

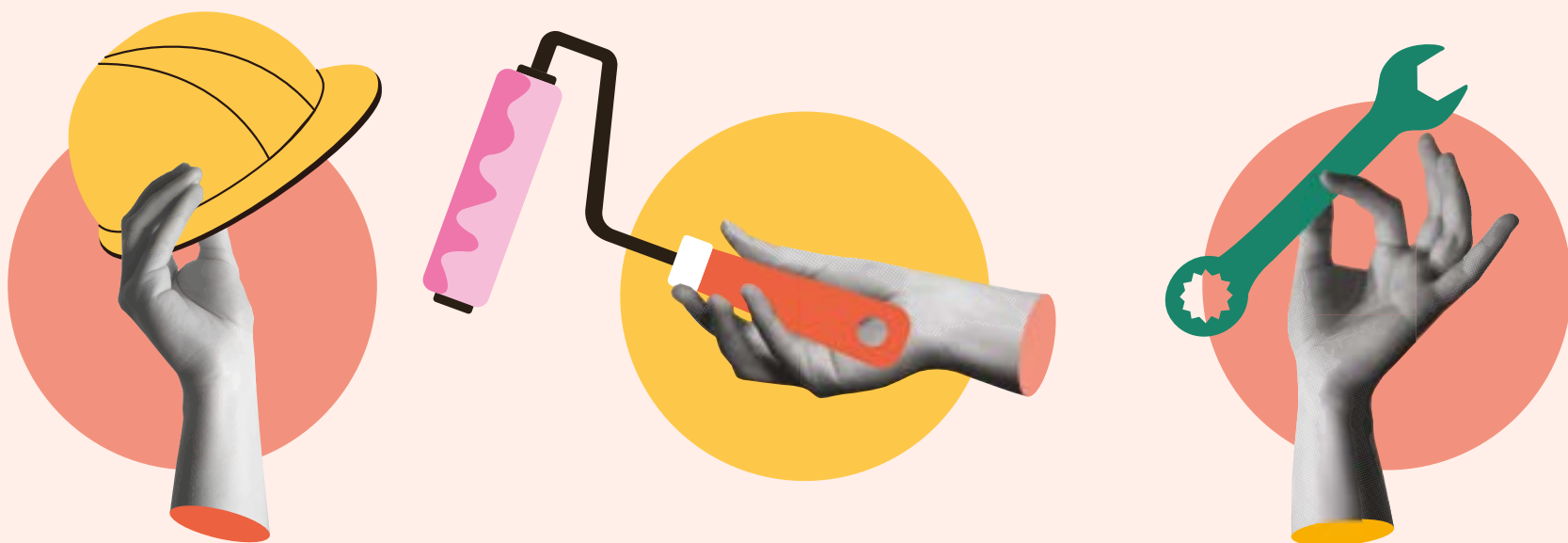
Magazine de la
Corporation des propriétaires
immobiliers du Québec

CORPIQ

MARS 2026

n° **77**

PROPRIO



2026, UNE ANNÉE CHARNIÈRE
POUR L'HABITATION

AVIS DE RENOUVELLEMENT ENVOYÉS :
COMMENT GÉRER LES REFUS, LES SILENCES
ET LES NÉGOCIATIONS SANS ERREUR

AJUSTEMENT DES LOYERS : UN LEVIER
FINANCIER À ABORDER AVEC ÉQUILIBRE

GUIDE COMPLET SUR L'ENTRETIEN PRINTANIER DE VOS IMMEUBLES

GARDONS LA NATURE DANS LA NATURE.

URGENCE

514 495-1000



**ABIOSPHÈRE
Arrelle**
EXTERMINATION

SERVICE PERSONNALISÉ • TRAVAIL GARANTI

3243, BOUL. ROSEMONT
MONTRÉAL QC H1Y 1M8

514 495-1000
abiosphere.com



-10%
**AUX MEMBRES
CORPIQ**

TABLE DES MATIÈRES



8

PERSPECTIVES

2026, une année
charnière pour
l'habitation



22

DOSSIER

Entretien printanier
de votre immeuble :
guide complet



36

CHRONIQUE PARTENAIRE

Ajustement des loyers :
un levier financier à
aborder avec équilibre



42

CONSEIL

Avis de renouvellement
envoyés : comment gérer
les refus, les silences
et les négociations
sans erreur

4

ÉDITO

Une année stratégique pour
les politiques liées à l'habitation

8

PERSPECTIVE

2026, une année charnière
pour l'habitation

12

CHRONIQUE

ESG et immobilier : pourquoi les
pratiques durables ne sont plus
seulement un luxe, mais un plan de
match pour respirer

22

DOSSIER

Entretien printanier de votre
immeuble : guide complet

36

CHRONIQUE PARTENAIRE

Ajustement des loyers : un levier
financier à aborder avec équilibre

42

CONSEIL

Avis de renouvellement envoyés :
comment gérer les refus, les
silences et les négociations sans
erreur

52

DOSSIER

Gel, pluie, redoux : votre toiture
est-elle prête?

62

BABILLARD

Questions des membres

Rédaction et révision: Jean-Baptiste Berthier, Corinne Laberge, Éliane Gagnon, Karole-Anne Gagnon, Audrey Lenne, Olivier Lévesque-Bell, Peter Quinn, Sophie Sallaleh, Éric Sansoucy, Nathalie Mercier

Design et mise en page: Jean-Baptiste Berthier, Sandrine Laurendeau

CORPIQ@2026

Tous droits réservés sur les textes et les photos.

Courriel: proprio@corpiq.com

Site Internet: corpiq.com

Sans frais: 1 800 548-1921

Une année stratégique pour les politiques liées à l'habitation

Chères membres, chers membres,

Depuis les dernières semaines, un même sujet revient dans toutes les bouches : la nouvelle méthode de calcul des ajustements de loyer. Durant plusieurs années, la CORPIQ a plaidé pour une réforme des critères de fixation des loyers afin que cette méthode soit plus équilibrée, simple à utiliser, et comprise de tous.

Depuis son entrée en vigueur le 1^{er} janvier dernier, nos conseillers ont reçu un très grand nombre de messages, d'appels et de questions. Ce nouveau règlement soulève des inquiétudes, des scénarios, des décisions à prendre... et parfois un sentiment d'incertitude.



PAR NATHALIE MERCIER,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE LA CORPIQ

Je veux d'abord vous dire que nous sommes là pour vous informer et pour clarifier ce qui vous préoccupe. Notre priorité est de vous accompagner au cas par cas, selon votre réalité. Nous avons aussi tenu notre événement annuel consacré au dévoilement des critères, lequel a connu un succès exceptionnel, avec plus de 4 000 inscriptions — un record. C'est la preuve de la confiance que vous accordez à la CORPIQ. Avec cette même volonté d'être proches de vous, nos équipes sont aussi allées à votre rencontre, notamment à Montréal et à Québec, et ont présenté plusieurs conférences en collaboration avec nos partenaires de l'industrie. Ces moments sur le terrain nous permettent de mieux comprendre vos préoccupations, d'ajuster nos actions, et de continuer à jouer pleinement notre rôle de référence pour les propriétaires.

Sur le plan politique, l'année 2026 s'annonce particulièrement chargée : entre la démission du premier ministre François Legault, les courses à la chefferie pour la CAQ et le Parti libéral, le paysage politique est en mouvement. À l'approche des élections provinciales, nous souhaitons que les décideurs prennent davantage en considération un enjeu incontournable : la rénovation et le vieillissement du parc immobilier. Il faut entrer dans un grand chantier de rénovation au Québec — lequel serait gagnant-gagnant-gagnant : pour les propriétaires, qui doivent pouvoir entretenir et préserver leurs immeubles, pour les locataires, qui ont droit à des logements de qualité bien maintenus et durables, ainsi que pour la population en général, en améliorant les performances énergétiques des bâtiments et donc en favorisant des économies de consommation. L'enjeu est majeur. C'est pourquoi nous vous proposons, dans cette édition, un dossier complet portant sur les rénovations et l'entretien à prévoir au printemps, afin de vous outiller concrètement pour la saison qui commence.

Sur une note plus personnelle, parce qu'une organisation est composée de l'ensemble des personnes qui marquent son histoire, nous tenons à rendre hommage à Ghislain Couture, qui nous a quittés récemment. Ayant siégé pendant 20 ans au conseil d'administration

de la CORPIQ, son engagement envers l'association et sa contribution au fil des années ont été précieux. Ghislain avait à cœur l'amélioration des règles d'affaires pour les propriétaires et son engagement sincère auprès de la CORPIQ fut des plus appréciés. Nous transmettons nos plus sincères condoléances à ses proches.



**Ghislain
Couture**

Ghislain Couture a siégé au conseil d'administration de la CORPIQ pendant plus de 20 ans, dont plusieurs à titre de trésorier. Propriétaire d'un immeuble résidentiel de huit logements dans la grande région de Québec, il a toujours été un ardent défenseur des petits propriétaires.

À titre de trésorier, il s'était donné pour priorité de protéger les actifs de la CORPIQ et de veiller au maintien de son équilibre budgétaire. Sa rigueur et son sens des responsabilités l'ont amené à travailler sur l'amélioration des pratiques financières du conseil, notamment par la mise en place de modifications importantes dans la présentation des rapports de suivi liés aux services et aux opérations financières. En tant que membre assidu du conseil, Ghislain Couture ne reculait devant aucun défi pouvant aider à la réussite de la mission de la CORPIQ et à sa pérennité.

On se souviendra de lui comme d'un administrateur dévoué, dont l'engagement sans failles et l'expertise ont largement contribué à l'évolution et à la solidité de l'organisation.



Enfin, c'est aussi avec émotion que nous soulignons le départ à la retraite de Mario Boily, directeur Centre et Est du Québec, après 42 années au service de la CORPIQ et de ses membres. Durant toutes ces années, Mario a été une référence et un pilier pour l'organisation, reconnu pour sa rigueur, son professionnalisme et son engagement constant auprès des propriétaires. Nous le remercions chaleureusement et lui souhaitons une retraite heureuse.

L'année 2026 sera stratégique pour les politiques liées à l'habitation et vous pouvez compter sur la mobilisation de notre équipe afin de porter la voix des propriétaires, à la lumière des remontées de terrain qui sont les vôtres. Pour ce faire, nous continuerons de récolter vos impressions sur vos enjeux et vos réalités tout au long de l'année.



Mario Boily

Bonne retraite Mario !

Entré à la CORPIQ en 1984 à l'âge de 26 ans comme représentant, Mario Boily a rapidement marqué le paysage immobilier de la région de Québec. Très tôt, les propriétaires se sont habitués à le voir partout : fidèle au poste derrière le kiosque de la CORPIQ lors de nombreux événements, ou encore au bout du fil, toujours prêt à répondre aux questions les plus pointues. Au fil des années, il s'est imposé en tant que véritable référence en immobilier locatif. Son expertise, sa rigueur et sa capacité à vulgariser des enjeux parfois complexes ont fait de lui un allié précieux pour des milliers de propriétaires.

En 2022, lorsque la station FM93 de Québec a posé la question : « Quelle est la personnalité incontournable de votre milieu, bien que méconnue du grand public? », une propriétaire n'a pas hésité une seconde. Pour elle — comme pour bien d'autres — la réponse était évidente : Mario Boily. Décrit comme « quelqu'un qui a réponse à tout », il incarnait parfaitement cette figure de confiance sur laquelle les propriétaires peuvent toujours compter.

Après plus de quatre décennies d'engagement, Mario Boily a été reconnu à de nombreuses reprises par la direction et le conseil d'administration de la CORPIQ pour son professionnalisme exemplaire et sa rigueur indéfectible. Son parcours témoigne d'une fidélité remarquable et d'une contribution durable au rayonnement et à la crédibilité de l'organisation.

10 millions assurance-vie non imposable

Si détenue par une entreprise, donne droit à des dividendes libres d'impôts par le biais du compte de dividendes en capital aux actionnaires.

Assurance-vie temporaire Évolution Sun Life 10 ans

Primes d'assurance annuelles non assujetties à la TPS et à la TVQ.				
Âge	Homme non-fumeur	Homme fumeur	Femme non-fumeuse	Femme fumeuse
25	3 625 \$	7 865 \$	2 225 \$	4 225 \$
30	3 725 \$	8 125 \$	2 325 \$	4 625 \$
35	3 725 \$	8 925 \$	2 625 \$	6 425 \$
40	5 025 \$	13 425 \$	3 525 \$	10 425 \$
45	8 325 \$	23 025 \$	5 425 \$	16 125 \$
50	12 725 \$	38 325 \$	8 725 \$	24 325 \$
55	22 025 \$	67 825 \$	15 325 \$	37 425 \$
60	41 325 \$	108 525 \$	29 525 \$	67 625 \$
65	73 625 \$	192 225 \$	51 825 \$	104 125 \$
70	127 925 \$	275 325 \$	95 025 \$	163 325 \$

Taux en date du 1er juillet 2024. Les taux peuvent faire l'objet de modifications sans préavis.

Caractéristiques de l'assurance-vie temporaire Évolution Sun Life 10 ans

- Renouvelable et transformable;
- Couverture d'assurance-vie garantie et uniforme;
- Primes garanties qui augmenteront tous les 10 ans;
- Possibilité de différentes durées pour une autre couverture (5 à 40 ans);
- Augmentation du montant de couverture possible avec processus simplifié lors de certains événements de vie.

Platinum Services Financiers Inc.
514-419-7200 | 1 833-418-7200
platinum@sunlife.com

Planification financière
Gestion de patrimoine
Assurance de personnes



PERSPECTIVES

2026, une année charnière pour l'habitation

L'année s'ouvre dans un contexte où l'habitation occupe une place centrale dans les préoccupations des Québécois. Accès au logement, entretien du parc existant, itinérance, pressions sur le marché locatif : ces enjeux structurent le débat public et influencent directement les décisions des politiques à l'aube de cette année électorale.

Les élections provinciales - prévues à l'automne 2026 - se profilent déjà en toile de fond, entre la démission du premier ministre François Legault début janvier, ouvrant la voie à une course à la chefferie au sein de la CAQ et le dévoilement du nom du nouveau premier ministre le 12 avril prochain. Tant que le nouveau chef n'est pas choisi, François Legault reste à la tête du gouvernement pour assurer la continuité de l'action publique.

Autre course à la chefferie, celle du Parti libéral après la résignation de Pablo Rodriguez sur fond de tourmente. À l'heure où nous écrivons ces lignes, Charles Milliard - qui était le seul candidat à remplir les conditions exigées par le parti pour prendre part à la course - vient fraîchement d'être nommé chef du Parti libéral.



PAR ÉRIC SANSOUCY,
PORTE-PAROLE DE LA CORPIQ

Parallèlement, une élection partielle dans la circonscription de Chicoutimi s'est tenue le 23 février dernier. Un rendez-vous électoral ayant mené à l'élection de Marie-Karlynn Laflamme - une victoire qui permet au Parti québécois de reconquérir cette circonscription. Après quatre partielles remportées par le Parti québécois, cette élection pourrait être utilisée comme baromètre politique à quelques mois du scrutin provincial, en plus de refléter les dynamiques à venir entre les principaux partis.



Ainsi, 2026 représente une année stratégique : celle où il faudra continuer de faire entendre la voix des propriétaires, de rappeler les réalités du terrain et de contribuer activement à la recherche d'un équilibre essentiel dans le secteur de l'habitation.

