un locataire d'évoquer de nouveaux arguments devant la Commission dans les cas de loyer impayé, à moins d'un préavis respectant les délais prescrits;
2. Restreindre les possibilités pour un locataire d'évoquer de nouveaux arguments devant la Commission à moins qu'il n'ait payé au moins la moitié du loyer impayé réclamé par le propriétaire;

REPRISE DE LOGEMENT

Or au Québec depuis le 6 juin 2024, il est encore plus difficile de vouloir reprendre un logement car en plus de toutes les exigences comme le lien de parentalité et l'âge du locataire (protection des 65 ans et + qui vivent depuis plus de 10 ans), ses revenus,...

Une fois que le juge autorise la reprise de logement, ce sera à sa discrétion d'imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement (1967 CcQ).

„1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement."

Certains juges s'en tiennent aux seuls frais de déménagement :

32 Le Tribunal conclut de l'ensemble de ce qui précède que la détermination de l'indemnité visera à établir le coût réel du déménagement que le locataire défraierait s'il choisissait lui-même de déménager. Ces frais incluent évidemment les frais de branchements aux services publics et le suivi postal.
2021 QCTAL 3083

D'autres juges interprètent l'indemnité au sens large : la durée de l'occupation, l'âge du locataire, son état de santé, l'enracinement dans le quartier, la perte de temps pour trouver un autre logement, la perte de temps de travail pour déménager, des frais de peinture, la compensation de la décoration du logement ou d'autres aspects similaires.

2024 QCTAL 22066 - occupation du logement depuis 14 ans, preuve de limitations physiques importantes, maladie grave - attente de greffe de rein :

,'Le Tribunal accorde généralement des frais de déménagement qu'une personne raisonnable engagerait elle-même si elle devait seule les supporter3.
Les faits exceptionnels de ce dossier nous obligent toutefois à nous distancer de cette pratique. Le Tribunal devra accorder le montant d'argent nécessaire pour assurer un déménagement décent à la locataire en fonction de ses limitations physiques. ,'
Décision : Indemnité de 15 000$;

À L'EXPIRATION DU BAIL

Mais le gouvernement Ontarien a reculé suite aux tollés que cela a provoqué : «Par conséquent, nous avons décidé de ne pas entreprendre de consultations sur

Suite à la page 8

TAL : INDEXATION ANNUELLE DES FRAIS EXIGIBLES 2025

Au Tribunal administratif du logement, des frais sont exigibles pour la production de certains actes de procédures. Ces frais sont indexés annuellement conformément à l'article 1 du Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement
En 2025, le taux d'indexation annuelle est limité à une augmentation de 2 % en application de la Loi limitant l'indexation de plusieurs tarifs gouvernementaux (chapitre I-7.1).
Par conséquent, à compter du 1er novembre 2025, les frais exigibles par le Tribunal administratif du logement sont les suivants, après arrondissement au dollar le plus près.

Pour plus d'information sur ce sujet, vous pouvez consulter la section Frais exigibles.
Lien de la page : https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/detail?code=indexation-annuelle-des-frais-exigibles-2025

Actes de procédures	**Frais depuis le 1er novembre 2024**	**Frais à compter du 1er novembre 2025**
Réinscription au rôle / Requête en réouverture d'audience	46$	47$
Demande afin de statuer sur une modification du bail / Demande en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer / Demande en révision d'une décision du Tribunal / Demande comportant une diminution de loyer (Loyer de 350 $ ou moins)	58$	59$
Demande afin de statuer sur une modification du bail / Demande en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer / Demande en révision d'une décision du Tribunal / Demande comportant une diminution de loyer (Si le loyer excède 350 $ mais ne dépasse pas 600 $)	69$	70$
Demande afin de statuer sur une modification du bail / Demande en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer / Demande en révision d'une décision du Tribunal / Demande comportant une diminution de loyer (Lorsque le loyer excède 600 $)	90$	92$
Demande autre que celles mentionnées précédemment	90$	92$
Demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divise par logement	222$	226$

Suite de la page 6 - Québec versus l'Ontario : Des divergences d'opinions en droit locatif résidentiel

d'éventuelles modifications aux baux mensuels», ministre des Affaires municipales et du Logement, Rob Flack.