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE EN ÉVOLUTION : LA NOUVELLE GRILLE DE FIXATION DES LOYERS

L'année s'est d'ailleurs engagée avec l'entrée en vigueur d'une réforme historique à travers le nouveau règlement encadrant les critères de fixation des loyers. Ce dernier entraîne une modification importante des critères utilisés par le Tribunal administratif du logement. Cette évolution réglementaire s'inscrit dans un contexte où la recherche de solutions équilibrées était et reste nécessaire.

Les nouveaux critères permettent de simplifier la compréhension entre les parties, d'être liés aux coûts réels, en plus d'apporter de la prévisibilité, notamment à travers le seuil fixe de 5 % pour les dépenses d'immobilisation. Ce seuil est un pas dans la bonne direction pour pérenniser le parc locatif québécois, alors que 70 % des immeubles locatifs ont été construits avant 1980. Néanmoins, face à l'ampleur du défi, il est nécessaire d'aller plus loin en proposant des mesures concrètes pour protéger le modèle québécois d'habitation et l'offre locative.

VOUS INVESTISSEZ, NOUS GÉRONS

GESTIONNAIRE IMMOBILIER POUR COMPTE DE TIERS

Le Groupe Alfid accompagne ses partenaires privés et publics avec ses services personnalisés d'investissement et sa gestion immobilière 360.



ALFID



LE GROUPE
ALFID
GROUP

CONTACTEZ-NOUS !

500, Place d'Armes, Suite 1500,
Montréal (QC) H2Y 2W2



T. 514.282.7654 // alfid@alfid.com
www.alfid.com // www.alfidlouer.ca



LES GRANDS DÉFIS DE 2026 DANS LE DÉBAT PUBLIC

À notre sens, les enjeux suivants ne manqueront pas de faire partie du débat public cette année :

- La pérennité du parc locatif existant à travers un grand chantier de rénovation du parc pour répondre aux défis actuels et futurs (moderniser le parc, assurer la qualité des logements, améliorer l'efficacité énergétique, lutter contre les émissions de GES et adapter le parc aux exigences environnementales). Ces défis nécessiteront des programmes, des incitatifs efficaces et une collaboration étroite entre tous les paliers de gouvernement.
- Les enjeux sociaux, notamment en réponse aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité. Les propriétaires sont souvent en première ligne pour identifier les personnes à risque de vulnérabilité et peuvent faire face à des situations complexes nécessitant une coordination des interventions (organismes gouvernementaux et municipaux, organismes sociaux et communautaires, et propriétaires).

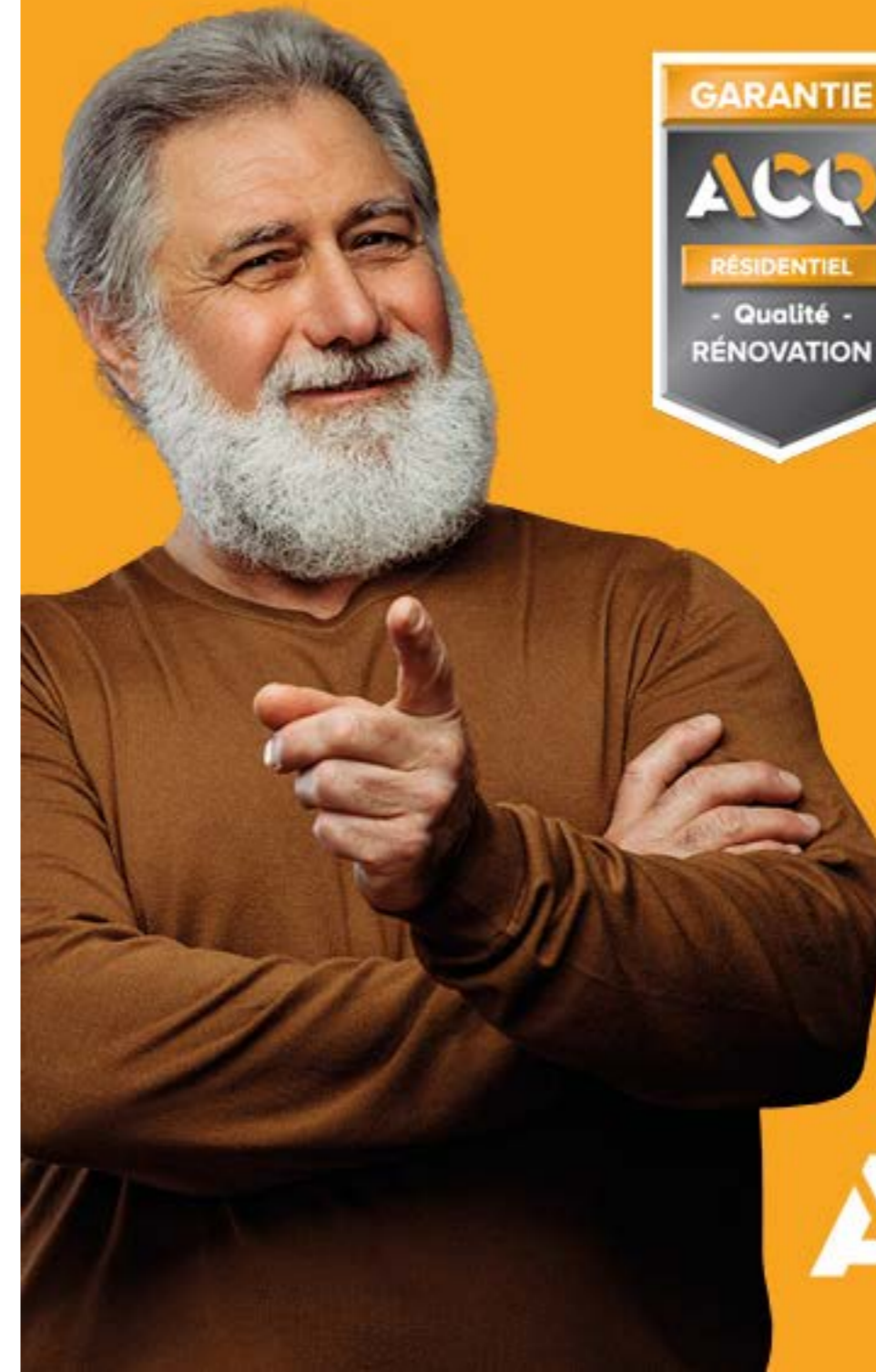
D'autres enjeux seront au cœur du débat cette année et la CORPIQ poursuivra son rôle de partenaire crédible et constructif auprès des décideurs. Notre organisation continuera de porter les préoccupations des propriétaires et de rappeler une réalité fondamentale : sans propriétaires, il n'y a pas de logements locatifs.

Nous travaillons sur les priorités qui seront portées auprès des acteurs politiques, et nous vous partagerons nos axes de travail prochainement. Notre engagement repose sur une volonté de contribuer à des politiques publiques équilibrées, basées sur les réalités du terrain, permettant de préserver l'offre locative, de soutenir la rénovation et la modernisation du parc, de reconnaître les propriétaires comme des acteurs économiques et sociaux, et de maintenir un dialogue responsable entre toutes les parties prenantes.

Bénéficiez de notre offre exclusive pour les membres CORPIQ!



Pour des rénos
sans soucis, on
vous le garantit.



ACQ RÉSIDENTIEL

CHRONIQUE

ESG et immobilier : pourquoi les pratiques durables ne sont plus seulement un luxe, mais un plan de match pour respirer

Il est 6 h 42.

Deux messages sont envoyés coup sur coup.

Le premier vient d'un locataire : « Il fait froid. Je dors mal. En plus, mon calorifère ne fonctionne plus. »

Le deuxième vient du propriétaire, quelques heures plus tard : « Je sais. Je suis désolé. J'ai l'impression de ne plus réussir à suivre. Je dois aller chercher une marge pour m'occuper des rénovations. »



PAR KAROLE-ANNE GAGNON
FONDATRICE DE GESTION
ACCELIA ET CHRONIQUEUSE
POUR LES AFFAIRES

À ce moment-là, il devient impossible de prétendre que l'immobilier n'est qu'un simple investissement.

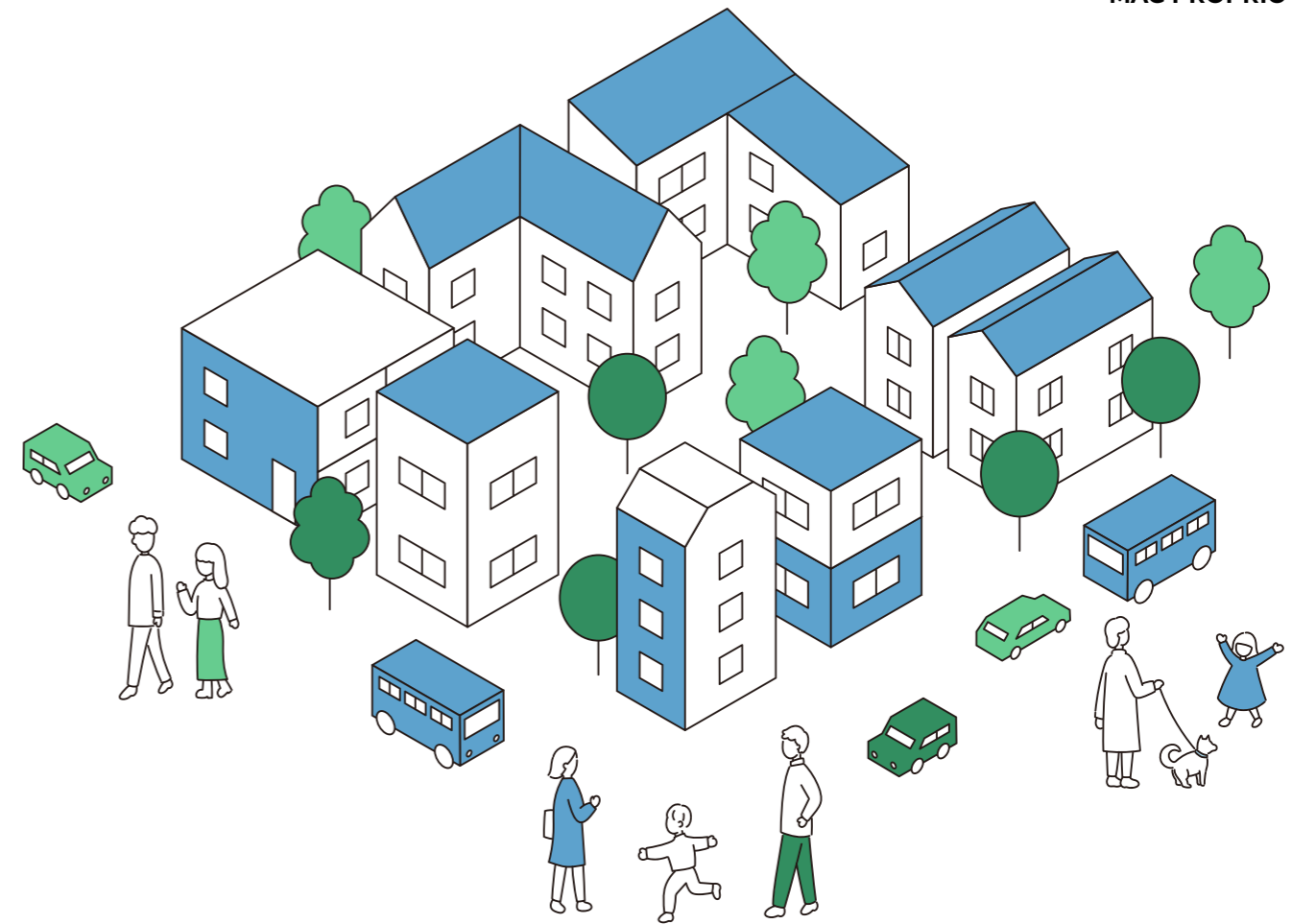
Dans cet échange, il n'y a ni « bon » ni « méchant ». Il y a un immeuble dont les frais d'entretien, de taxes et toutes les dépenses liées à sa gestion pèsent de plus en plus lourd dans l'équation. Et des personnes qui vivent les conséquences, de part et d'autre.

C'est souvent ça, le terrain.

Pas un pro forma.

Pas une stratégie de sortie.

Une réalité. Un bâtiment. Un système. Et la question qui revient tout le temps, « Comment mettre en place une approche qui tienne la route? »



Je sais que plusieurs propriétaires traversent actuellement une période difficile. Taux d'intérêt, matériaux, main-d'œuvre, assurances, taxes, entretien reporté, urgences qui s'accumulent. Il y a des propriétaires qui ont l'impression que chaque mois est une bataille.

Je tiens donc à le préciser clairement : cet article n'a pas pour objectif de culpabiliser qui que ce soit. Il ne s'agit pas de vous dire que vous devriez « faire mieux » parce que c'est ce qui paraît bien sur les réseaux sociaux.

Je suis en train de vous dire qu'il y a une manière de respirer.

Une manière d'aller chercher de la marge.

Une manière de rendre votre immeuble plus stable, sans tomber dans de grosses certifications impossibles ni dans des dépenses qui ne vous rapportent rien.

Parce que l'immobilier durable, quand on l'aborde comme il faut, ce n'est pas un concept moral. Ce n'est pas un « plus » pour bien paraître. Ce n'est pas une certification à 30 000 \$.

C'est un plan de match.

Et souvent, ce plan de match peut vous permettre de :

- réduire vos dépenses d'exploitation;
- stabiliser vos revenus;
- améliorer la rétention de vos locataires;
- augmenter la valeur de votre immeuble;

et oui, dans plusieurs cas, faciliter un refinancement.

Le durable, c'est une stratégie de survie et de croissance.

Et plus on attend, plus ça coûte cher, parce que ce qui ne se règle pas s'accumule.

J'ai été exposée au terme ESG pour la première fois lors d'une compétition immobilière universitaire.

À l'époque, on devait travailler sur un projet de développement d'un terrain de près de 600 000 pieds carrés. La différence entre le cas « régulier » et le cas avancé était frappante.

D'un côté, on parlait de rendement, de coûts, de planification. De l'autre, on intégrait des considérations environnementales, sociales et de gouvernance comme des variables structurantes du projet.

Ce jour-là, j'ai compris quelque chose de simple, les grands promoteurs n'ont pas le choix de considérer ces variables-là, sinon leurs projets se font bloquer.

Refusés. Retardés. Contestés. Remis en question.

Mais j'ai aussi compris pourquoi, quand on achète un plex ou un immeuble multilogement, le concept semble hors d'atteinte, abstrait, parfois même inutile.

Avec le recul, je réalise que ce n'est pas l'ESG qui est inaccessible aux petits propriétaires, c'est la façon dont on en parle. On l'a transformé en jargon. En rapport. En case à cocher. Alors que dans la vraie vie, c'est beaucoup plus simple que ça.

ESG, ce n'est pas un mot réservé aux fonds institutionnels. C'est un acronyme qui regroupe les mots environnemental, social et gouvernance. Rien de complexe en soi.

Ce qui rend le concept intimidant, c'est son association fréquente à des rapports lourds, des certifications coûteuses et des obligations réglementaires pensées pour des joueurs institutionnels. Vous avez peut-être déjà entendu parler de LEED ou de WELL dans des projets neufs. Ces approches sont intéressantes, mais ce n'est pas l'angle que je souhaite aborder ici.