La proposition controversée était d'explorer «d'autres options applicables à l'expiration du bail qui pourraient permettre au locateur de choisir son locataire et la durée de la location».
La mesure visait à permettre aux propriétaires «d'adapter la convention de location selon les conditions du marché, leurs besoins personnels ou leur stratégie d'affaires».

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste vigilante sur les autres options qui pourraient être adaptées au Québec.

In October 2025, the Ontario government under Doug Ford proposed reforms intended to speed up hearings before the Landlord and Tenant Board. Ontario proposals that contrast with Quebec's approach.

Among the proposals, two caught our attention because they run counter to the vision of the Legault government in Quebec:

1. *Eliminate the landlord's obligation to pay compensation to a tenant for an eviction related to the landlord's personal use of the apartment if the landlord gives the tenant four months' notice or more.*
2. *At lease expiry, allow the landlord to choose the tenant and the duration of the tenancy.*

Two other measures under consideration
• Remove the possibility for a tenant to raise new arguments before the Board in cases of unpaid rent, unless the tenant gives notice within prescribed time limits.
• Restrict a tenant's ability to raise new arguments before the Board unless the tenant has paid at least half of the unpaid rent claimed by the landlord.

<u>REPOSSESSION OF A DWELLING IN QUEBEC</u>
Since June 6, 2024, it has become even more difficult in Quebec to repossess a dwelling because, in addition to requirements such as parental relationship and the tenant's age (protection for tenants 65 and over who have lived in the unit for more than 10 years), income and other criteria must be met.

Once a judge authorizes repossession, it is at the judge's discretion to impose the conditions the judge considers fair and reasonable, including payment of compensation equivalent to moving expenses (Article 1967 C.c.Q.):
"1967. When the tribunal authorizes repossession or eviction, it may impose the conditions it considers fair and reasonable, including, in the case of repossession, payment to the tenant of compensation equivalent to moving expenses."

Some judges limit compensation to moving expenses only:
"The Tribunal concludes from all of the above that the determination of the compensation will aim to establish the actual cost of the move that the tenant would incur if they chose to move themselves. These costs obviously include utility connection fees and mail forwarding." 2021 QCTAL 3083

Other judges interpret compensation more broadly to include factors such as length of occupation, the tenant's age, health status, rootedness in the neighbourhood, time lost finding another dwelling, lost work time for moving, painting costs, compensation for decorating the unit, or other similar aspects. For example, in 2024 QCTAL 22066 (tenant in occupation for 14 years, evidence of significant physical limitations, serious illness awaiting a kidney transplant):
"The Tribunal generally awards moving expenses that a reasonable person would incur if they had to bear them alone. The exceptional facts of this case, however, require us to depart from that practice. The Tribunal must award the amount of money necessary to ensure a decent move for the tenant given her physical limitations." Decision: Compensation of $15,000.

<u>AT LEASE EXPIRY IN ONTARIO</u>
The Ontario government backtracked after public outcry: "Therefore, we have decided not to undertake consultations on potential changes to month-to-month tenancies," said the Minister of Municipal Affairs and Housing, Rob Flack.

The controversial proposal had been to explore "other options applicable at lease expiry that could allow the landlord to choose their tenant and the duration of the tenancy." The measure aimed to allow owners "to adapt the rental agreement according to market conditions, their personal needs or their business strategy."

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) remains watchful regarding other options that might be adapted for Quebec.

Suite de la page 13 - It's not my fault… but it burns!

prejudice resulting from the failure to use the dwelling with prudence and diligence.

Following the fire, which was admitted to have been caused by the tenant's wife, the dwelling was considerably damaged, leaving it partially destroyed. Although the damage was concentrated in the kitchen, the judgment specifies that municipal authorities considered the dwelling uninhabitable. Steps were taken with the insurer and a contractor for restoration work. Despite this, the tenant moved back into the dwelling with his family, carrying out some work without authorization and preventing the landlord from carrying out his own restoration work.

To obtain termination of the lease for failure to use the dwelling with prudence and diligence, the landlord must prove serious prejudice. Exceptionally, a single isolated event may be sufficiently serious to constitute serious prejudice on its own. In the judgment concerning this case, the Tribunal decided that the event, although occurring only once, generated significant expenses, endangered the safety of other tenants, and threatened the integrity of the building: the fire resulting from the negligence of a third party to whom the tenant granted access to the dwelling caused serious prejudice to the landlord and the other tenants of the building. This serious prejudice clearly has a grave character, justifying on its own the termination of the lease (4).

In this particular case, the damages did not stop there: the landlord also reproached the tenant for having repeatedly caused water damage in the unit below, by improperly connecting a nozzle and a rinsing hose to the toilet plumbing, despite warnings from the manager and the plumber. The decision notes that the device was constantly reinstalled by the tenant after interventions. This installation thus caused damage leading to the appearance of mold, decontamination costs, and ultimately, the departure of the tenant of the lower unit. The Tribunal concluded that termination of the lease was justified for this reason as well.

Thus, in addition to the termination of his lease, the tenant was ordered to pay the landlord's insurance deductible, amounting to $5,000, in relation to the fire loss. He was also required to assume the decontamination costs, the expenses related to repairing the ceiling of the lower unit, the plumber's fees, as well as the rental losses resulting from the repeated water damage. Finally, the Tribunal awarded the landlord a sum of $1,000 to compensate for the troubles and inconveniences he suffered as a result of these events caused by the tenant or a person to whom he granted access.

1-Statistiques en sécurité incendie, Gouvernement du Québec : https://www.quebec.ca/gouvernement/ministeres-organismes/securite-publique/publications/statistiques--en-securite-incendie;
2- Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, article 1862;
3- Wang c. Khaled, 2025 QCTAL 16789;
4- Idem, au para. 75.

TENEZ VOS DOSSIERS AU TAL À JOUR

Keep your file up to date

Me Melissa Lemieux

Le Tribunal administratif du logement (ci-après dénommé le TAL) a récemment traité une affaire relative à une demande de résiliation de bail.

Dans cette affaire, le locateur a déposé une demande de résiliation de bail le 5 janvier 2024. Une première audience, initialement prévue le 7 novembre 2024, a été reportée.

Selon le juge, la deuxième audience aura lieu le 8 octobre 2025.

„3. Le procès-verbal de cette audience indique que la demande est devenue sans objet suivant le départ des occupants du logement. Il indique en outre que la demande doit être ratifiée par le second demandeur et que la demande doit être amendée parce que les locateurs souhaitent réclamer des dommages-intérêts.

4. L'audience suivante est tenue le 8 octobre 2025, soit presque un an après la première. Or, il appert que la demande n'a été ni ratifiée ni amendée.

5. La demande ne vise donc que la résiliation du bail. Elle n'a donc pas plus d'objet que lors de l'audience du 7 novembre 2024."

Ceci est un rappel important aux propriétaires : lorsqu'ils déposent une demande auprès du Tribunal administratif du Logement (TAL), il est fortement conseillé d'assurer le suivi de leur dossier et d'écouter attentivement le juge lors des audiences.

Le TAL a accusé un retard de près d'un an pour la deuxième audience concernant la résiliation du bail. Le propriétaire ayant omis de modifier la procédure pour y inclure les dommages et intérêts réclamés, l'affaire a été portée devant les tribunaux sans fondement.

Comme toujours, chaque cas est unique, n'hésitez donc pas à nous contacter en cas de difficulté pour obtenir de l'aide.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a case involving a demand for lease termination.

In this case the Landlord opened a file January 5th, 2024 for lease termina-

tion. They had a first hearing November 7th, 2024 but was postponed.

According to the Judge for the second hearing of October 8th, 2025

"3 The minutes of this hearing indicate that the application became moot following the departure of the occupants of the dwelling. They further indicate that the application must be ratified by the second applicant and that it must be amended because the landlords wish to claim damages.