Ensemble pour réussir

Chez Cain Lamarre, nos avocats, notaires et fiscalistes conjuguent leurs expertises pour piloter vos transactions et projets immobiliers, de la structuration à la protection des actifs.

- Baux résidentiels, commerciaux, industriels et de bureaux
- Vérification diligente immobilière
- Ventes et achats d'immeubles
- Financement immobilier
- Examen de titres
- Développement immobilier
- Copropriété
- Fonds d'investissement

cainlamarre.ca



BÉTONEL™
Le vrai magasin de peinture **Dulux**

Produits de première qualité pour des résultats professionnels!

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX™, BÉTONEL™, et GLIDDEN™, en plus d'un large éventail de peintures anti-rouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.

Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'Alcolac et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Air et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838219

UN DÉMÉNAGEMENT RÉUSSI, C'EST CAPITALE !!

▶ TRANSPORT SPÉCIALISÉ

▶ RÉSIDENTIEL & COMMERCIAL

▶ EMBALLAGE

▶ SERVICE D'ENTREPOSAGE

5% DE RABAIS POUR LES MEMBRES DE LA CORPIQ

demenagementlacapitale.com
514.273.3300

CERTIFICATION EN LEADERSHIP ET HABILITÉS DE DIRECTION



9 ans d'expérience

8 programmes de formation

INSTITUT DE LEADERSHIP
www.institutleadership.ca

Rabais membres CORPIQ
1 000 \$
sur tous les programmes de certification

500 \$
sur le programme court et femmes leaders



LANDREVILLE
Le Groupe Landreville inc

Pour tous vos travaux en électricité.
Résidentiel | Commercial | Institutionnel | Service 24-7
>>> Rabais de 10% pour les membres CORPIQ



514.419.1300 | info@grouperlandreville.ca

Mon objectif est plutôt de vous montrer comment reprendre ces principes et les adapter à votre réalité du *middle market*, soit des immeubles de 6 à 60 logements. Il existe des programmes d'aide, des subventions et des leviers concrets qui permettent d'agir efficacement, sans engager des dépenses démesurées.

Après plusieurs années à gérer et à optimiser des immeubles sur le terrain, je peux affirmer que l'ESG est déjà applicable à petite et moyenne échelle. Il est simplement sous-utilisé. Et aussi, parce que ça fait vingt ans qu'on fait les choses de la même manière. On répète ce qu'on connaît.

Le vrai déclic : durable ne veut pas dire « cher », durable veut dire « intelligent ».

Lorsqu'un propriétaire me dit : « Je veux bien, mais je n'ai pas les moyens », je le comprends. Pour vrai.

En réalité, ce qu'il exprime souvent c'est : « Je n'ai pas les moyens de faire des travaux qui ne me rapporteront rien. »

Et c'est une réflexion parfaitement rationnelle.

Ma proposition est donc simple : cesser de percevoir la durabilité comme une dépense additionnelle et commencer à la considérer comme un levier de création de marge.

Parce qu'un immeuble qui coûte moins cher à opérer, c'est un immeuble qui respire. Et un immeuble qui respire, c'est un immeuble plus stable financièrement.



AXE ENVIRONNEMENTAL : RÉDUIRE LES COÛTS, AUGMENTER LA VALEUR, AMÉLIORER LE CONFORT

1. Les thermopompes, un levier sous-estimé

L'installation de thermopompes est l'un des investissements les plus accessibles aujourd'hui pour un propriétaire immobilier. Grâce à des programmes comme LogisVert, les subventions rendent ce type de projet beaucoup plus abordable qu'il ne l'était il y a quelques années.

Sur le terrain, l'impact est immédiat : amélioration du confort thermique, meilleure qualité de vie pour les locataires et augmentation de la valeur perçue du logement.

Cet élément est important, car il ne s'agit pas uniquement d'un geste « écologique ». C'est du concret qui se vit au quotidien. Une personne qui dort mieux et qui a moins froid est généralement plus satisfaite, demeure plus longtemps dans son logement, en prend davantage soin et se sent respectée.

Dans plusieurs cas, ces améliorations permettent aussi une augmentation raisonnable du loyer. Celle-ci est acceptée et comprise par le locataire, parce qu'il ou elle en constate les bénéfices au quotidien.

Un élément souvent méconnu concerne le financement. Les thermopompes permettent d'accumuler des points dans le programme APH Select de la SCHL, ce qui peut mener à des conditions de financement plus avantageuses lors d'un refinancement ou d'une acquisition.

2. Les systèmes biénergie, pour éliminer une dépense structurelle

Les programmes offerts par Énergir permettent d'aller plus loin grâce aux systèmes biénergie. Lorsqu'un propriétaire acquiert un immeuble qui consomme du mazout, il se retrouve souvent à absorber une facture énergétique importante à long terme.

La biénergie permet, dans plusieurs cas :

- de bénéficier de subventions supplémentaires;
- de réduire, voire d'éliminer, une dépense récurrente majeure;
- d'augmenter la valeur de l'immeuble en diminuant ses charges d'exploitation.

Sur le terrain, cette réduction des dépenses a un impact direct sur la rentabilité nette. Il ne s'agit pas d'un gain ponctuel, mais d'une amélioration structurelle. Et c'est souvent ce type d'ajustement qui fait la différence entre un immeuble qui survit et un immeuble qui devient réellement rentable.

3. La récupération de chaleur : quand l'innovation devient rentable

Pour les immeubles de plus grande taille, certaines solutions innovantes émergent. Il est désormais possible, dans certains contextes, de convertir des systèmes de chauffage à l'eau chaude ou au mazout en intégrant des tours de serveurs informatiques.

Le principe est simple : les serveurs génèrent de la chaleur, laquelle, habituellement considérée comme un déchet thermique, est récupérée puis utilisée pour chauffer les logements.

Le propriétaire peut ainsi générer un revenu grâce à la location des serveurs, tout en réduisant ses coûts de chauffage. La notion de « déchets thermiques » constitue d'ailleurs un élément stratégique, puisqu'elle peut faciliter l'accès à certaines subventions ou sources de financement.

Ce type de solution s'adresse surtout à de plus grands immeubles, mais c'est une option qui illustre bien comment l'axe environnemental peut devenir un véritable levier économique lorsqu'il est abordé de manière stratégique.

AXE SOCIAL : STABILITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET RESPONSABILITÉ COLLECTIVE

Sortir du mythe du logement de luxe

Une partie du parc immobilier pourrait jouer un rôle clé dans la réintégration sociale de personnes qui ont traversé des périodes difficiles. Mais le discours dominant associe encore trop souvent rentabilité et logements haut de gamme.

Or, ce que l'on observe actuellement — notamment avec certaines tours locatives au centre-ville de Montréal — montre que la problématique n'est plus uniquement une crise du logement en général, mais bien une crise de l'abordabilité. La demande demeure forte pour des logements dont le loyer se situe sous la barre des 1 500 \$, alors que le taux d'inoccupation tend à augmenter dans les segments plus élevés. En analysant la situation sous cet angle, une évidence apparaît : l'enjeu de l'abordabilité n'est pas seulement un défi social. Il peut être pertinent de repositionner une partie de l'offre vers des logements plus accessibles, capables de répondre à un besoin réel tout en assurant une stabilité locative.

Les programmes de soutien au loyer

Il existe des programmes qui soutiennent les locataires tout en sécurisant les revenus des propriétaires, notamment le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) et l'allocation logement (provinciale et fédérale).

Les critères d'admissibilité et les loyers permis sont accessibles publiquement, mais restent sous-utilisés par les propriétaires privés. Pourtant, ces programmes permettent d'assurer une stabilité des revenus, de réduire le risque d'impayés et de soutenir des ménages à faible revenu.

Lorsqu'ils sont bien encadrés, ces mécanismes deviennent un véritable levier de stabilité pour l'ensemble de l'écosystème locatif. Et un écosystème stable bénéficie à toutes les parties prenantes.

Le rôle clé des gestionnaires immobiliers

Les gestionnaires immobiliers sont souvent les premiers à remarquer quand un locataire commence à perdre de l'autonomie. Changements de comportement, difficultés à entretenir le logement, isolement accru... ces signaux sont visibles bien avant que la situation devienne critique.

En tant que propriétaires privés, nous ne disposons pas toujours des outils nécessaires pour accompagner quelqu'un en détresse psychologique ou financière. Prendre le temps de connaître les organismes communautaires de son secteur permet de diriger les locataires vers les bonnes ressources, et d'éviter que des situations se détériorent en silence. Avec un suivi adéquat et des partenariats établis avec les CLSC ou les services de soutien à domicile, certains locataires peuvent demeurer en logement plus longtemps, tout en contribuant au maintien du bon état des immeubles.

Le dilemme dont on parle peu

Même lorsque l'offre augmente, les loyers ne diminuent pas nécessairement. Les propriétaires hésitent à ajuster à la baisse, ce qui est compréhensible : personne ne souhaite absorber une perte, surtout dans un contexte où les coûts explosent.

Mais derrière ces chiffres, il y a des réalités concrètes. Des ménages qui consacrent une part importante de leur revenu au logement.

Pendant ce temps, certaines unités demeurent vacantes. Et le système devient tendu, fragile, imprévisible. Il ne s'agit pas de pointer du doigt. Il s'agit de reconnaître qu'un marché déséquilibré finit par fragiliser tout le monde.

Les locataires vivent de l'insécurité. Les propriétaires vivent de l'incertitude.

La question devient donc : « Comment maintenir un équilibre tout en contribuant à un écosystème plus stable? »

C'est là que la durabilité prend tout son sens. Parce que si vous réduisez vos charges, si vous augmentez la valeur réelle de votre immeuble, si vous stabilisez vos locataires, vous vous donnez de la marge.

Et le durable, souvent, c'est ça, créer de la marge.

AXE GOUVERNANCE : PENSER EN PÉRENNITÉ

Le volet gouvernance de l'ESG concerne principalement les entreprises de services en immobilier, ainsi que les investisseurs qui souhaitent conserver leurs immeubles à long terme. Dans les grands fonds d'investissement, la présence de comités consultatifs ou de conseils d'administration est une pratique courante. Ces structures encadrent la prise de décision et assurent une gestion plus rigoureuse.

En revanche, si vous êtes l'unique propriétaire de votre immeuble ou si vous détenez la propriété avec un ou deux partenaires, la gouvernance formelle est généralement moins complexe. Dans ce cas, une convention d'actionnaires ou une entente entre copropriétaires bien rédigée peut suffire à encadrer les décisions. L'objectif demeure le même : établir des règles claires pour éviter qu'une seule personne prenne des décisions importantes sans consulter les autres partenaires.

Lorsque le projet immobilier implique plusieurs investisseurs ou parties prenantes, la mise en place d'un conseil d'administration devient toutefois pertinente. Cette structure permet de répartir les responsabilités, d'assurer une meilleure transparence et d'encadrer la gestion, un peu à l'image du fonctionnement d'un syndicat de copropriété.

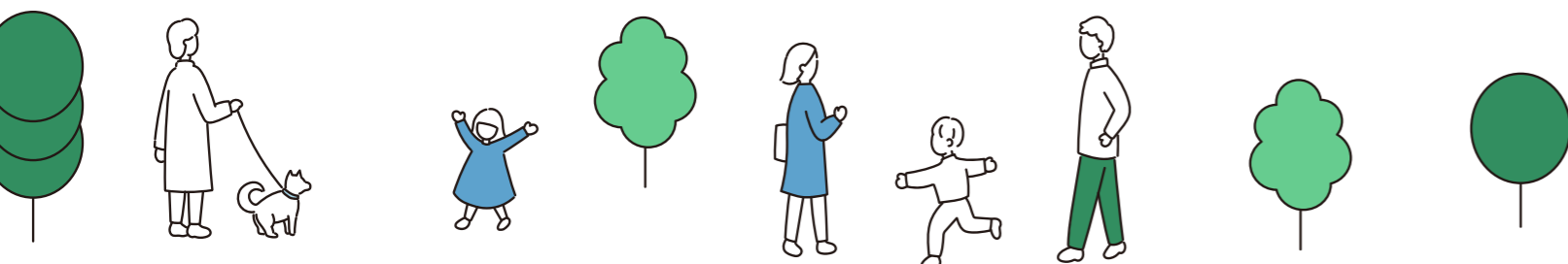
Du côté des entreprises de services en immobilier, la gouvernance prend une dimension stratégique, notamment en raison du nombre important de transferts d'entreprises prévus dans les prochaines années. Dans ce contexte, s'entourer d'un comité consultatif composé de professionnels expérimentés peut représenter un avantage majeur. Ces conseillers externes peuvent aider à identifier les angles morts dans la gestion, à anticiper les cycles du marché et à éviter certaines erreurs coûteuses.

S'appuyer sur des personnes de confiance ayant déjà traversé des périodes de croissance, de ralentissement ou de transition permet de renforcer la stabilité de l'entreprise. Une gouvernance structurée contribue ainsi à assurer la pérennité du projet immobilier et, à plus long terme, à soutenir la solidité de l'ensemble de l'écosystème immobilier.

CONCLUSION

Si les entreprises immobilières les plus visionnaires prennent le temps de s'adapter aux attentes ESG, les propriétaires du *middle market* ont tout intérêt à s'y intéresser dès maintenant. L'ESG n'est pas une mode. C'est une grille de lecture moderne qui permet de prendre des décisions plus éclairées et plus stratégiques.

Commencer modestement peut déjà transformer l'équilibre financier de l'immeuble, améliorer la qualité de vie de vos locataires et assurer la durabilité du parc immobilier. Pour obtenir un accompagnement dans l'intégration de ces stratégies à votre portefeuille, vous pouvez communiquer avec nous chez [Gestion Immobilière Accelia](#) ou consulter mes articles mensuels publiés dans [Les Affaires](#).



Être membre CORPIQ, c'est chauffer mieux

RABAIS CORPIQ
Tarification privilégiée aux membres CORPIQ, sur achat et livraison de Bioflamme.

BIOFLAMME*
Notre combustible vous permet de réaliser des économies grâce à une consommation optimisée et des coûts d'entretien moindres.

*Disponibilité dans certaines régions

SG ÉNERGIE
Expert en produits d'énergie

Bioflamme
Combustible • Mazout • Bi

Rendez-vous sur
sgenergie.com/offre-corpiq

DOSSIER

Entretien printanier de votre immeuble : guide complet



PAR ÉRIC SANSOUCY,
PORTE-PAROLE DE LA CORPIQ



En tant que propriétaire d'immeubles locatifs, agir au bon moment peut faire toute la différence. Le printemps offre une occasion unique d'inspecter son bâtiment, de planifier les interventions nécessaires et d'éviter des réparations coûteuses. Voici quelques repères pour vous aider à bien vous préparer.

Au Québec, le printemps est bien plus que le simple retour du soleil. C'est le moment où vous pouvez prendre le pouls de votre bâtiment. Après plusieurs mois de froid et de neige, il faut repérer les dégâts, planifier les travaux et s'assurer que chaque logement reste confortable et sécuritaire pour vos locataires. Le [Code civil](#) impose au locateur de fournir un logement en bon état et habitable tout au long du bail. Les municipalités québécoises exigent également l'entretien de l'enveloppe, de la structure et des systèmes de plomberie ou de chauffage. Négliger ces obligations peut donc entraîner plusieurs répercussions, dont des amendes.