4 The next hearing was held on October 8, 2025, almost a year after the first. However, it appears that the application has neither been ratified nor amended.

5 The application therefore only seeks the termination of the lease. It is thus no more moot than it was at the hearing of November 7, 2024."
UNOFFICIAL TRANSLATION

This is a clear reminder to Landlords, that when you open a demand at the TAL, you are best to do follow ups for your file and listen to the Judge at your hearings. The TAL had a delay for almost an entire year for the second hearing on the lease termination case, and because the Landlord forgot to amend the procedure to include the damages that were sought, they went to Court for no reason.

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

2025 QCTAL 37822

Retrouvez toutes les entrevues, les articles et médias où l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a soutenu, revendiqué et mis en avant les propriétaires de logements locatifs au Québec sur le site web de l'APQ : https://www.apq.org/medias/presences-mediatiques/

Présences médiatiques

Médias

Revendications récentes
Présences médiatiques
Communiqués de presse

Novembre 2025

18 novembre 2025 : Des propriétaires peinent de plus en plus à trouver des locataires à Montréal

Radio-Canada Des propriétaires peinent de plus en plus à trouver des locataires à Montréal

Radio-Canada Des propriétaires peinent de plus en plus à trouver des locataires à Montréal (Vidéo)

La commission 98.5 Propriétaires incapables de louer leur logement: une bonne nouvelle?

99.5 MTL Rémi Villemure

18 Novembre 2025 : Logements et animaux

TVA Nouvelles Gatineau Difficile de trouver un appartement qui accueille les animaux

Octobre 2025

Octobre 2025 : Nouvelles formules de calculs de loyer

La Presse Contrôle des loyers - Les locataires pourraient payer plus pour les travaux dans leur immeuble

CTV News Quebec housing groups worry about new plans for how rent increases are calculated

98.5 La commission Prix des loyers: Québec veut changer certaines règles du jeu

CPAM 1410 Billet du retour

30 Octobre 2025 : Rapport annuel du TAL 2024-2025

La Presse Litiges sur les hausses de loyer : Neuf mois d'attente pour une première audience

CE N'EST PAS MA FAUTE... MAIS ÇA BRÛLE!

Me Annie Lapointe

It's not my fault… but it burns!

Comme près de la moitié des incendies causant des dommages à des bâtiments trouvent leur origine dans des causes humaines (1), on peut penser que le risque s'en trouve multiplié lorsqu'on habite dans un immeuble à habitations multiples : erreurs de cuisson, négligence, appareils laissés sans surveillance, articles de fumeurs, ou encore comportements délibérés.

Rappelons que le locataire a l'obligation d'user du logement avec prudence et diligence, ce qui signifie notamment de ne pas causer de dommages au logement. Cela inclut forcément d'agir de façon à préserver le logement et prévenir les risques d'incendies.

En cas de dommages, la loi prévoit que le locataire est responsable de ceux causés au logement par sa faute ou par la faute de ceux à qui il permet l'accès (2). Il en est de même dans le cas d'un incendie s'il est prouvé qu'il est causé par la faute du locataire ou d'une personne à qui il a laissé accès, comme un cooccupant, un ami, ou un parent.

Dans une décision récente du Tribunal administratif du logement (3), le Tribunal a accueilli la demande du locateur visant la résiliation du bail, ainsi que le remboursement de dommages, en raison d'un incendie causé par la conjointe du locataire. Selon la décision, l'incendie serait survenu en raison d'huile à cuisson ayant surchauffé sur la cuisinière.

Au soutien de sa demande de résiliation de bail, le locateur invoquait, entre autres, le préjudice sérieux résultant du défaut d'utiliser le logement avec prudence et diligence.

Suite à l'incendie, lequel est admis avoir été causé par la femme du locataire, le logement était considérablement endommagé, le laissant partiellement détruit. Bien que les dommages étaient concentrés dans la cuisine, le jugement précise que les autorités municipales considéraient le logement comme inhabitable. Des démarches fut prises auprès de l'assurance et d'un contracteur pour les travaux de restauration. Malgré cela, le locataire s'est réinstallé au logement avec sa famille, effectuant quelques travaux sans autorisation et empêchant le locateur d'y faire ses propres travaux de remise en état.

Pour obtenir la résiliation du bail pour cause de défaut d'user du logement avec prudence et diligence, le locateur doit prouver un préjudice sérieux. Exceptionnellement, il arrive qu'un événement isolé puisse être suffisamment grave pour constituer à lui seul un préjudice sérieux. Dans le jugement portant sur ce cas, le Tribunal décide que l'événement, bien que s'étant produit qu'une seule fois, a engendré des dépenses importantes, mis en péril la sécurité des autres locataires et menacé l'intégrité de l'immeuble : l'incendie résultant de la négligence d'un tiers auquel le locataire permet l'accès au logement a causé un préjudice sérieux au locateur et aux autres locataires de l'immeuble. Ce préjudice sérieux comporte manifestement un caractère grave, justifiant à lui seul la résiliation du bail (4).

Dans ce dossier particulier, les dommages ne s'arrêtaient pas là: le locateur

reprochait aussi au locataire d'avoir causé des dégâts d'eau à répétition dans le logement du dessous, en raccordant de façon non conforme une buse et un tuyau de rinçage à la tuyauterie de la toilette, malgré les avertissements du gestionnaire et du plombier. La décision relate que le dispositif était constamment remis en place par le locataire suite aux interventions. Cette installation aurait ainsi causé des dommages ayant entraîné l'apparition de moisissures, des frais de décontamination et ultimement, le départ du locataire du logement inférieur. Le Tribunal a conclu que la résiliation du bail était justifiée pour cette raison également.

Ainsi, outre la résiliation de son bail, le locataire a été condamné au paiement de la franchise d'assurance du locateur, soit un montant de 5000$, relativement au sinistre résultant de l'incendie. Il a également été tenu d'assumer les frais de décontamination, les coûts liés à la réparation du plafond du logement inférieur, les honoraires du plombier, ainsi que les pertes de loyer résultant des dégâts d'eau survenus à répétition. Pour terminer, le Tribunal a accordé au locateur une somme de 1000 $ pour compenser les troubles et inconvénients qu'il a subis en raison de ces événements causés par le locataire ou une personne à qui il permettait l'accès.

Since nearly half of fires causing damage to buildings originate from human causes (1), one may think that the risk is multiplied when living in a multi-unit dwelling: cooking errors, negligence, unattended appliances, smoking materials, or even deliberate behavior.

Let us recall that the tenant has the obligation to use the dwelling with prudence and diligence, which notably means not causing damage to the dwelling. This necessarily includes acting in a way that preserves the dwelling and prevents fire risks.

In the event of damage, the law provides that the tenant is responsible for those caused to the dwelling by his fault or by the fault of those to whom he grants access (2). The same applies in the case of a fire if it is proven that it was caused by the tenant's fault or by a person to whom he granted access, such as a co-occupant, a friend, or a relative.

In a recent decision of the Administrative Housing Tribunal (3), the Tribunal upheld the landlord's request for termination of the lease, as well as compensation for damages, due to a fire caused by the tenant's spouse. According to the decision, the fire occurred because cooking oil overheated on the stove.

In support of his request for lease termination, the landlord invoked, among other things, the serious

Suite à la page 9

RONAPRO

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

APQ

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

COMMENT EN PROFITER?

1 Ouvrez un compte en remplissant le formulaire.

2 Recevez votre numéro de compte par courriel dans un délai de 2 jours ouvrables.

3 Rendez-vous en magasin au comptoir RONAPRO.

Questions?