1. OBLIGATIONS LÉGALES ET BONNES RAISONS D'AGIR AU PRINTEMPS

Vous avez l'obligation légale de veiller à l'entretien de votre bâtiment : le bail vous oblige à livrer un logement en bon état, propre et habitable, et à le maintenir ainsi; les règlements municipaux exigent l'entretien de l'enveloppe et des systèmes essentiels.

On le voit de plus en plus souvent ces dernières années, les cycles de gel et de dégel combinés à de l'accumulation de neige sur les toits fragilisent les matériaux. À la fonte des neiges, on découvre parfois des fissures, des gouttières bouchées ou des solins arrachés. Repérer ces bris le plus rapidement possible est impératif pour éviter qu'ils ne s'aggravent.

- **Inspectez de près** : en mai, lorsque toute la neige s'est retirée et que les journées sont assez longues, un examen détaillé des façades et de la toiture permet de repérer les dommages.
- **Nettoyez pour mieux voir** : un nettoyage extérieur complet au printemps permet de préparer le bâtiment à la belle saison et vous aide à déceler les traces d'humidité, les taches ou les débris restés coincés.
- **Examinez vos appareils de chauffage et de climatisation** : après une saison de chauffage, une inspection rigoureuse de votre fournaise au gaz ou au mazout est la bienvenue avant de procéder à un nettoyage léger. Profitez-en aussi pour réserver l'entretien de votre climatiseur : les entreprises ont plus de disponibilité en avril et mai et offrent un service plus minutieux qu'en plein été.
- **Prenez rendez-vous avec vos experts** : qu'il s'agisse d'une inspection de la façade, du ramonage, de l'entretien d'un climatiseur ou de la vérification des détecteurs de fumée, il est prudent de réserver tôt. Les ingénieurs et les techniciens sont très sollicités à l'approche de la belle saison.

2. BIEN PLANIFIER SON PROGRAMME D'ENTRETIEN

Un bon entretien ne s'improvise pas. La première étape consiste à mettre de l'ordre dans vos démarches : qui fait quoi et quand?

Dressez la liste de tous les équipements (toiture, gouttières, façades, systèmes mécaniques) et notez leurs dates d'inspection, leur durée de vie et les interventions passées. Il est d'ailleurs recommandé de tenir un registre mentionnant l'historique des travaux et la durée de vie des composants. Pour les bâtiments de cinq étages ou plus, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) exige [un registre de façade](#) détaillé comprenant la description de la construction, les rapports d'inspection et un programme de maintenance.



Adoptez un calendrier en deux temps :

- **Inspections immédiates (mars-avril) :** dès la fonte des neiges, vérifiez les toits, gouttières, fondations, balcons et systèmes mécaniques pour repérer les urgences.
- **Réparations planifiées (mai-juin) :** réservez les travaux qui nécessitent des spécialistes (inspection de façade, ramonage de cheminée, entretien de climatisation et de chauffage) et planifiez le budget nécessaire pour tout réaliser.
- **Conservez les devis et les confirmations de rendez-vous :** en cas de litige, vous disposerez de preuves de votre diligence.

Enfin, n'oubliez pas que vos locataires sont vos meilleurs alliés pour repérer rapidement les problèmes. Tenez-les au courant des inspections à venir et invitez-les à signaler les infiltrations d'eau, les problèmes électriques ou les odeurs suspectes. Un locataire informé acceptera plus facilement les visites et les travaux, et vous éviterez ainsi les interventions de dernière minute.

3. EXAMINER

20%

Vos attentes
sont hautes.
Nos prix sont
bas.



simplex Location d'outils

70^{ans}
BISSON
EXPERT EN FONDATION

HÉRITAGE + EXPERTISE = PAIX D'ESPRIT

- Réparation et remplacement de fondation
- Renforcement de structure de bâtiment
- Imperméabilisation de fondation
- Excavation de sous-sol
- Stabilisation sur pieux
- Élimination de la pyrite

514 890-2519
BISSONEXPERT.COM

Rendements optimisés, vie simplifiée.

CLÉ EN MAIN

GESTIONCEM.COM

Accélérez la remise en location de vos logements grâce à un service clé en main.

Votre partenaire de confiance : rapide, fiable et conçu pour simplifier la vie des propriétaires.

Réservez maintenant et économisez 60 \$ avec le code **CORPIQ60**.



1-800-GOT-JUNK?
LEADER EN COLLECTE ET RECYCLAGE D'OBJETS DIVERS

ET ENTREtenir L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE

La toiture

Le toit protège vos locataires des intempéries; il mérite donc toute votre attention. Au printemps, faites un examen visuel de l'état des bardeaux ou de la membrane : repérez les tuiles manquantes, fissurées ou gondolées. Vérifiez aussi les clous qui menacent de céder, s'il y a une prolifération de mousse ou d'algues et l'état des solins autour des cheminées et des lucarnes. Si vous avez un toit plat, nettoyez les drains de tous les débris autour qui risqueraient d'y tomber. Si vous observez des anomalies, faites appel à un couvreur professionnel pour réparer ou remplacer les éléments endommagés, ainsi que pour inspecter l'isolation du grenier. La demande pour les couvreurs explose à l'automne; en réservant au printemps, vous éviterez les listes d'attente et pourrez planifier des travaux majeurs (réfection complète, isolation, remplacement des solins) au moment qui vous convient le mieux.

Au printemps, il est fortement

AVIS D'EXPERT

recommandé de jeter un coup d'œil dans votre entretoit, si celui-ci est accessible. Cette vérification préventive permet de repérer rapidement toute trace d'humidité, de moisissure, d'infiltration d'eau ou encore de déformation structurelle. Ces anomalies, souvent subtiles au départ, peuvent être les premiers signes d'un problème plus grave qui, s'il n'est pas détecté à temps, peut entraîner des réparations coûteuses.

Effectuer cette inspection de manière rigoureuse, au printemps, mais aussi à l'automne, vous permet d'identifier rapidement toute dégradation et de planifier les interventions nécessaires avant que la situation ne se détériore. Le printemps, en particulier, est une période clé : la fonte des neiges, combinée aux épisodes de pluie abondante, peut révéler des failles dans l'étanchéité de la toiture.

Par ailleurs, l'entretien des gouttières et des drains est une autre tâche essentielle à effectuer chaque automne en prévision de l'hiver à venir. Les feuilles mortes, les débris et la saleté peuvent obstruer les conduits et empêcher l'écoulement normal de l'eau. Résultat : une accumulation qui favorise les débordements, la formation de glace et, à terme, les infiltrations d'eau dans les murs ou la toiture. En nettoyant soigneusement vos gouttières avant l'hiver, vous permettez à l'eau de s'écouler librement lors de la fonte des neiges et minimisez les risques d'endommagement liés à un mauvais drainage.

Ces gestes simples, mais essentiels, peuvent prolonger significativement la durée de vie de votre toiture.

— [Toitures Wally](#)

* POUR PLUS DE CONSEILS SUR L'ENTRETIEN DES TOITURES, CONSULTEZ LE DOSSIER RÉDIGÉ PAR LA CORPIQ EN PARTENARIAT AVEC TOITURES WALLY À LA [PAGE 52](#) DE CETTE ÉDITION.

Gouttières et drainage

Des gouttières obstruées ou affaissées favorisent les infiltrations d'eau et endommagent les fondations. Dès le printemps :

- **Débarrassez-les des débris** (feuilles, branches, glace) et vérifiez que l'eau s'écoule à au moins 1,5 m des fondations.
- **Testez l'écoulement** : versez de l'eau et observez si elle s'éloigne du bâtiment; assurez-vous que les descentes et les parefeuilles sont bien fixés.
- **Inspectez la structure** : repérez les sections fissurées, les fixations desserrées ou les gouttières affaissées. Retirez les débris à la main ou à l'aide d'un souffleur, puis rincez au boyau pour confirmer que l'eau s'évacue correctement.
- **Réparez ou remplacez** : n'attendez pas que les dommages s'aggravent. Les spécialistes sont très sollicités en été, alors contactez-les dès le printemps si vous constatez des fissures importantes ou des affaissements.

Fondations, revêtement et margelles

Inspectez les fondations à la recherche de fissures ou de signes d'humidité, surtout au sous-sol. Si une fissure dépasse 6 mm, consultez un professionnel. Examinez le revêtement (briques, pierre, bois, vinyle) pour détecter les joints de calfeutrage détériorés et comblez-les au besoin. Retirez la neige, les feuilles et les débris autour des margelles afin d'éviter l'accumulation d'eau. Surveillez l'état des joints de brique, des pierres éclatées ou des planches fendues. Les travaux de maçonnerie doivent être confiés à des spécialistes, généralement au milieu de la belle saison pour profiter de températures douces.

AVIS D'EXPERT

Le printemps, avec la fonte des neiges et les pluies abondantes, est le moment idéal pour effectuer une vérification générale des fondations de votre propriété. Une inspection visuelle simple permet souvent de repérer certains signes avant-coureurs et d'intervenir avant que les problèmes ne s'aggravent.

Commencez par observer les fissures visibles hors-sol sur la fondation. Les fissures fines et superficielles sont fréquentes, mais celles qui s'élargissent, se multiplient ou laissent passer de l'eau méritent une attention particulière. Des fissures en escalier dans la maçonnerie peuvent aussi indiquer un mouvement de la fondation.

Portez ensuite attention au scellement des fenêtres de sous-sol. Les joints de calfeutrage doivent être intacts en plus d'avoir conservé leur adhérence. Si le scellement est étiré, fissuré ou décollé, cela peut indiquer que la structure a bougé. Une fenêtre qui semble de travers ou déplacée est également un signe possible d'un affaissement du sol sous la fondation et devrait être évaluée.

À l'intérieur, inspectez les murs de fondation pour détecter la présence d'efflorescence, une poudre blanchâtre qui apparaît parfois sur le béton. Cette efflorescence est causée par le passage de l'humidité à travers le mur et peut indiquer un drainage déficient autour de la fondation, même s'il n'y a pas d'eau visible à l'intérieur.

Vérifiez aussi le bon fonctionnement de votre pompe à puisard, si votre propriété en est équipée. Versez de l'eau dans le bassin pour confirmer que la pompe démarre et évacue l'eau loin de la fondation.

Enfin, examinez la pente du terrain autour du bâtiment. Le sol doit s'incliner vers l'extérieur afin d'éloigner l'eau. Une pente inadéquate peut favoriser l'accumulation d'eau et augmenter la pression sur les fondations.

Ces vérifications simples contribuent à protéger votre propriété et à prévenir des réparations coûteuses.

— [Bisson Expert](#)



Protéger
tout simplement

alarmeexpert.com
418 871-7669
/ 1-866 296-7669



Protection
commerciale
et résidentielle

Balcons, escaliers et garde-corps

Les balcons, terrasses et escaliers en bois ou en métal sont soumis à l'humidité et au gel. Vérifiez la solidité des rampes et des marches; serrez les vis ou remplacez les planches pourries.

Testez la stabilité des patios, marches et garde-corps, remplacez les planches moisies et surveillez l'apparition de champignons.

Nettoyez les surfaces et, par temps sec, appliquez un scellant protecteur ou une peinture antirouille selon la nature du matériel.

4. SYSTÈMES MÉCANIQUES ET SÉCURITÉ INTÉRIEURE

Climatisation et ventilation

Avant les grandes chaleurs, assurez-vous que vos systèmes de climatisation et de ventilation fonctionnent correctement. Commencez par dégager l'unité extérieure des débris et maintenez un dégagement d'au moins un mètre autour de celle-ci.

AVIS D'EXPERT

La thermopompe est devenue un appareil essentiel dans de nombreuses maisons, autant pour le chauffage que pour la climatisation. Pour qu'elle fonctionne efficacement et conserve sa performance au fil des années, un entretien régulier est indispensable. Trop souvent, on attend qu'un problème survienne pour intervenir, alors qu'un entretien préventif permet d'éviter bien des bris et une hausse inutile de la consommation d'énergie.

N'hésitez pas à nettoyer vous-même les filtres environ une fois par mois. Cette simple habitude assure une bonne circulation d'air, améliore le confort dans la maison et contribue à une meilleure qualité de l'air intérieur. Des filtres propres permettent aussi à l'appareil de travailler moins fort et plus silencieusement.

En plus de cet entretien de base, il est recommandé de faire effectuer un entretien complet par un professionnel au moins une fois par année. Ce nettoyage plus approfondi permet de s'assurer que le système fonctionne de façon optimale et de repérer rapidement les signes d'usure ou de dysfonctionnement.

Si vous prévoyez planifier cet entretien, le printemps ou l'automne sont des moments idéaux, puisque votre thermopompe sera moins sollicitée à ces périodes.

En prenant soin de votre appareil régulièrement, vous prolongez sa durée de vie et assurez un confort constant, saison après saison.

— [Confort Prestige Inc.](#)

AVIS D'EXPERT

Dans un immeuble en copropriété comme dans une maison, le nettoyage des conduits de ventilation et des systèmes d'échange d'air joue un rôle déterminant dans la qualité de l'air intérieur. Selon les autorités de santé publique, l'air intérieur peut être plus pollué que l'air extérieur en raison de l'accumulation de poussières, d'allergènes et de contaminants liés à l'humidité. Lorsque ces particules s'accumulent dans les conduits, elles peuvent être redistribuées dans les unités et affecter le confort respiratoire des occupants.

En milieu résidentiel, il est généralement recommandé de procéder au nettoyage des conduits de ventilation tous les trois à quatre ans, ou plus fréquemment si vous avez des animaux de compagnie, si vous venez d'effectuer des rénovations ou encore si certains occupants souffrent d'allergies. Une diminution du débit d'air, des odeurs persistantes ou une accumulation visible de poussière peuvent indiquer qu'un nettoyage est nécessaire.

En ce qui concerne le climatiseur mural, un nettoyage interne tous les deux ans, idéalement avant la saison estivale, est recommandé. Cette intervention permet de prévenir l'accumulation de poussière et de moisissures et d'améliorer l'efficacité énergétique. Il est également conseillé de nettoyer les filtres à l'eau savonneuse au début et à la mi-saison estivale.

Le nettoyage des conduits de sècheuse est recommandé tous les deux à trois ans pour un usage normal, et plus fréquemment en cas d'utilisation intensive. Cette mesure contribue à prévenir les risques d'incendie et à optimiser la performance de l'appareil.

Un nettoyage professionnel contribue à maintenir un environnement intérieur sain pour tous.

— [MaxiClean](#)

Plomberie

Après l'hiver, les tuyaux peuvent avoir souffert du gel. Inspectez les robinets extérieurs pour repérer des fissures ou des fuites en plus d'examiner le chauffe-eau et la pompe de puisard. À l'intérieur, vérifiez les raccords du lave-vaisselle, des éviers, de la laveuse et des toilettes et remplacez les tuyaux usés. Nettoyez le clapet antiretour des égouts une fois par an; s'il est bouché, appelez un plombier. Réservez les remplacements importants (chauffe-eau, sections de plomberie) tôt au printemps, car les plombiers sont souvent sollicités pour les débordements de sous-sols lors du dégel.

Chauffage et cheminées

Même si les équipements de chauffage sont moins sollicités une fois les grands froids terminés, le printemps est le moment idéal pour tourner votre attention vers votre système de chauffage. Préparez vos équipements pour l'automne en planifiant leur entretien dès maintenant; vous éviterez ainsi la cohue de septembre. Le ramonage de la cheminée doit également être effectué au moins une fois par an pour prévenir les incendies et les intoxications au monoxyde de carbone. Faites-le au printemps, quand les dépôts sont plus faciles à retirer.

Électricité et sécurité

Pour éviter les incidents, testez tous les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone et remplacez les piles. Vérifiez l'emplacement et l'état des extincteurs. Un électricien devrait aussi examiner les disjoncteurs de fuite à la terre et les installations générales. Prenez rendez-vous tôt; les électriciens sont très sollicités pour les installations de climatiseurs et les rénovations estivales.

5. NETTOYAGE INTÉRIEUR ET ESPACES COMMUNS

Grand ménage du printemps

Le nettoyage fait partie intégrante de l'inspection de vos logements vacants tout au long de l'année. Dépoussiérez et nettoyez les surfaces, lavez les fenêtres et les moustiquaires et désinfectez les poignées et les interrupteurs. Profitez-en pour nettoyer les électroménagers (réfrigérateur, four, micro-ondes) et les textiles (rideaux, tapis, housses). Lubrifiez les charnières des portes, vérifiez et nettoyez les joints d'étanchéité autour des fenêtres. Également, profitez d'une journée nuageuse pour laver les vitres extérieures afin d'éviter les coulisses visibles.

Espaces communs et extérieurs

Les corridors, vestibules et buanderies doivent être propres et sécuritaires, conformément aux obligations municipales. Au printemps, lavez les tapis, désinfectez les surfaces et vérifiez l'état des systèmes d'entrée sécurisée. Les ascenseurs nécessitent une inspection par un technicien certifié; il faut la planifier au printemps pour éviter les délais en été.

Testez les détecteurs de fumée et les systèmes d'alarme dans les escaliers et remplacez les pièces défectueuses.

À l'extérieur, préparez les cours, jardins et stationnements : ratissez les feuilles et resemmez les zones endommagées de votre pelouse. Réparez les clôtures et remettez en ordre les terrasses pour offrir un environnement agréable.



VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT - SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTRÉAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

— VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE - TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

— AVANCEMENT DES TRAVAUX

— LOI 16

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE & CARNET D'ENTRETIEN

— LOI 141

COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF - ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

info@valoris.ca 438-259-3149

Votre projet, c'est aussi le nôtre.

Quoi de mieux qu'une équipe de confiance qui connaît vos enjeux et qui ne fait aucun compromis sur la qualité?

Nos produits sont durables et notre service ne vous laissera jamais tomber.

Local, fiable, là pour rester.

STORES
PARENT

VOUS AVEZ DES PROJETS ?

- CONSTRUCTION AVEC PROGRAMME APH SELECT
- REFINANCEMENT POUR ALLER CHERCHER L'ÉQUITÉ



Nous sommes votre allié pour vous faire économiser et enlever les tracas.

ALLEZ, CONTACTEZ-NOUS !



Profitez de ses 32 ans d'expérience en financement commercial dans les domaines bancaires et financiers.



SERGE LAFRENIÈRE
COURTIER HYPOTHÉCAIRE COMMERCIAL

450-895-3574 Ext 100
s.lafreniere@performancehypothecaire.ca

WWW.PERFORMANCEHYPOTHECAIRE.CA

6. ANTICIPER LES RÉPARATIONS ET PRÉVOIR LE BUDGET

Faire ses comptes

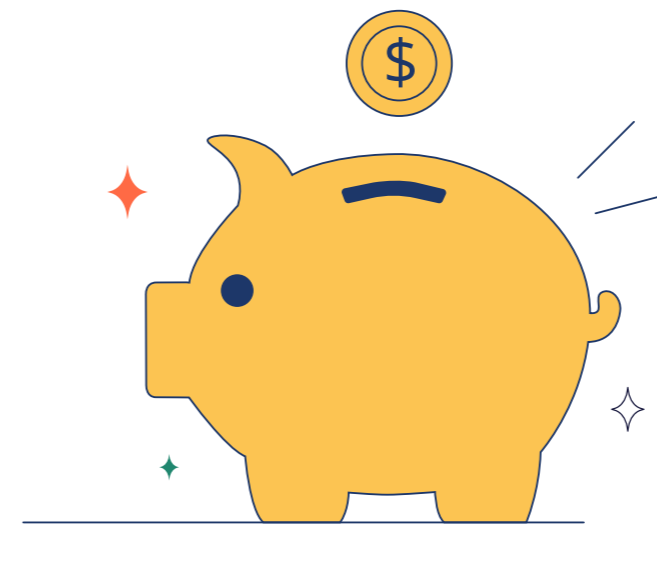
Prévoir un budget d'entretien vous évite les mauvaises surprises. Les experts recommandent de mettre de côté environ 1 % à 2 % de la valeur de votre propriété chaque année pour couvrir les réparations imprévues et les travaux majeurs.

Les copropriétés sont tenues de préparer un registre d'entretien et un fonds de prévoyance recensant les travaux à réaliser sur 25 ans, de même que leur coût estimé. Même si vous possédez un immeuble locatif, il n'est pas interdit de vous inspirer de cette approche : votre inspection printanière vous aidera à fixer des priorités et à planifier vos investissements sur plusieurs années.

7. PRÉPARER LES SITUATIONS D'URGENCE

L'entretien ne se résume pas à la maintenance courante : il comprend aussi la préparation aux urgences. Il est recommandé de mettre en place des mesures d'urgence pour protéger les occupants en cas d'incendie, de fuite de gaz ou d'inondation et de communiquer ces procédures à tous les résidents. Profitez des inspections pour mettre à jour vos plans d'évacuation, vérifier que les extincteurs sont accessibles et tester les alarmes. Assurez-vous que les pompes de puisard et les clapets antiretour fonctionnent. Identifiez clairement l'emplacement de la valve principale et celui du clapet anti-refoulement, pour un accès rapide en cas de besoin. Tenez à jour une liste de contacts d'urgence en qui vous avez confiance (plombier, électricien, couvreur, ramoneur, serrurier) et affichez-la dans les espaces communs.

Le printemps ne signifie pas seulement le retour des bourgeons : c'est le moment clé pour inspecter, prévenir et planifier. En respectant vos obligations légales et en mettant en œuvre un programme de maintenance structuré, vous protégez votre investissement, vous assurez la sécurité des occupants et vous évitez des réparations coûteuses. En planifiant à l'avance vos inspections et réparations, ainsi qu'en communiquant bien avec vos locataires, l'entretien printanier devient une façon de valoriser et de pérenniser votre immeuble. Pour plus d'information sur les droits et les obligations des propriétaires et des locataires en lien avec l'entretien et les travaux, consultez notre [guide pratique](#).



GESTION DE MULTILOGEMENTS

**DES EXTÉRIEURS IMPECCABLES,
DES IMMEUBLES VALORISÉS**

VALORISEZ VOS IMMEUBLES DÈS LE PREMIER REGARD!

Nous offrons un service d'entretien paysager clé en main, conçu pour les multilogements. Pelouses, plates-bandes, taille des arbustes et nettoyage saisonnier : nous assurons des espaces extérieurs propres, sécuritaires et attrayants, sans que vous ayez à vous en soucier.



MUST | GESTION IMMOBILIÈRE
RBQ: 5855-3207-01

**SOUSSION
GRATUITE**

☎ 581.681.0610

✉ info@mustgi.com

🌐 mustgi.com

CHRONIQUE PARTENAIRE

Ajustement des loyers : un levier financier à aborder avec équilibre

Dans le contexte actuel du marché locatif québécois, la question des ajustements des loyers suscite chaque année de nombreuses questions, tant pour le propriétaire que le locataire.

En 2026, le Tribunal administratif du logement (TAL) a suggéré une hausse moyenne des loyers de 3,1 %. Cette recommandation s'inscrit dans un cadre réglementaire et vise à refléter l'évolution des coûts réels liés à l'exploitation des immeubles. Pour les propriétaires, l'ajustement annuel des loyers doit être envisagé avec rigueur et transparence, car il peut avoir des impacts majeurs — positifs comme négatifs — sur la valeur d'un immeuble, sa capacité d'emprunt et sa santé financière globale.

Plusieurs approches différentes peuvent être considérées. Certains propriétaires choisiront de ne pas augmenter les loyers, privilégiant la stabilité locative. D'autres pourraient chercher à refléter la hausse réelle de leurs coûts d'exploitation. Entre ces deux approches, il existe une réalité financière incontournable : **les revenus d'un immeuble sont le principal moteur de sa valeur et de son financement.**



PAR PETER QUINN
DIRECTEUR ET COURTIER
HYPOTHÉCAIRE COMMERCIAL
MULTI-PRÊTS COMMERCIAL



LES REVENUS LOCATIFS : UN ÉLÉMENT CLÉ POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ DES IMMEUBLES

Contrairement à une propriété résidentielle unifamiliale, un immeuble locatif repose sur un équilibre financier permettant de couvrir les dépenses essentielles à sa gestion, puis à sa capacité de générer des flux de trésorerie stables et prévisibles.

Les revenus perçus servent notamment à assumer les taxes, les assurances dont les coûts ont fortement augmenté ces dernières années, l'entretien courant, les réparations majeures, de même que les travaux rendus nécessaires pour maintenir la qualité de l'offre locative. Ainsi, l'ajustement des loyers contribue avant tout à pérenniser les immeubles et le parc locatif québécois. En financement commercial, la valeur marchande d'un immeuble est généralement déterminée à partir de son revenu net d'exploitation. Un ajustement de loyer, même modeste, a donc un effet multiplicateur sur la valeur du bâtiment.

Il convient de noter que la hausse progressive des dépenses viendra amoindrir la hausse des revenus bruts. Ainsi, il faut étudier le revenu net plutôt que le revenu brut. Pour un propriétaire qui envisage un refinancement à moyen terme, cette augmentation graduelle et structurée des revenus devient un outil stratégique plutôt qu'une simple décision annuelle.

UNE DÉCISION QUI DOIT TENIR COMPTE DE PLUSIEURS PARAMÈTRES

Toute décision financière comporte des risques et l'ajustement des loyers ne fait pas exception. Le premier risque, et non le moindre, est la perte d'un locataire stable représentant une valeur importante pour un immeuble, bien que difficilement chiffrable, et puis une augmentation mal expliquée ou trop abrupte pouvant fragiliser la relation locative ou entraîner un départ. Ce qui engendrerait :

- Une période de vacance;
- Des coûts de remise en état;
- Des frais de relocation;
- Une perte temporaire de revenus.

Dans un contexte où l'économie québécoise montre certains signes de ralentissement et où les taux de vacance tendent à augmenter dans certains marchés, ce risque doit être évalué avec sérieux.

AJUSTEMENT DES LOYERS ET TAUX DE VACANCE : UN ÉQUILIBRE À TROUVER

Un immeuble loué avec des loyers légèrement sous le marché peut, dans certains cas, être plus rentable à court terme qu'un immeuble partiellement vacant avec des loyers théoriquement plus élevés.

C'est pourquoi l'ajustement suggéré par le TAL doit être vu comme un « repère », non comme une obligation aveugle. Chaque immeuble, chaque quartier et chaque typologie de locataires présente une réalité distincte.

D'un point de vue financier, la question clé devient alors : « Est-ce que l'augmentation projetée compense le risque de vacance? »

Un propriétaire avisé évaluera cette décision non pas uniquement sous l'angle du revenu mensuel, mais également sous celui de la stabilité globale de l'actif.

L'erreur la plus fréquente consiste à aborder l'augmentation des loyers de manière émotionnelle, soit par crainte du conflit, soit par frustration face à la hausse des coûts. Une augmentation bien planifiée, expliquée clairement et alignée sur les règles du TAL permet généralement :

- De maintenir une relation saine avec les locataires;
- De préserver la stabilité de l'immeuble;
- D'améliorer progressivement la performance financière de l'actif.

Il faut donc considérer la situation particulière de chaque immeuble, la communication et la transparence, et respecter ce qui est permis par les critères de fixation des loyers.

LES IMPACTS SUR LA CAPACITÉ D'EMPRUNT

Du point de vue d'un courtier hypothécaire commercial, l'un des premiers éléments analysés par un prêteur est la capacité de l'immeuble à supporter sa dette. Cette capacité repose essentiellement sur deux piliers :

1. Les revenus nets générés par l'immeuble;
2. La stabilité et la durabilité de ces revenus.

Un ajustement de loyers améliore les ratios financiers utilisés par les institutions financières, notamment la couverture de la dette. Plus cette couverture est confortable, plus le prêteur sera disposé à :

- Accorder un montant de financement plus élevé;
- Offrir de meilleures conditions;
- Allonger l'amortissement; ou
- Accepter un refinancement avec retrait d'équité.

Autrement dit, augmenter les loyers aujourd'hui, c'est élargir ses options de financement demain.

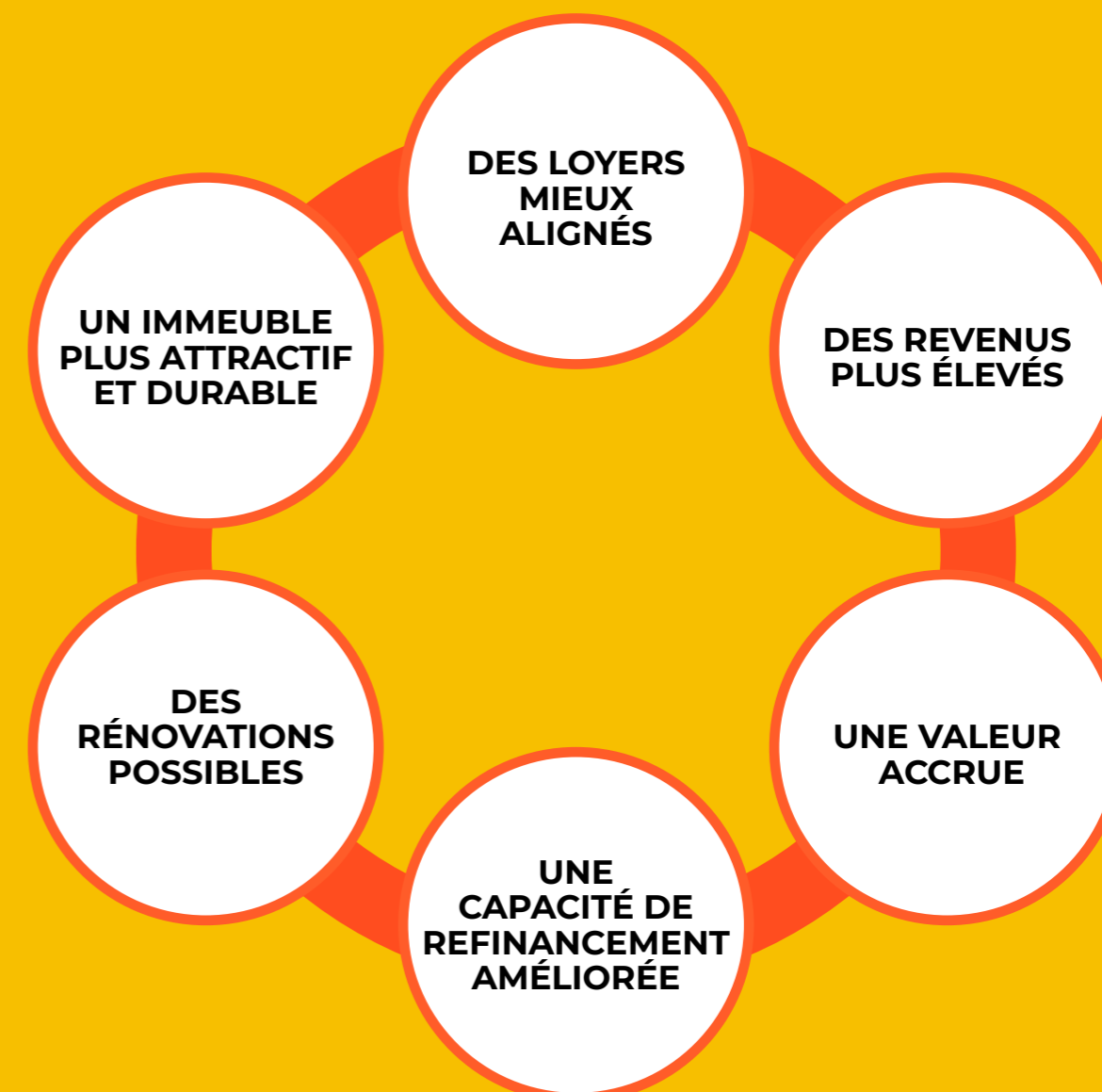
LES IMPACTS POUR REFINANCER, MIEUX ENTREtenir ET RÉNOVER

Un immeuble bien entretenu est un immeuble qui sera pérenne. Or, l'entretien et la rénovation nécessitent des liquidités. Trop souvent, les propriétaires tentent de financer ces travaux uniquement à même leurs économies personnelles, alors que l'immeuble lui-même peut devenir la source de ce capital.

Lorsque les revenus augmentent et que la valeur économique s'améliore, le refinancement devient un levier puissant pour :

- Moderniser les logements;
- Améliorer l'efficacité énergétique;
- Corriger des déficiences majeures; ou
- Repositionner l'immeuble sur son marché.

Il s'agit d'un cercle vertueux :



CONCLUSION : UNE GESTION RESPONSABLE POUR UNE VISION À LONG TERME

D'un point de vue strictement financier, l'ajustement des loyers doit être abordé avec pédagogie et discernement pour une gestion locative qui s'inscrit dans le temps long.

Lorsqu'il est bien géré et expliqué, l'ajustement annuel peut contribuer à améliorer la capacité d'emprunt, faciliter le refinancement, libérer des liquidités et ouvrir la porte à des réinvestissements nécessaires ou stratégiques.

À long terme, les immeubles qui génèrent des revenus optimisés, stables et bien documentés sont ceux qui attirent les meilleurs financements et offrent les meilleures opportunités de croissance.

C'est précisément à cet endroit que l'accompagnement d'un courtier hypothécaire commercial chez Multi-Prêts Commercial prend tout son sens : transformer une décision locative annuelle en décision de long terme pour votre parc et pour l'offre locative.



Multi-Prêts
COMMERCIAL CABINET EN COURTAGE
HYPOTHÉCAIRE

**Pour vos besoins
de financements
multilogements**

Des conseils adaptés à vos besoins
Des professionnels expérimentés à votre service

PETER QUINN
pquinn@multi-pretts.ca
courtierhypothecairecommercial.com

514 867-8340



L'efficacité au service de vos conduits de ventilation!



contact@maxiclean.ca . 514-815-6102 . maxiclean.ca
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL

CONSEIL

Avis de renouvellement envoyés : comment gérer les refus, les silences et les négociations sans erreur

Chaque année, le printemps marque un moment clé du cycle locatif. Les avis de renouvellement ont été envoyés, les délais commencent à s'écouler et, pour plusieurs propriétaires et gestionnaires, les questions s'accumulent. « Que faire si le locataire refuse? » « Quelle est la procédure à suivre si le locataire ne répond pas? » « Dois-je aller au Tribunal administratif du logement (TAL) pour régler ma situation? »

Cette période, qui s'étend de mars à mai, est déterminante. Les décisions prises maintenant peuvent influencer non seulement le loyer, mais aussi la relation locative et les risques juridiques pour l'année à venir. Une bonne compréhension des règles prévues au Code civil du Québec (C.c.Q.) permet d'agir avec confiance et méthode.



PAR SOPHIE SALLALEH
DIRECTRICE DU SERVICE CONSEIL
ET DE LA FORMATION



LE PRINTEMPS : UNE PÉRIODE CHARNIÈRE EN DROIT LOCATIF

En matière de bail résidentiel, le renouvellement repose sur un principe fondamental : le bail se reconduit de plein droit, à moins d'un avis conforme donné dans les délais prescrits (articles 1941 et 1942 C.c.Q.). On comprend donc que si le locateur n'envoie aucun avis dans la période de reconduction (pour les baux du 1^{er} juillet au 30 juin par exemple, cette période est entre 3 à 6 mois avant la fin du bail, soit du 1^{er} janvier au 31 mars) et que le locataire n'a pas non plus transmis un [avis de non-reconduction de bail](#) (art. 1946 C.c.Q) durant la même période, le même bail sera reconduit aux mêmes conditions.

Attention : compte tenu des récentes modifications législatives, il est essentiel que les locateurs s'assurent que leurs avis de reconduction de bail contiennent l'ensemble des mentions obligatoires prévues à l'article 1943 du Code civil du Québec, ainsi qu'au *Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement* (voir les [modèles disponibles](#) dans les modèles de lettres et formulaires de la CORPIQ).

Une fois l'avis de reconduction transmis par le propriétaire, le cadre juridique est clair, mais souvent mal compris. Plusieurs erreurs peuvent survenir à ce stade : oubli de délais, négociations sans suivi ou non-connaissance des recours possibles.

QUATRE SCÉNARIOS POSSIBLES APRÈS L'AVIS DE RENOUELEMENT

Après la réception de l'avis de modification du bail, le locataire dispose d'un délai pour répondre, conformément à l'article 1945 C.c.Q.

Quatre situations sont alors possibles :

1. Le locataire accepte les modifications proposées;
2. Le locataire ne renouvelle pas son bail et va quitter le logement à la fin du terme;
3. Le locataire ne répond pas;
4. Le locataire refuse l'augmentation de loyer et renouvelle son bail.

Chacun de ces scénarios entraîne des conséquences juridiques distinctes.

LORSQUE LE LOCATAIRE ACCEPTE : CONSOLIDER SANS COMPLIQUER

Lorsque le locataire accepte l'augmentation et/ou les modifications proposées, le bail est renouvelé aux nouvelles conditions. Le Code civil n'exige aucune formalité supplémentaire : l'acceptation, même tacite ou écrite simplement, suffit (art. 1945 C.c.Q.).

Bonnes pratiques de gestion :

- Conserver la preuve de l'acceptation;
- Mettre à jour le dossier locatif.

À éviter :

- Exiger de signer un nouveau bail inutilement : l'avis de reconduction ainsi que la preuve d'acceptation deviennent parties intégrantes du bail;
- Modifier d'autres clauses sans consentement exprès.

LORSQUE LE LOCATAIRE NE RENOUVELLE PAS SON BAIL ET VA QUITTER LE LOGEMENT À LA FIN DU TERME

Lorsque le locataire avise qu'il ne souhaite pas renouveler son bail et qu'il quittera le logement à la fin du terme, le bail prend fin conformément à l'article 1945 C.c.Q. Le propriétaire doit alors se préparer à la relocation du logement, une étape qui comporte aussi ses obligations et ses bonnes pratiques : planification des visites, respect du droit à la jouissance paisible du locataire jusqu'à la fin du bail, remise en état du logement et préparation du prochain cycle locatif. Pour approfondir cette situation et bien encadrer la relocation, n'hésitez pas à consulter notre [article complet](#) à ce sujet.

LE SILENCE DU LOCATAIRE : UN EFFET JURIDIQUE PRÉCIS

Il convient de préciser que le silence du locataire suite à la réception de l'avis de reconduction équivaut à une acceptation des modifications proposées, si l'avis a été donné conformément à la loi (art. 1945 C.c.Q.). Il est donc important de s'assurer d'envoyer l'avis par un moyen permettant d'avoir un accusé de réception des locataires (ex. lettre recommandée avec signature, courriel certifié [Pronotif](#), huissier ou remise en mains propres avec signature).

Cela signifie que :

- Le bail est renouvelé;
- Le nouveau loyer s'applique au prochain terme;
- Aucune démarche supplémentaire n'est requise.

Attention : si le locataire est en mesure de prouver qu'il a bien transmis sa réponse dans le mois qui a suivi la réception de l'avis de reconduction, mais que celui-ci a été reçu par le locateur après le délai, sa réponse est tout de même valide.

Bonne pratique : même si la loi est claire, il est recommandé de consigner l'absence de réponse et d'envoyer un écrit confirmant les changements applicables au prochain terme, afin d'éviter toute zone grise ou incompréhension.

LORSQUE LE LOCATAIRE REFUSE LES MODIFICATIONS ET RENOUVELLE SON BAIL : COMPRENDRE SES DROITS ET AGIR À TEMPS

Un refus des modifications proposées par le locateur ne met pas nécessairement fin au bail. En vertu de l'article 1945 C.c.Q., le locataire peut refuser la modification tout en demeurant dans les lieux. Le bail est alors renouvelé, mais les modifications (souvent l'augmentation de loyer) deviennent contestées.

Le propriétaire dispose alors d'un recours précis dans un délai précis : demander au TAL de statuer sur les modifications contestées, en déposant une [Demande de modification du bail](#), dans le délai prévu par la loi, soit un mois suivant la réception du refus du locataire (art. 1947 C.c.Q.).





Pour un service personnalisé!
Il y a des rêves et celle qui les réalise
 Groupe Sutton Clodem-inc.

Courtier immobilier agréé DA depuis plus de 23 ans
 Pour vos achats, ventes et
 locations de plex et multiplex.

www.joseeraby.com
 514-817-8366

Attention : contrairement à une croyance répandue, le Code civil du Québec ne prescrit aucune forme particulière pour le refus du locataire. L'essentiel est que le locataire s'assure que le locateur a bien reçu sa réponse. Celle-ci peut donc être transmise par divers moyens, notamment par courriel ou par message texte, sans être invalide pour autant. Toutefois, un modèle de « [Réponse du locataire](#) » est disponible sur les sites Web du TAL et de la CORPIQ, et peut être joint par les locateurs lors de l'envoi de l'avis de reconduction.

NÉGOCIER : UNE OPTION PERMISE (ET ENCADRÉE)

La négociation est tout à fait légale, et même encouragée, puisqu'elle peut mener à une entente écrite satisfaisante pour les deux parties. Toutefois, il est essentiel de comprendre qu'une nouvelle offre ou une contre-offre, qu'elle émane du locateur ou du locataire, ne suspend pas et ne fait pas recommencer le délai d'un mois dont dispose le locateur pour déposer une demande de modification du bail pour faire fixer le loyer et/ou d'autres changements de conditions au TAL.

Ce délai continue donc de s'écouler pendant les discussions. Il est primordial de le surveiller attentivement (par exemple à l'aide d'une alerte à votre agenda ou d'un rappel dans vos logiciels de gestion), car une fois ce délai expiré, le bail est reconduit automatiquement aux mêmes conditions et sans aucune modification.

Bonnes pratiques :

- Présentez au locataire la grille de calcul accompagnée des pièces justificatives. Cette démarche démontre votre bonne foi et le caractère raisonnable du montant proposé. Elle peut également vous permettre d'obtenir le remboursement des frais si le dossier est porté devant le TAL et que le greffier fixe un montant égal ou supérieur à celui proposé (Annexe I, art. 3 du *Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement*).
- Avant d'entreprendre des démarches juridiques, il est pertinent d'évaluer la situation dans son ensemble : les délais, les coûts, l'impact sur la relation locative, ainsi que le contexte actuel du marché locatif. Si le loyer demandé est supérieur à celui de logements comparables, il peut être préférable de privilégier la négociation. Cela permet d'éviter le risque de se retrouver avec un logement vacant et donc des pertes financières importantes.
- Il peut être utile de demander une séance de conciliation en cochant la case à cet effet dans la [demande](#) et en invitant le locataire à y participer. Au final, la fixation du loyer est un calcul précis, souvent mal compris par les parties, ainsi le conciliateur pourra expliquer la démarche de façon neutre, en favorisant une discussion constructive. La conciliation est un processus confidentiel. S'il n'y a pas d'entente, l'audience demeure fixée et, s'il y a entente, on évite les délais et les procédures.

À éviter :

- L'envoi d'un deuxième avis de reconduction à la suite de négociations. L'entente intervenue devrait plutôt être consignée dans un écrit clair résumant la situation et les conditions acceptées par les parties.



MICHEL CORNEAU
DÉTECTIVE PRIVÉ

mcdp@michelcorneau.com
www.michelcorneau.com

Montréal
825, Boul. René Lévesque, Est suite 705
Montréal (Québec) H2L 0A1
Téléphone: (514) 656-1825

Québec
35, Grande-Allée-Est, suite 102
Québec (Québec) G1R 2H5
Téléphone: (418) 649-1022 Sans-frais: 1-888-649-1022



**Expert en nettoyage
d'unité murale**

NETTOYAGE DE

- Climatiseur
- Thermopompe
- Échangeur d'air
- Conduit de sècheuse
- Conduit de ventilation

15% de rabais
chez Hydrokleen Laval
pour les membres CORPIQ

hydrokleenquebec.com 450.238.0399

LE RECOURS AU TAL

À défaut d'entente, le propriétaire peut s'adresser au TAL pour faire fixer le loyer selon les critères prévus par la loi ou, selon le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail (art. 1947 C.c.Q.).

La demande de modification du bail permet également au locateur de demander de fixer le loyer mensuel au montant de X \$, mais cette option n'est applicable que dans des cas d'exceptions très précis, notamment le cas d'un loyer de faveur.

Erreurs fréquentes :

- Omettre de déposer la demande dans les délais, ce qui entraîne la reconduction du bail sans augmentation. Attention : une demande reçue par le tribunal un jour férié ou après 16h30 un jour ouvrable est présumée reçue le prochain jour ouvrable suivant sa réception;

- Omettre de déposer la preuve de notification et, lorsqu'applicable, la liste des pièces dans les 45 jours suivant l'introduction de la demande;
- Omettre de déposer le [formulaire Renseignements nécessaires à la fixation du loyer](#) (formulaire RN) dans les 90 jours de la date de transmission du formulaire par le tribunal.

Il est primordial de respecter ces délais, puisque ces fautes de procédures mèneront à la fermeture du dossier.



SE PRÉPARER À UNE FIXATION DE LOYER : MISER SUR LA PREUVE

Lorsqu'une fixation de loyer est demandée, le tribunal analyse les éléments prévus au [Règlement sur les critères de fixation de loyer](#), notamment l'ajustement de base du loyer (variation annuelle moyenne de l'Indice des prix à la consommation (IPC) général pour le Québec des trois dernières années), une portion de la variation des taxes et assurances si la variation dépasse l'ajustement de base du loyer, les dépenses d'immobilisation (réparations et améliorations majeures) et les dépenses découlant de la mise en place d'un service, d'un accessoire ou d'une dépendance, effectués l'année précédente. Il s'assure aussi que les délais légaux ont bien été respectés.

Documents clés :

- Avis de reconduction;
- Preuve de réception de l'avis de reconduction par le locataire;
- Réponse du locataire et preuve de la date de réception;
- Formulaire de renseignements nécessaires adéquatement rempli;
- Factures et preuves de travaux;
- Relevés des taxes municipales, scolaires et polices d'assurances incendie et responsabilité;
- Historique du bail (bail original et le dernier avis de reconduction);
- Tout autre document pertinent selon la situation précise.

Le TAL se fonde sur des preuves concrètes et documentées. Ayez en main une copie de vos preuves pour le tribunal et une copie pour la partie défenderesse (locataire). Il est conseillé de garder vos originaux.

Dans le cas où le locateur est nouvellement propriétaire de l'immeuble, il doit obtenir du propriétaire précédent les factures des dépenses engagées pour la période de référence applicable. Ces dépenses doivent être ajoutées au calcul même si le nouveau propriétaire n'en a pas assumé personnellement le paiement. À défaut de pouvoir obtenir ces documents, il est possible de demander à un juge administratif ou un greffier spécial du TAL d'émettre une citation à comparaître contraignant le vendeur à se présenter à l'audience avec les documents requis à l'appui de la demande. D'ailleurs, prenez note que le vendeur peut fournir une copie (numérisée ou photo) et garder ses documents originaux.

Pour plusieurs, la période de mars à mai est déterminante en matière de bail résidentiel. En comprenant les règles prévues au Code civil du Québec et en adoptant des pratiques de gestion structurées, les propriétaires et gestionnaires peuvent sécuriser leurs décisions, réduire les conflits et mieux préparer le cycle locatif à venir.

Une bonne information juridique, combinée à une gestion rigoureuse, demeure le meilleur allié du propriétaire. Pour toutes questions ou informations sur la gestion en cette période charnière, n'hésitez pas à entrer en contact avec les conseillers de la CORPIQ.



MULTIPLEX | IMMEUBLES À REVENUS
5 À 482 LOGEMENTS
VENDUS

Sylvain Ross
Courtier immobilier agréé, DA
PDG DE BLOCDIRECT

1 EN VENTES
DE MULTIPLEX
AU QUÉBEC *

IN MULTIPLEX SALES IN QUÉBEC

Depuis 25 ans.
Selon les données
CENTRIS.



ÉVALUATION
GRATUITE SANS
ENGAGEMENT



BlocDirect
Agence immobilière pour les immeubles
à revenus depuis plus de 35 ans

1 877 591-0088
blocdirect.com

Gel, pluie, redoux : votre toiture est-elle prête?

La toiture est souvent perçue comme une composante technique, voire secondaire, d'un immeuble locatif. Pourtant, elle en est l'un des piliers invisibles.

Dans notre contexte québécois où le climat peut se montrer impitoyable, elle représente bien plus qu'une couverture : elle est la première ligne de défense contre les infiltrations, les pertes d'énergie et les dégradations coûteuses.



LUC DESCHENES,
Spécialiste des toitures
de multilogements et
commerciales

À la CORPIQ, nous constatons que les sinistres liés aux infiltrations d'eau figurent parmi les plus coûteux pour les propriétaires d'immeubles locatifs. Dans le cadre de ce dossier, nous avons échangé avec Luc Deschenes de [Toitures Wally](#), spécialiste des toitures de multilogements et commerciales depuis plus de 25 ans, afin de vous offrir un portrait concret et adapté à la réalité des plex québécois.

POURQUOI LA TOITURE EST AU CŒUR DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

En immobilier locatif, la toiture assure non seulement la protection de la structure du bâtiment, mais elle garantit aussi la sécurité et le confort des locataires. Une toiture bien entretenue permet de préserver la valeur de l'immeuble et d'éviter les coûts associés à des sinistres majeurs. Au sein d'un marché où la rentabilité est souvent serrée, négliger la toiture peut rapidement transformer un actif rentable en gouffre financier.

Pour un propriétaire de duplex ou de triplex, une réfection complète peut représenter l'équivalent d'une année de revenus nets. L'anticipation devient donc un outil de gestion essentiel.

Le climat québécois s'additionne à ce défi déjà important. Les fortes précipitations, les périodes de gel-dégel de plus en plus imprévisibles, les accumulations de neige et les pluies diluviennes mettent à l'épreuve la durabilité des systèmes de toiture. Alors que les épisodes climatiques extrêmes sont en hausse, il devient essentiel de choisir un système adapté et de l'entretenir avec rigueur.

L'IMPACT DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Et les conditions propres au climat québécois dans tout ça? « Il y a dix ans, nous n'aurions pas donné la même réponse, puisque malgré les très grands écarts de température des saisons québécoises, la température et les précipitations étaient beaucoup plus prévisibles et graduelles que ce qu'on observe depuis les dernières années. », explique M. Deschenes.

Nous subissons plus de situations « extrêmes » que par le passé en matière de température. Pendant les mois chauds, il y a de plus en plus de pluies diluviennes et les recouvrements des toits doivent absorber des dizaines de millimètres de pluie en très peu de temps. Sur une toiture plate, il faut que la toiture soit parfaitement étanche pour garantir l'intégrité du bâtiment si le drain n'arrive pas à fournir. Lorsque celui-ci est bouché, trop petit, ou encore si le système d'égout de la ville sur lequel il est connecté ne fournit plus, la toiture se remplit d'eau.



À l'opposé du spectre, les périodes frigorifiques et le nombre d'épisodes de gels-dégels se sont multipliés. En hiver, un redoux suffit à faire fondre une partie de la neige sur une toiture, mais puisqu'elle ne fond pas complètement, l'eau peine souvent à être évacuée convenablement. Cette eau reste donc prise au piège et forme une couche de glace dès le prochain refroidissement. Enchaîner plusieurs épisodes de la sorte vient créer et amplifier de véritables problèmes pour les toits. Les risques d'infiltrations s'accroissent et la charge portée par le toit devient plus considérable en raison de l'accumulation de glace, ce qui augmente les risques d'effondrements. Dans le cas des toits en pente, c'est à l'augmentation des barrages de glaces qu'il faut faire attention. Il s'agit d'ailleurs de la principale cause d'infiltration sur les toitures de bardeaux.

Voici un aperçu des options les plus courantes.



Bardeaux d'asphalte

Il s'agit du plus connu et du plus populaire des types de revêtement. Ce n'est pas surprenant, puisque le bardeau est un matériel abordable et esthétiquement polyvalent. Les installations récentes sont d'ailleurs garanties pour une période de 40 ans par les manufacturiers. Le bardeau d'asphalte ne doit toutefois pas être installé sur des pentes inférieures à 3/12.

Bien qu'il offre une bonne résistance aux intempéries, il n'est pas complètement étanche, d'où l'importance d'installer une membrane d'étanchéité. Avec cette sous-couche combinée à de la pente naturelle du toit, la surface agit « comme les plumes d'un canard » pour faire écouler l'eau, illustre d'ailleurs Luc Deschenes.

C'est pourquoi il faut faire attention aux barrages de glace pouvant se former sur le toit en hiver et risquant de provoquer des infiltrations. L'eau qui ruisselle vers le bas ne peut pas passer sous les bardeaux, mais lorsque des barrages de glace se forment, ils permettent à l'eau de remonter sous le bardeau et de créer des infiltrations.

COMPRENDRE LES DIFFÉRENTS TYPES DE TOITURES

Les propriétaires d'immeubles locatifs doivent souvent composer avec des toits plats ou avec une pente faible. Il est très important de préciser que tous les types de toitures, lorsqu'elles sont bien installées, représentent de bonnes options. Le type de matériel utilisé dépendra surtout de la pente du toit. C'est ensuite le platelage, c'est-à-dire ce qui compose la structure du toit (que ce soit de bois, de métal ou de béton) qui déterminera si le système de toiture peut être collé ou fixé mécaniquement.

**Gestion immobilière
résidentiel
et commercial**

450-923-1020 gestion1984.com

Gestion de complexe immobilier d'envergure

RESURFAÇAGE

LUX LUK PROPRIÉTAIRES LUX LUK

ÉCONOMISEZ 75% ET PLUS

SATISFACTION GARANTIE

À la recherche d'un nouveau look moderne pour votre cuisine ou votre salle de bain? **Économisez 75%** Portes d'armoires, tiroirs et comptoirs!

NE LES REMPLACEZ PAS REFACEZ-LES

Augmentez le loyer et l'occupation sans rénovation.

514 973 0992
luxluk.ca
info@luxluk.ca

LUX LUK REFACING

TRAVAIL HONNÊTE ET FIABLE - SOUCI DU DÉTAIL
SERVICE PERSONNALISÉ - PAS DE FRAIS CACHÉS
Satisfaction client garantie!



CAPREA
Évaluation et expertise en immobilier

Une gamme complète en
**évaluation
et conseils immobiliers**

Service d'évaluation résidentielle, commerciale
et industrielle

Nos champs d'activités

 Résidentiel	 Terrains	 Commercial
 Agricole	 Industriel	 Équipements

www.caprea.ca
Tél. 1-855-449-2355 / 514-223-2155
info@caprea.ca

CAPREA experts immobiliers
Montréal - Québec - L'Assomption - Saint-Hyacinthe



Toitures de tôle

Appréciées pour leur longévité et leur esthétique, les toitures de tôles ne conviennent pas aux pentes faibles. Les pentes plus accentuées sont les plus indiquées pour ce type de revêtement. Elles favorisent également une meilleure vue sur la tôle, ce qui est un avantage non négligeable pour les amateurs de ce type de revêtement.

Plusieurs types de tôle sont offerts sur le marché, chacun ayant un type d'installation et un entretien qui lui sont propres. « Si on choisit une tôle vissée, les caoutchoucs présents sous les vis qui assurent l'étanchéité sur notre toiture sécheront au soleil avec les années. Le remplacement des vis sera alors nécessaire et peut être assez coûteux en raison des contraintes liées au fait de se déplacer sur un toit de tôle afin d'y effectuer les réparations nécessaires. Bien que le coût soit plus élevé pour un modèle sans vis apparentes, cette dépense supplémentaire vous épargnera des frais d'entretien au cours des années à venir. », explique M. Deschenes.



Bardeaux métalliques

Offrant l'apparence des bardeaux d'asphalte avec la longévité de la tôle, ce matériau hybride est un excellent choix pour les propriétaires à la recherche d'une solution nécessitant un niveau d'entretien faible. À titre de comparaison, ce type de revêtement est plus cher que les bardeaux d'asphalte; les prix avoisinent ceux des toits en tôles sans vis apparentes et sans entretien supplémentaire nécessaire. Il est à noter que ce revêtement est déconseillé pour les toits avec une faible pente.



Asphalte et gravier

Ayant longtemps été la norme pour les toits plats, ce système multicouche protège la surface qu'il recouvre grâce à une superposition de goudron et de feutre recouverte de gravier. C'est d'ailleurs ces nombreuses couches de matières qui sont à l'origine de son étanchéité. Le gravier ajouté en surface, quant à lui, sert à protéger les couches qu'il recouvre du soleil.

Lorsqu'une toiture de ce type est en fin de vie, des fissures peuvent se former dans le système et provoquer des infiltrations. Malgré sa durée de vie un peu plus basse que les toitures en membrane, ce type de recouvrement est moins dispendieux et a largement fait ses preuves dans le temps.



ESCALIER MTL
DEPUIS 1962

SERVICE CLÉ EN MAIN
DU PERMIS À VOTRE INSTALLATION



**ESCALIER EXTÉRIEUR
RAMPE ET BALCON**

514 352-3900 escaliermtl.ca

RBQ 1117-7631-14



Membrane élastomère

Il s'agit d'un système bicouche en bitume modifié et en polymère. Une sous-couche est fixée mécaniquement, puis une membrane de finition est thermosoudée par-dessus. Hautement flexible et durable, c'est le type de toiture le plus résistant sur le marché actuellement. Il s'agit toutefois de la solution la plus dispendieuse. Puisqu ce revêtement est installé au chalumeau, il est primordial de choisir son entrepreneur avec soin et de s'assurer qu'il détient une assurance adéquate.

L'élastomère est la meilleure solution pour les maisons unifamiliales avec des pentes de moins que 4/12. C'est un revêtement à la fois durable, complètement étanche et esthétique.



Membrane TPO

Ce système de toiture est de plus en plus vendu au Québec en raison de sa facilité d'installation et de son prix abordable. La membrane TPO est très résistante aux rayons UV et aux algues. Un avantage notable de ce type de revêtement est qu'il peut se recycler lorsqu'il atteint la fin de sa durée de vie utile, ce qui en fait donc l'option la plus écologique. Cependant, puisqu'il s'agit d'une monocouche, la membrane est plus fragile que les toitures en bitume. Cette fragilité ne laisse par ailleurs aucune place à l'erreur durant l'installation.

LES ENJEUX PROPRES AUX TOITS PLATS

Le principal défi d'un toit plat est l'évacuation de l'eau. Les drains doivent être fonctionnels et dégagés, faute de quoi l'accumulation peut provoquer des infiltrations, même si le système est conçu pour résister à une certaine rétention.

Inspection et entretien : les réflexes à adopter

Un entretien préventif est le meilleur moyen d'éviter des réfections coûteuses prématurées. Deux inspections par an sont recommandées : une à l'automne, une autre au printemps.

À INSPECTER SELON LE TYPE DE TOIT :

- **Bardeaux** : effritement, feuilles recourbées.
- **Asphalte et gravier** : boursouflures, manque de gravier.
- **Élastomère** : perte de granulés.
- **Toits plats** : drains obstrués, solins endommagés, joints de calfeutrant usés.

ENTRETIEN SAISONNIER ESSENTIEL :

- Nettoyage des gouttières (toit en pente) ou des drains (toit plat);
- Vérification du calfeutrage et de la ventilation;
- Déneigement partiel en hiver (laisser une fine couche de glace pour éviter d'abîmer la membrane) *.

* « L'erreur la plus fréquente est que les gens cherchent à enlever toute la neige et abîment la toiture. Les coups de pelle dans les toitures sont une source fréquente d'infiltration d'eau. Lors du déneigement, nous conseillons donc à nos clients de laisser la petite couche de glace qui se trouve directement sur la toiture et d'enlever seulement la neige sur le dessus. », recommande M. Deschenes.

INSPECTION SIMPLE À FAIRE SOI-MÊME :

- Retirer les débris visibles;
- Vérifier visuellement l'état général;
- Inspecter l'entretoit à la recherche de traces d'eau.

Dans tous les cas, accéder à votre toit devrait toujours être fait de façon sécuritaire. Si vous n'avez pas le matériel ou les compétences nécessaires, faites appel aux services d'experts dans le domaine.

RÉPARER OU REMPLACER : COMMENT DÉCIDER?

Bien que les manufacturiers annoncent une durée de vie indicative (ex. : bardeaux 40 ans, tôle 50-70 ans, élastomère 25-30 ans), plusieurs facteurs peuvent raccourcir cette période : mauvaise installation, entretien négligé, exposition aux intempéries.

Les signes que la toiture doit être remplacée :

- Réparations répétées sur une courte période;
- Dégradation généralisée du revêtement;
- Présence d'infiltrations malgré des interventions ponctuelles.

À ce stade, il vaut mieux investir dans une réfection complète que de continuer à colmater les brèches. C'est un choix économique à long terme.

Avant de signer un contrat, il est primordial de :

- Vérifier que l'entrepreneur possède une licence RBQ valide;
- Confirmer qu'il détient une assurance responsabilité civile;
- S'assurer qu'il est spécialisé dans le type de toiture visé (un couvreur de bardeaux n'a pas nécessairement la même expérience et les mêmes compétences qu'un couvreur spécialisé en toit plat, et vice-versa).

CE QUE DIT LA LOI SUR LES TOITURES

En vertu du Code civil du Québec (articles 1854 et 1910), le propriétaire a l'obligation de maintenir son immeuble en bon état. Une toiture défectueuse pourrait engager sa responsabilité civile en cas de dommages à un locataire ou à ses biens.

Certains règlements municipaux imposent également des normes d'entretien ou de matériaux. Il importe de ne pas oublier d'informer votre assureur de tout remplacement ou réparation majeure effectuée sur l'une de vos propriétés. Une omission peut entraîner un refus de couverture en cas de sinistre.

CONCLUSION : INVESTIR DANS LA TOITURE, C'EST PROTÉGER SON PATRIMOINE

Une toiture en bon état améliore la valeur de votre immeuble, assure le confort des locataires, réduit les interruptions locatives et diminue le risque de litiges. C'est un investissement stratégique qui vous sauvera bien des dépenses inutiles.

Pour les propriétaires en immobilier locatif, adopter une approche proactive à l'égard de l'entretien de la toiture, choisir les bons matériaux et travailler avec des professionnels qualifiés sont des gestes prudents qui ont également des impacts positifs sur votre rentabilité.

Et souvenez-vous, en immobilier comme ailleurs, prévenir coûte toujours moins cher que réparer!

L'EXPERT EN DÉTECTION DE FUITE



TOITURES WALLY
FERBLANTIER • COUVREUR

Toitures de tous genres
Estimation gratuite

Inspection / Prévention
Projections / Réparations
Imperméabilisation de fondations
Réfection partielle ou complète

(450) 806-0541
luc@toitureswally.com

(514) 686-9634
susie@toitureswally.com
www.toitureswally.com
R.B.Q.: 5699-0476-01

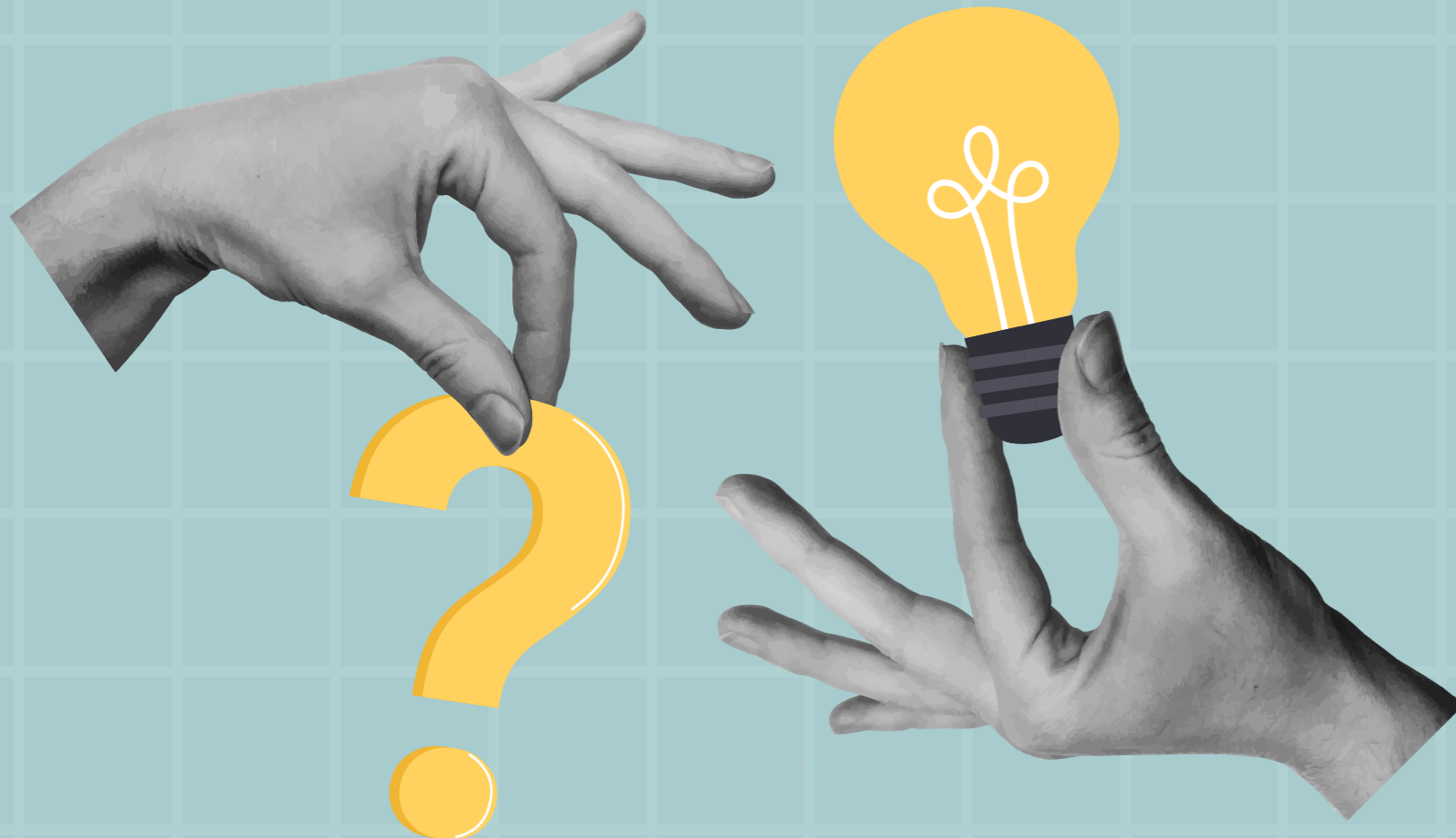
BABILLARD

Questions des lecteurs

Merci à tous ceux et celles qui nous ont écrit ces dernières semaines pour partager leurs questions. Certaines ont été sélectionnées par nos équipes et trouvent réponse dans cette édition.

Vous êtes membres CORPIQ et avez une question en tête concernant la gestion locative, les droits des propriétaires, ou tout autre sujet lié à l'immobilier locatif? Restez à l'affût, nous vous enverrons un courriel pour récolter vos questions en prévision du prochain numéro!

Les réponses fournies dans ce babillard sont basées sur la législation en matière de droit locatif résidentiel en vigueur au Québec. Toutefois, elles ne constituent pas un avis juridique. Pour obtenir un avis juridique, veuillez consulter un juriste.



Chenet. F

QUESTION

J'ai un locataire qui n'a pas payé son loyer depuis le 1^{er} janvier. Il m'avait mentionné être en voyage et avoir rencontré un problème bancaire (carte bloquée), en me promettant de régulariser la situation dès son retour. Cependant, je n'ai toujours pas reçu de paiement et, malgré mes tentatives pour le joindre, je demeure sans nouvelles. Puis-je me présenter directement à son logement ou est-il préférable de communiquer uniquement avec lui par courriel? Quelles démarches devrais-je entreprendre dans ce type de situation?

RÉPONSE

Il est possible de transmettre un [avis de 24 heures](#) au locataire afin de vérifier s'il occupe toujours le logement et, le cas échéant, de faire un suivi directement avec lui. Un locataire peut effectivement traverser une situation difficile, mais il demeure tenu de communiquer avec vous de façon proactive afin de vous rassurer quant au paiement du loyer.

Si le défaut de paiement et l'absence de communication persistent, sachez qu'après plus de trois semaines de retard, vous pouvez déposer une [demande](#) au Tribunal administratif du logement (TAL) relative au non-paiement de loyer. Cette démarche vous permet de réclamer les loyers dus et de demander la résiliation du bail.

CCL propose des solutions complètes conçues pour accroître la productivité et réduire les coûts!



Notre équipe de professionnels dévoués la plus compétente du secteur sait améliorer votre rentabilité grâce à des solutions de buanderie durables.



- De l'équipement de buanderie commerciale de haute qualité
- Contrat d'achat ou de service complet
- Grand stock de pièces
- Contrats de service
- Options de financement
- Centre d'appels multilingue et portail de demande de service en ligne disponible 24h/24 et 7j/7

Grâce à notre couverture pancanadienne, nous sommes la première source de services de buanderie commerciale au Canada.

Pour en savoir plus sur notre équipement et nos services, communiquez avec nous dès aujourd'hui!

1-877-755-5302 ou www.coinamatic.com

RONA PRO

Programme privilège conçu spécifiquement pour les membres de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec



COMMENT EN PROFITER?

①

Ouvrez un compte en remplissant le [formulaire](#).

②

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

③

Rendez-vous en magasin au comptoir RONAPRO.



Questions?

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

Programme privilège^{♦♦}

15%

- Peinture et accessoires
- Décoration
- Quincaillerie
- Luminaires/ventilateurs de plafond
- Moulures

10%

- Saisonnier/horticulture
- Couvre-plancher
- Plomberie (de finition et brute)/électricité
- Outils à main

8%

- Armoires de cuisine
- Articles ménagers/stockage/comptoirs de cuisine
- Outils portatifs/stationnaires
- Portes intérieures/plafond suspendu

5%

- CVC
- Portes extérieures
- Matériaux de construction/bois d'oeuvre/fenêtres
- Chauffe-eau
- Électroménagers

Sylvie. T

QUESTION

Les dépenses liées à une centrale de surveillance, notamment pour un système d'alarme incendie, sont-elles admissibles dans le calcul du TAL pour la fixation du loyer?

RÉPONSE

L'Article 1, paragraphe 6 de l'[Annexe I du Règlement sur les critères de fixation de loyer](#) indique que les travaux visant la « Mise à niveau des systèmes de sécurité, entre autres des gicleurs, des détecteurs de fumée, des extincteurs ou des escaliers de secours » sont admissibles.

Ainsi, certaines dépenses liées à un système d'alarme incendie ou à sa surveillance peuvent être considérées comme admissibles dans le calcul de fixation du loyer, dans la mesure où elles visent à améliorer ou à maintenir la sécurité de l'immeuble. Prenez note qu'en cas de contestation de la part de votre locataire, ce sera à vous d'ouvrir une [demande de modification du bail](#) et c'est le tribunal qui tranchera.

MAÎTRES EN IMMOBILIER

Équipe de conseillers juridiques pour tous vos besoins en immobilier

- ▶ DROIT LOCATIF
- ▶ INCORPORATION
- ▶ DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ
- ▶ VICES CACHÉS
- ▶ DROIT DE LA CONSTRUCTION
- ▶ DROIT DU TRAVAIL

DEVEAU
DUFOR MOTTET

Maître de vos droits



♦♦ 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 2027. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

Linda. F

QUESTION

Une locataire est décédée depuis plusieurs mois et nous n'avons aucune information concernant sa famille ou ses héritiers. Nous avons seulement été en contact avec un ami, qui a indiqué ne pas vouloir s'impliquer dans le dossier.

Les effets personnels de la locataire se trouvent toujours dans le logement et nous continuons de recevoir son courrier. Plus de six mois se sont écoulés depuis le décès. À la suite de vérifications, Revenu Québec nous a indiqué qu'une recherche testamentaire devait être effectuée.

Est-ce réellement au propriétaire d'entreprendre ces démarches en plus d'en assumer les coûts et les responsabilités?

RÉPONSE

Nous vous invitons à consulter notre [article](#) publié dans l'édition de décembre 2025 de notre magazine, qui présente les démarches à entreprendre en cas de décès d'un locataire. Cet article vous guidera à travers les options s'offrant à vous afin de vous aider à limiter, autant que possible, les pertes locatives dans ce type de situation.

Au besoin, n'hésitez pas à communiquer avec les [services-conseils](#) de la CORPIQ, qui pourront vous accompagner selon les particularités de votre dossier.

Louez en toute confiance. Protégez vos revenus.

Le printemps marque le début de la haute saison locative. Ne laissez rien au hasard. Faites confiance à ProprioEnquête, la référence en enquête de prélocation au Québec.



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE DE 7 LOGIS ET PLUS ?

Tirez avantage de notre programme d'assurance et de notre accompagnement sur mesure pour les membres de la CORPIQ.

Bénéficiez de nos tarifs préférentiels et de couvertures répondant spécifiquement à vos besoins.

INVESTISSEZ. PROTÉGEZ. PROFITEZ.

EgR STRATÉGIES EN ASSURANCE

egr.ca



PROPRIO  **enquete**

En savoir plus

Dominic. P

QUESTION

Quelle est la marche à suivre pour un propriétaire lorsqu'un locataire présente un trouble d'accumulation compulsive (« hoarding ») et encombre son logement au point où la situation semble non sécuritaire?

Je comprends qu'il peut y avoir des risques liés à la sécurité et à la salubrité, mais j'hésite à faire appel aux services d'urgence, comme le service incendie, par crainte des responsabilités que cela pourrait entraîner. Concrètement, quelles sont mes obligations et mes responsabilités dans une telle situation?

RÉPONSE

À titre de propriétaire, il est important d'intervenir afin d'assurer la salubrité et la sécurité de l'immeuble, des autres occupants et du locataire lui-même.

Il est généralement recommandé de commencer par transmettre un avis écrit formel demandant au locataire de désencombrer le logement dans un délai raisonnable, en précisant que des démarches supplémentaires pourraient être entreprises en cas de non-respect.

Si la situation présente un risque réel pour la sécurité (ex. danger d'incendie), il est pertinent de communiquer avec le service incendie afin d'obtenir une évaluation objective. Vous aurez alors entre les mains un rapport neutre sur l'état du logement.

Ce type de documentation pourra ensuite vous servir à appuyer une demande au TAL, notamment pour ordonner au locataire de désencombrer son unité ou, dans les cas plus graves, demander la résiliation du bail.

Johanne. M

QUESTION

Est-il normal que des réparations ou travaux majeurs totalisant 20 000 \$ entraînent, selon le calcul d'ajustement de loyer pour 2026, une augmentation d'environ 25 \$ par mois pour un immeuble de quatre logements?

RÉPONSE

Oui, il s'agit d'une situation possible. Il est important de savoir que, pour cette portion du calcul, c'est 5 % du coût des travaux qui est pris en considération (amortissement sur 20 ans). Ce montant est ensuite réparti sur 12 mois, puis ventilé entre les logements selon leur quote-part respective, calculée au prorata des revenus totaux de l'immeuble.

★★★★★

Un courtier, ça se choisit

**RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL
LOCATION | INVESTISSEMENT
IMMEUBLES À REVENUS**

**C. 514.961.4332
DOMINICBRISEBOIS.COM**

PARMIS LES **TOP 100**
COURTIERS INDIVIDUELS
AU QUÉBEC DEPUIS 2012

RE/MAX 2000 | AGENCE IMMOBILIÈRE

RE/MAX TEMPLE DE RENOMÉE
RE/MAX REUSSITE EN CARRIÈRE
PRESTIGE
CHAIRMAN

D Darveau & Associé
Huissiers de justice s.e.n.c.

NOS SERVICES :

**Signification de tous documents
Prise de constat d'état des lieux
Exécution de vos jugements
Saisie
Éviction**

« Nous sommes là pour vous servir »

1200, Chemin du Coteau Rouge, Longueuil QC J4K 1X2
Tél: (450) 651-1002 ▪ Fax: (450) 651-1162 ▪ Courriel: darveauhuissiers@bellnet.ca

Simplifiez votre gestion. Profitez du reste.

Démo gratuite



GESTION
COMPLÈTE
SIMPLIFIÉE



LOCATION
RAPIDE



COMPTABILITÉ ET
PAIEMENTS
SANS STRESS