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

Programme privilège◊◊

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

◊◊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 annoncer 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 bail, sous-sol
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

7. Courtier immobilier

BonsLocataires.com
514-622-3314
info@bonslocataires.com
https://www.bonslocataires.com/agence-location-logement/
• Nous avons les meilleurs bons locataires pour les propriétaires
• Le meilleur service complet d'agence de location d'appartements clés en main
• Nous avons la plus grande chaîne YouTube d'appartements à louer au Québec avec plus de 11 500 bons locataires d'abonnées de partout dans le monde
• Plus de 9 900 bons locataires d'abonnées sur Facebook
• Visites virtuelles 360º 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'accés
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, lévitons, evduty, 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. Exterminateur

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;

13. Gestion Immobilière

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647
Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc. Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net
- Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

14. Huissiers de justice

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
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.

ANNUAIRE

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

15. Impôts fiscalité

Centre financier Carrefour Planificateur financier

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

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161
450-973-2333, poste 503
Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier
Représentant en épargne collective
Conseiller en sécurité financière
Conseiller en assurance et rentes collectives

16. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

17. Inspection

Batimex

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

-Inspection préachat d'immeubles locatifs
-Inspection prévente
-Bilan de santé de l'immeuble en vue de rénovation
-Inspection pour une demande de permis de démolition de bâtiment
-Inspection pour insalubrité ou endommagement de logements (Rapport accepté par la régie du logement)
-Rapport d'investigation BSI express (Expertises non 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.
Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**

UTILISATION D'UN SERVICE NON COMPRIS DANS LE BAIL

Me Robert Soucy

Use of a service not included in the lease

Dans cet exemple le TAL a conclu que ce n'était pas un droit acquis.

Les locataires déposent au Tribunal administratif du logement une demande afin de déclarer qu'un espace de stationnement fait partie du bail des locataires depuis le 1er juin 2010 et aussi d'ordonner au locateur de libérer l'espace de stationnement depuis le 1er juin 2010 et de leur garantir en tout temps l'usage.

LES FAITS

Les parties sont liées par un bail pour un logement de 51/2 au loyer mensuel de 895$ situé au 2e étage d'un triplex dont le rez-de-chaussé est occupé par les nouveaux locateurs depuis le 1er aout 2024. Le bail originaire a débuté en juillet 2010 avec les anciens locateurs et ne comportant pas une clause relative à l'usage d'un stationnement par les locataires.

LE TÉMOIGNAGE DE LA LOCATAIRE

Le locataire témoigne qu'elle a toujours utilisé le stationnement sans aucune restriction. Les chèques de loyer ont toujours mentionné "parking inclus" et ont toujours été encaissés sans aucune réserve par les anciens locateurs qui sont très âgés.

Les locateurs ont vendu l'immeuble le 1er aout 2024 pour déménager dans un centre d'hébergement. La locataire témoigne s'y être déplacée le 13 mars 2024 afin de leur présenter l'ancien bail avec un amendement qui comporte l'inclusion de l'usage d'un stationnement.

La locatrice a signé la modification et elle a aussi signé une lettre en français datée du 1er juin 2010 et adressée au conjoint de la locataire comme quoi elle confirmait la location d'un espace de stationnement à 60$ par mois. Selon ses dires, elle a ensuite envoyé une mise en demeure aux nouveaux locateurs afin de récupérer le stationnement.

LE TEMOIGNAGE DU FILS DES ANCIENS LOCATEURS

Le fils des locateurs anciens qui était responsable de la gestion de l'immeuble depuis 2021 témoigne qu'il a une connaissance personnelle à l'effet que le stationnement n'étant pas inclus au bail. Les parents toléraient l'usage d'un de deux stationnements par les locataires parce qu'ils n'avaient qu'une seule voiture.

Le fils ajoute qu'il est au courant de la visite des locataires auprès de ses parents au centre d'hébergement le 19 mars 2024. Sa mère l'aurait appelé en panique immédiatement après leur départ en disant avoir commis une grave erreur en signant le bail amendé et la lettre en français.

Les locataires avaient justifié leur visite comme une simple courtoisie. Sa mère a prétendu avoir été prise par surprise en signant le document puisqu'elle en ignorait la teneur réelle vu qu'il était rédigé en français. Le fils considère cette démarche abusive parce que sa mère est âgée de 93 ans et elle ne comprend pas le français.

LE TEMOIGNAGE DE LA LOCATRICE

La locatrice dépose en preuve la fiche d'inscription de l'immeuble pour la vente du 1er aout 2024 qui comporte deux stationnements à l'usage du propriétaire. Selon elle, cette mention de deux stationnements disponibles était une

condition essentielle à la signature du contrat de vente et était un élément déterminant pour le choix de cet immeuble. Lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, le vendeur lui a montré le bail originaire de 2010 et aucune mention de stationnement réservé aux locataires n'y apparaissait.

UNE DÉMARCHE MALHONNÊTE

Le tribunal, après avoir analysé toute la preuve documentaire et tous les témoignages, arrive à la conclusion que l'usage du stationnement par les locataires était une tolérance.

Le tribunal rejette aussi l'amendement du bail originaire et la lettre confirmant la location d'un espace de stationnement à 60.00$ par mois, à cause du comportement malhonnête des locataires lors de leur visite au centre d'hébergement le 19 mars 2024 :

" À la lumière de la preuve contradictoire qui lui a été présentée, le Tribunal considère que l'usage du stationnement par les locataires à partir de 2010 jusqu'à la vente de l'immeuble en 2024 constituait une tolérance. La tentative de modifier le bail lors de la visite au centre d'hébergement est une démarche abusive et malhonnête. Les locataires ont alors soutiré une modification de bail et ont agi de mauvaise foi." 1.

Selon cette décision, il est de jurisprudence constante au Tribunal du logement que la simple tolérance ne confère aucun droit.

UN PRIVILÈGE N'EST PAS CRÉATEUR DE DROIT

Récemment le Tribunal administratif du logement réaffirma ce principe :

„Par ailleurs, le bail initial signé avec l'ancien propriétaire ne prévoit pas non plus d'espace de stationnement. Dans ces circonstances, le tribunal ne saurait lier les locatrices sur la base d'une discussion verbale lors de laquelle l'ancien propriétaire aurait affirmé au locataire qu'il pourrait l'utiliser tant et aussi longtemps qu'il demeurerait au logement …
Le tribunal conclut donc que l'usage de l'aire de stationnement a été accordé au locataire à titre de privilège seulement et il n'a pas été démontré par preuve prépondérante que l'utilisation d'un espace de stationnement par le locataire était un droit prévu au bail. " 2. La décision citée précédemment ajoute qu'un privilège ou une tolérance peut être soustrait du bénéficiaire sans autres formalités. 3.

Une gracieuseté, un privilège ou une tolérance peut toujours être enlevée aussi simplement qu'elle a été donnée. 4.

La Cour du Québec siégeant en appel des décisions du Tribunal administratif du logement, a établi depuis longtemps ces principes au sujet de la tolérance d'une situation qui ne créait aucun droit acquis. 5.

In this example the Administrative Housing Tribunal (TAL) concluded that it was not an acquired right.

The tenants filed an application with the Administrative Housing Tribunal seeking a declaration that a parking space has been part of their lease since June 1, 2010, and an order requiring the landlord to free up the parking space as of June 1, 2010 and to guarantee them its use at all times.

THE FACTS
The parties are bound by a lease for a 5½-unit rented at a monthly rent of $895 located on the second floor of a triplex whose ground floor has been occupied by the new landlords since August 1, 2024. The original lease began in July 2010 with the former landlords and did not include any clause regarding the tenants' use of a parking space.

TENANT'S TESTIMONY
The tenant testified that she has always used the parking space without restriction. Rent cheques always stated "parking included" and were always cashed without reservation by the former landlords, who are very elderly.

The landlords sold the building on August 1, 2024 to move into a care facility. The tenant testified that she went there on March 13, 2024 to show them the original lease with an amendment that included the use of a parking space.

The landlady signed the amendment and also signed a letter in French dated June 1, 2010 and addressed to the tenant's spouse confirming the rental of a parking space for $60 per month. According to the tenant, she then sent a formal notice to the new landlords to recover the parking space.

TESTIMONY OF THE SON OF THE FORMER LANDLORDS
The son of the former landlords, who had been responsible for managing the building since 2021, testified that he has personal knowledge that parking was not included in the lease. The parents tolerated the tenants' use of one of the two parking spaces because they only had one car.

The son added that he is aware of the tenants' visit to his parents at the care facility on March 19, 2024. His mother allegedly called him in a panic immediately after their departure, saying she had made a serious mistake by signing the amended lease and the letter in French.

The tenants had justified their visit as a mere courtesy. His mother claimed she had been taken by surprise in signing the document because she did not understand its true content, as it was written in French. The son considers this conduct abusive because his mother is 93 years old and does not understand French.

TESTIMONY OF THE LANDLADY
The landlady submitted as evidence the property listing sheet for the sale dated August 1, 2024, which shows two parking spaces for the owner's use. According to her, this mention of two available parking spaces was an essential condition for signing the purchase agreement and was a decisive factor in choosing the property. At the signing of the deed of sale before the notary, the seller showed her the original 2010 lease and there was no mention of parking reserved for tenants.

A DISHONEST SCHEME

Suite de la page 17 : USE OF A SERVICE NOT INCLUDED IN THE LEASE

After analyzing all documentary evidence and testimony, the tribunal concluded that the tenants' use of the parking space was a mere tolerance.

The tribunal also rejected the amendment to the original lease and the letter confirming the rental of a parking space for $60.00 per month because of the tenants' dishonest conduct during their visit to the care facility on March 19, 2024:
"In light of the conflicting evidence presented to it, the Tribunal considers that the tenants' use of the parking space from 2010 until the sale of the building in 2024 constituted a tolerance. The attempt to modify the lease during the visit to the care facility was an abusive and dishonest maneuver. The tenants thereby extracted a lease amendment and acted in bad faith."

According to this decision, it is well-established jurisprudence at the Tribunal that mere tolerance does not confer any right.

A PRIVILEGE DOES NOT CREATE A RIGHT
Recently the Administrative Housing Tribunal reaffirmed this principle:
"Moreover, the initial lease signed with the former owner does not provide for a parking space either. In these circumstances, the tribunal cannot bind the landladies on the basis of a verbal discussion in which the former owner allegedly told the tenant that he could use it for as long as he remained in the dwelling … The tribunal therefore concludes that the use of the parking area was granted to the tenant as a privilege only and it has not been demonstrated by the preponderance of evidence that the tenant's use of a parking space was a right provided for in the lease."

The cited decision adds that a privilege or tolerance may be withdrawn from the beneficiary without further formalities.

A courtesy, privilege, or tolerance can always be removed as simply as it was granted.

The Court of Québec, sitting on appeal from decisions of the Administrative Housing Tribunal, has long established these principles regarding tolerance of a situation that does not create any vested right.

1. Farhat et al. c. Tout et al. 2025 QCTAL0857.
2. Fortier c. 2834324 Canada inc. 2025 QC TAL 4734.
3. Opus citare note 2, paragraphe 53.
4. D'Anjou c. Paradis (2002) J.L 77,AZ-50133739.
5. Simard c. Proteau 2013 QCCQ 2328; Coopérative d'habitation des cantons de l'Est c. L'allier, 2015 QCRDL 40430, appel rejeté 2016 QCCQ 2289.

Tirez profit de tarifs de groupe exclusifs pour vos assurances auto, habitation et entreprise

Vous pourriez économiser jusqu'à 700 $ en combinant assurances auto et habitation

Obtenez une soumission et achetez en ligne dès aujourd'hui.
lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Le rabais est approximatif et est réservé aux nouveaux clients, lorsqu'ils choisissent de combiner leurs assurances auto et habitation. Les économies sont basées sur le profil individuel de chaque client. Les économies et les rabais sont sous réserve des conditions d'admissibilité. Les taux et les rabais peuvent être modifiés sans préavis. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise n'est offerte qu'au Québec. La Personnelle[MD] et les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence.