

Magazine de la
Corporation des propriétaires
immobiliers du Québec

CORPIQ

DÉCEMBRE 2025

n° **76**

PROPRIO



DU SCRUTIN À L'ACTION : QUELLES SONT
LES PROMESSES DES ÉLUS MUNICIPAUX

VERS UN BAIL PLUS CLAIR : LES RAISONS
DERRIÈRE LES CHANGEMENTS À VENIR

FAIRE FACE AU DÉCÈS D'UN
LOCATAIRE : COMMENT GÉRER
CETTE SITUATION DÉLICATE?

IMMO 2025

FAÇONNER L'ÉCOSYSTÈME DE DEMAIN

RONGÉS D'INQUIÉTUDE ? NOUS AVONS RÉPONSE À VOS QUESTIONS.

URGENCE

514 495-1000



SERVICE PERSONNALISÉ • TRAVAIL GARANTI

3243, BOUL. ROSEMONT
MONTRÉAL QC H1Y 1M8

514 495-1000
info@abiosphere.com
abiosphere.com

membre



-10%
AUX MEMBRES
CORPIQ

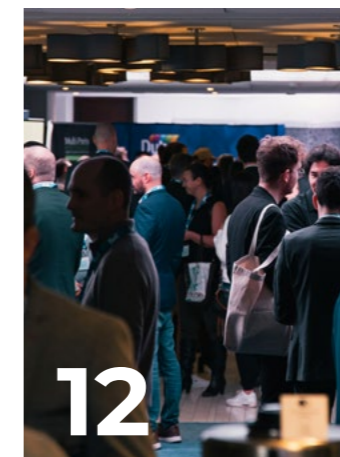
TABLE DES MATIÈRES



6

PERSPECTIVES

Du scrutin à l'action :
quelles sont
les promesses des
élus municipaux



12

DOSSIER

IMMO 2025 :
Tour d'horizon de
la 13^e édition



40

POLITIQUE

Vers un bail plus clair :
les raisons derrière les
changements à venir



56

CONSEIL

Faire face au décès
d'un locataire :
comment gérer cette
situation délicate?

4 ÉDITO

Collaborer pour agir

24 CHRONIQUE

Nouveaux critères de fixation
des loyers : ce qui change vraiment
et ce que ça signifie pour vous

34 CHRONIQUE PARTENAIRE

Qu'arrivera-t-il avec les taux
d'intérêt dans les douze prochains
mois?

44 CONSEIL

Aide-mémoire sur la reconduction
de bail

50 CHRONIQUE PARTENAIRE

Mise à jour et coup d'œil sur
des protections judiciaires pour
les propriétaires immobiliers

64 CHRONIQUE PARTENAIRE

Faire un coup de maître au TAL
grâce à une équipe gagnante

70 CHRONIQUE PARTENAIRE

Le rôle clé des propriétaires pour
favoriser l'inclusion des nouveaux
arrivants

74 BABILLARD

Questions des membres

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

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

CORPIQ@2025

Tous droits réservés sur les textes et les photos.

Courriel: proprio@corpiq.com

Site Internet: corpiq.com

Sans frais: 1 800 548-1921

Collaborer pour agir

Chères membres, chers membres,

En tournant la page sur cette année bien remplie, j'éprouve une grande fierté pour le travail accompli, avec un mot d'ordre : la collaboration.

Au sein de la CORPIQ, nous sommes convaincus que le logement est un enjeu collectif. Derrière chaque bâtiment se cachent un projet de vie, une responsabilité assumée et une volonté de contribuer à la préservation de notre modèle d'habitation.

Ainsi nous avons engagé un dialogue constructif avec les parties prenantes afin de construire des solutions, puis faire reconnaître et valoriser le rôle des propriétaires.



PAR NATHALIE MERCIER,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE LA CORPIQ

Cette année, nous avons renforcé nos collaborations avec les acteurs de l'écosystème (ACQ, APCHQ, Hydro-Québec, Projet Clé), tout en engageant le dialogue à travers notre balado Table Ronde. Dans [le plus récent épisode](#), Fady Dagher, chef du SPVM, et James Hughes, président-directeur général de la Mission Old Brewery, ont échangé avec franchise sur la réalité des vulnérabilités et de l'itinérance à Montréal.

Cette approche constructive a aussi permis de faire avancer des dossiers en transmettant aux décideurs des informations issues de la réalité vécue sur le terrain, ainsi que notre analyse. En favorisant une approche collaborative, la CORPIQ vient consolider la place des propriétaires et des gestionnaires immobiliers comme partenaires incontournables du secteur.



une analyse détaillée et des événements virtuels explicatifs en temps opportun. D'ailleurs, vous trouverez dans cette édition une analyse de Paul Cardinal, économiste, pour vous offrir des repères concrets et vous familiariser avec les changements pressentis.

ENSEMBLE, VERS 2026

Au fil de l'année, vous avez été nombreux à nous partager vos besoins, par vos échanges directs avec nos équipes ou encore à travers les différents sondages que nous vous avons soumis. Cette écoute active demeure au cœur de notre démarche : elle guide chaque décision, chaque amélioration et chaque projet que nous mettons en œuvre.

C'est ainsi que plusieurs chantiers structurants ont été lancés. En 2026, nous allons poursuivre nos initiatives pour améliorer l'accès aux services-conseils, vous permettre d'avoir des réponses directes et faciliter la prise de rendez-vous pour renforcer le suivi de nos équipes et leur soutien. Nous avons également amorcé une révision en profondeur de notre offre de produits : l'objectif est clair, vous proposer des outils et des solutions plus adaptés à la réalité de chacun d'entre vous, peu importe la taille de votre parc immobilier.

Dans la même perspective, nous avons engagé un vaste projet de modernisation de nos plateformes numériques. Cette refonte aura pour but de vous offrir une expérience centralisée, cohérente et intuitive, à travers un espace connecté repensé. Nous souhaitons vous donner accès, en quelques clics, à tout ce dont vous avez besoin pour gérer efficacement vos immeubles.

Nous vous tiendrons informés des prochaines étapes au cours des mois à venir. D'ici là, je vous souhaite à toutes et à tous une excellente fin d'année, de très Joyeuses Fêtes et un moment de repos bien mérité auprès de vos proches. Merci pour votre confiance.

ÊTRE À LA TABLE DES SOLUTIONS

En tant que porte-parole des propriétaires immobiliers, nous avons également déployé nos efforts sur le plan politique.

Deux campagnes électorales ont rythmé cette année, et la CORPIQ a été active pour porter la voix des propriétaires immobiliers dans le débat public et auprès des candidats, au fédéral, puis à travers tout le Québec pour les municipales. Vous trouverez dans la section « Perspectives », sous la plume d'Éric Sansoucy, un retour complet sur les résultats et les engagements des nouveaux élus municipaux.

L'année a surtout été marquée par deux dossiers essentiels à nos yeux : **le premier concerne l'annulation de la hausse du taux d'inclusion du gain en capital**, dossier sur lequel nous avons été particulièrement mobilisés, **le deuxième, la réforme des critères de fixation de loyers**. À l'image d'autres acteurs, la CORPIQ était favorable à une révision des critères de fixation des loyers afin que la méthode soit plus équilibrée, simple, et comprise de tous. Une revendication que nous défendons depuis longtemps. Aussi, nous saluons la réforme engagée cette année qui permet de réviser une méthode inchangée depuis plus de 40 ans. Cette réforme est un premier pas dans la bonne direction et nous avons fait valoir nos revendications dans le cadre des consultations publiques à ce sujet.

Les changements qui découleront de cette réforme seront importants, aussi vous pouvez compter sur notre équipe pour vous fournir

PERSPECTIVES

Du scrutin à l'action : quelles sont les promesses des élus municipaux



PAR ÉRIC SANSOUCY,
PORTE-PAROLE DE LA CORPIQ

Après plusieurs semaines de campagne, le scrutin municipal s'est tenu le 2 novembre dernier. Si de nombreux maires sont reconduits, plusieurs nouvelles figures font également leur entrée. Un constat est indéniable : dans toutes les régions, **le logement et l'itinérance se sont imposés comme les enjeux centraux du débat municipal.**

Tout au long de la campagne, la CORPIQ s'est mobilisée pour représenter les propriétaires de l'ensemble des régions du Québec et partager des propositions concrètes aux candidats. Notre fil conducteur était la préservation du modèle québécois d'habitation.

Aujourd'hui, alors que les maires entament leur mandat, la CORPIQ a recensé leurs principaux engagements afin d'assurer un dialogue constructif et collaborer à l'élaboration de réponses durables aux défis actuels.

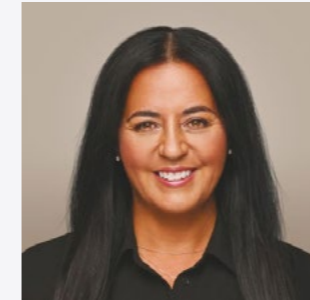


VILLE

Montréal

MAIRESSE

Soraya Martinez Ferrada



Élue face à Luc Rabouin à l'issue d'une campagne dominée par les enjeux d'habitation et d'itinérance, la nouvelle mairesse de Montréal a immédiatement identifié ces deux axes comme ses priorités.

CITATION LORS DE LA CAMPAGNE

« Je sais que les problèmes ne disparaîtront pas d'un coup de baguette magique. Mais ce que je veux m'assurer de faire, c'est de parler avec toutes les parties prenantes afin qu'ensemble, on puisse trouver une solution. La collaboration est essentielle ».

HABITATION

- Remplacer le règlement 20-20-20 par des incitatifs financiers et un partenariat élargi avec les promoteurs pour accélérer la construction de logements sociaux et abordables
- Publier un inventaire complet des immeubles vacants et accélérer le développement de grands secteurs : Namur-Hippodrome, Pont-Bonaventure, Lachine-Est, Louvain-Est, Est de Montréal
- Création d'un fonds pour l'abordabilité en utilisant les terrains et bâtiments de la Ville comme levier financier.
- Consolider un registre unique de tous les bâtiments vacants
- Lancer un appel à projets pour leur trouver une vocation auprès des OBNL et du secteur privé souhaitant contribuer à l'effort
- Valider tous les projets déjà soumis en attente d'orientation

ENCADREMENT DE LA LOCATION À COURT TERME

- Interdiction pour les entreprises enregistrées
- Maximum de 90 jours par an pour les résidences principales

ACCÉLÉRER LES PROCESSUS MUNICIPAUX

- Permis de construction de plein droit en 90 jours
- Permis de rénovation pour des travaux mineurs en 25 jours
- Intégrer l'intelligence artificielle pour automatiser et simplifier certaines étapes dans l'analyse des demandes de permis et améliorer la rapidité de traitement

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES

- Banque d'aide aux loyers
- Banque de logements pour soutenir au moins 100 ménages après le 1^{er} juillet
- Guichet spécialisé pour les logements hors marché

ITINÉRANCE

- Construction de 2000 logements de transition
- Investissement de 100 M\$ pour transformer des bâtiments en logements d'urgence
- Création d'un fonds d'appariement de 10 M\$
- Soutien accru aux organismes communautaires : 30 M\$ par année

Ensemble Montréal a promis de **faciliter l'achat d'une première propriété au sein de la métropole** en étudiant la possibilité de développer un programme « Locataire à Propriétaire » permettant aux locataires d'investir une partie de leur loyer dans une mise de fonds, dans l'optique d'acquérir leur logement de manière permanente.

VILLE
Québec

MAIRE
Bruno Marchand



Réélu pour un second mandat, Bruno Marchand a articulé sa campagne autour de l'accessibilité, la mobilité, la gestion rigoureuse et la qualité de vie.

- HABITATION**
- 100 000 logements d'ici 2040, dont 5000 unités familiales d'ici 2030
 - Poursuite du plan d'action 2024-2026 pour prévenir l'itinérance et favoriser des sorties durables de la rue
 - Critiques appuyées envers le gouvernement sur la gestion de ces enjeux

- FINANCES MUNICIPALES**
- Volonté de limiter la hausse des taxes résidentielles et commerciales

VILLE
Sherbrooke

MAIRESSE
Marie-Claude Bibeau



Ancienne ministre fédérale du Parti Libéral du Canada et candidate indépendante, elle succède au parti Sherbrooke citoyen.

- HABITATION**
- Grande priorité à la simplification réglementaire
 - Accélération des mises en chantier pour toutes catégories d'habitations
 - Volonté de favoriser une meilleure cohésion entre les acteurs du logement
 - Création d'un Plan d'investissement en habitation avec un cadre décisionnel clair

VILLE
Longueuil

MAIRESSE
Catherine Fournier



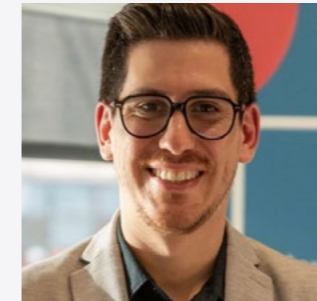
La mairesse sortante entame son deuxième mandat, après avoir réuni 89 % des votes lors du scrutin. Elle a promis un second mandat qui s'inscrirait dans la continuité du premier.

La mairesse a mené une campagne autour de l'entretien des infrastructures existantes avant de développer de nouveaux projets.

- HABITATION**
- Priorité au maintien des infrastructures existantes avant tout nouveau développement
 - Appels d'offres conjoints avec Laval pour contrer la hausse des coûts
 - Inquiétudes persistantes concernant les blocages liés aux infrastructures d'eau, frein majeur à la construction de logements

VILLE
Saint-Jérôme

MAIRE
Rémi Barbeau



À 34 ans, l'entrepreneur devient le plus jeune maire de l'histoire de la Ville.

- HABITATION**
- Création de logements abordables, notamment par des coopératives d'habitation administrées par la Ville
 - Mise en place d'un guichet unique pour les organismes communautaires afin de mieux mutualiser les ressources

VILLE
Laval

MAIRE
Stéphane Boyer



Réélu, Stéphane Boyer veut profiter des prochaines élections provinciales pour mieux défendre les intérêts de Laval, qu'il juge sous-financée par le Programme quinquennal d'immobilisations.

- HABITATION**
- Renforcer l'offre de logements sociaux et abordables
 - Mesures réglementaires et fiscales pour stimuler la construction
 - Développement d'unités abordables en propriété municipale ou en partenariat privé

- ITINÉRANCE**
- Continuité des actions amorcées : accélération des logements sociaux, protection des loyers abordables existants.

VILLE
Saguenay

MAIRE
Luc Boivin



Confirmé maire après le rejet de la demande de recomptage judiciaire, Luc Boivin souhaite moderniser l'approche municipale.

- HABITATION**
- Intérêt pour un programme d'unités d'habitation accessoires (UHA), s'inspirant de modèles déjà en place à Trois-Rivières et à Sherbrooke

VILLE

Gatineau

MAIRESSE

Maude Marquis-Bissonnette



Réélue pour un deuxième mandat, la mairesse et son parti Action Gatineau maintiennent le logement et l'itinérance comme priorités absolues.

HABITATION

- 80 M\$ sur quatre ans pour développer des logements abordables
- Création d'une fiducie d'utilité sociale pour l'acquisition de terrains
- Incitatifs financiers incluant des crédits de taxes pour les logements abordables

VILLE

Rimouski

MAIRE

Guy Caron



Réélu à l'issue d'une campagne axée sur le développement économique, le maire souhaite dynamiser le centre-ville et encadrer le développement commercial.

HABITATION

- Rédaction d'une politique d'habitation d'ici 2029
- Création d'un guichet unique pour les promoteurs afin de réduire les délais et les obstacles

Alors que les élus se sont installés et ont constitué les équipes municipales, la CORPIQ engagera un travail concret avec elles pour porter votre voix sur les enjeux touchant la gestion locative, notamment en lien avec l'environnement réglementaire. Nous travaillerons également avec les

associations représentant les municipalités à l'échelle nationale, notamment l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et la Fédération québécoise des municipalités (FQM) dans une démarche constructive.

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



IMMO 2025

présenté par

PMML

Tour d'horizon de la 13^e édition



Notre événement annuel phare, organisé sous le thème « Façonner l'écosystème de demain », s'est tenu le 3 novembre au Double Tree by Hilton Montréal. Une journée riche en contenu et en rencontres ayant rassemblé plus de 400 participants, qualifiés de « cœur battant d'IMMO » par notre directrice générale, Nathalie Mercier.



Dîner-conférence

**AVEC
GUY CARBONNEAU**

Les participants ont dégusté leur repas en présence de l'ancien joueur et entraîneur des Canadiens de Montréal, Guy Carbonneau. Le numéro 21 du Tricolore a remporté trois fois la Coupe Stanley – dont deux à Montréal à titre de capitaine – et a été intronisé au Temple de la renommée du hockey en 2019.

L'homme, aujourd'hui analyste sportif respecté, a partagé ses anecdotes, ses leçons de vie et sa vision. Leadership, persévérance, travail d'équipe et passion; il a mis en relief des valeurs et principes qui trouvent un écho dans le monde de l'habitation.

Il a notamment abordé la pression de réussite, insistant sur l'importance de démontrer de la force et de la résilience dans les instants plus ardues. À ce propos, il a utilisé l'exemple du début de saison que connaît l'équipe montréalaise.

M. Carbonneau a par ailleurs discuté de la nécessité, en tant qu'entraîneur, de s'entourer et de prendre des décisions importantes pour l'équipe, avec planification et stratégie.

« Le meilleur instructeur que j'ai eu est Jacques Lemaire. Il était un stratège. Il expliquait tellement bien les choses qu'on avait à faire, qu'il n'y avait plus d'hésitation une fois que tu arrivais sur la patinoire. Et la game aujourd'hui est tellement rapide que si tu hésites une fraction de seconde, tu es soit en arrière du jeu ou trop en avant », a-t-il raconté.

« On ne gagnera pas tous les matchs. Et c'est la façon dont ces joueurs vont réagir lorsque ça va aller un peu moins bien qui va me permettre de dire si on a vraiment une équipe qui aura une chance de remporter ou non. Alors c'est la même chose en business; il y a des moments où c'est plus difficile, mais il faut que tu sois solide dans ton organisation. (...) Il y a des hauts et des bas (...) Lorsque tu as des variations, c'est là que ton leadership prend les choses en main. »

Prévoir l'imprévisible : les tendances économiques qui redéfinissent le marché

AVEC SÉBASTIEN MC MAHON

Le stratège en chef, économiste sénior et vice-président, allocation d'actifs et gestionnaire de portefeuille à iA Gestion mondiale d'actifs a brossé un portrait aux perspectives encourageantes pour l'économie mondiale, qui devrait bien se porter en 2026. Si le Canada souhaite trouver de nouvelles destinations d'exportation, l'horizon s'annonce favorable pour la demande mondiale.

Certes, les tarifs imposés par le président Trump ont un effet sur certains secteurs, notamment celui de l'industrie automobile, ce qui se traduit par des pertes d'emplois. Cependant, l'accord commercial entre le Canada, les États-Unis et le Mexique demeure en vigueur. L'impact vient ainsi principalement de l'incertitude; les entreprises investissent moins et les consommateurs retiennent certaines dépenses, a noté Sébastien Mc Mahon.

L'économie canadienne va mieux que ce qui est relayé par les médias. Les ménages sont en bonne santé financière et le taux d'épargne est relativement élevé. À ce chapitre, les ménages québécois surclassent d'ailleurs ceux du reste du pays.

À l'exception d'un important choc économique, la Banque du Canada aurait quant à elle terminé ses baisses du taux directeur, présentement à 2,25 %.



« Maintenant, on passe le bâton à la politique fiscale. (...) il y a des enjeux structurels à l'économie canadienne, puis ce n'est pas la politique monétaire qui peut venir régler ça, c'est la politique fiscale », a précisé l'économiste.

En plus de développer des infrastructures pour réduire notre dépendance à l'économie américaine et explorer d'autres marchés, il est essentiel de stimuler la productivité, puisque le PIB par habitant – soit le produit intérieur brut d'un pays divisé par sa population – ne progresse pas au Canada. Cela implique des investissements en structures non résidentielles, machineries et équipements de la part des entreprises canadiennes.

Le défi du gouvernement est de rendre l'investissement contagieux, d'encourager le secteur privé à investir. Il importe que la fiscalité soit bonne, la réglementation prévisible et que ce soit rentable pour nous d'investir ici, a résumé l'expert. Il s'agit d'un enjeu majeur.

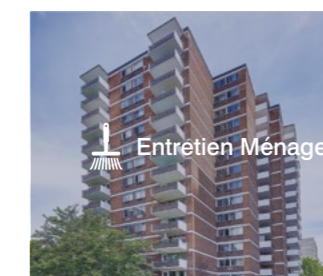
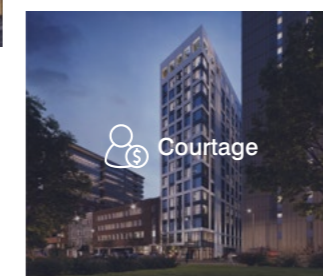
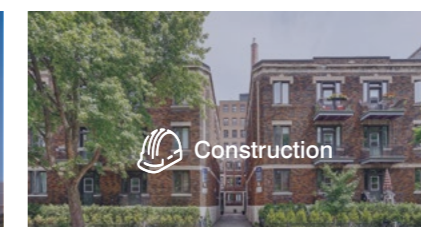
À RETENIR

- ! Le choc démographique ayant agi comme vent de dos économique a fait grimper les prix des maisons et des immeubles. L'accès difficile à la propriété pousse plusieurs ménages vers la location.
- ! Les taux d'intérêt hypothécaires cinq ans, autrefois extrêmement bas puis fortement élevés, sont désormais plutôt stables. À moins d'un changement de cap économique, une baisse significative est improbable.
- ! Conséquemment, les prix des loyers moyens ont augmenté dans la province : de 55 % à Montréal, jusqu'à 90 % à Trois-Rivières et autour de 60 % à Québec depuis 2019. La trame de fond macroéconomique canadienne suggère que les prix ne redescendront probablement pas de sitôt.
- ! L'économie canadienne pourrait dépasser les prévisions et surprendre en 2026.

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



Vue d'ensemble du marché de l'habitation

AVEC FRANCIS CORTELLINO

L'économiste responsable de l'analyse du marché de l'habitation au Québec à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a débuté son exposé par un survol économique et démographique. « L'éléphant dans la pièce depuis le début de l'année était la situation avec les États-Unis, les tensions commerciales », a souligné M. Cortellino. On observe une diminution des taux variables ainsi qu'un niveau des taux fixes inférieur à celui enregistré il y a quelques trimestres, ce qui est susceptible de soutenir

les transactions et le financement dans le secteur multirésidentiel. La croissance de la population, à des niveaux records ces dernières années, est quant à elle appelée à ralentir, en raison du resserrement aux frontières notamment.

En ce qui concerne le marché de la revente, si le rythme actuel d'environ 97 000 transactions par an se maintient jusqu'à la fin de 2025, le Québec pourrait connaître une augmentation de 7 à 8 % du volume des transactions. Les prix ont recommencé à augmenter en 2024, un scénario qui se répète depuis janvier et est anticipé pour 2026.

Dans le secteur du logement neuf, après une forte diminution des mises en chantier en 2023 et une légère reprise en 2024, la province prévoit atteindre 60 000 mises en chantier en 2025, une performance notable.

Alors que la maison unifamiliale est en déclin et que le condominium a connu son plus faible niveau en 2024, le locatif domine le segment de la construction neuve. « Tout ce qui est dans le pipeline présentement, c'est du locatif. (...) Ça restera le moteur de la construction résidentielle partout au Québec », a remarqué l'économiste.

Poursuivant justement avec le marché locatif, puisque l'enquête 2025 de la SCHL sur les taux d'inoccupation des loyers est en cours et que les données seront disponibles en décembre, il a évoqué les tendances observées ces dernières années et présenté les projections pour 2025 et 2026.

L'accès à la propriété s'est complexifié. Les jeunes ménages demeurent locataires beaucoup plus longtemps. Pour l'achat d'une première propriété, l'aide de la famille est souvent nécessaire. Chez les moins de 35 ans, un ménage canadien sur trois a d'ailleurs eu recours au soutien financier parental.

Les milliers d'appartements locatifs construits et le ralentissement démographique ont fait en sorte que l'offre a dépassé la demande en 2024 pour la première fois depuis la pandémie et les taux d'inoccupation ont augmenté à un peu moins de 2 %. L'économiste a indiqué qu'il existe toutefois deux marchés locatifs. Concernant les loyers de 1800 \$ à 2000 \$, les taux d'inoccupation varient de 4 à 6 %, alors que pour les loyers de 1000 \$ à 1500 \$, les taux d'inoccupation sont de 1 % ou moins. La pression s'exerce sur les loyers moins chers.

À quoi s'attendre en termes de prévisions? « Plusieurs signes semblent indiquer que le marché est en train de ralentir, a énoncé M. Cortellino. Beaucoup de défis en termes d'abordabilité (...) aussi beaucoup de questionnements sur le marché locatif avec toute cette offre qui s'en vient, des sujets qui, j'en suis sûr, vont rester à l'avant-scène au cours des prochaines années. »

À RETENIR

! L'augmentation de loyer survient principalement lorsqu'un locataire déménage; le propriétaire effectue des rénovations, regarde les comparables et ajuste le prix. Ainsi, les Québécois déménagent dans une plus faible proportion qu'auparavant, et ce du côté des locataires, mais également de celui des propriétaires. La province a connu un creux historique en 2024 avec 8 % de la population ayant déménagé.

! Un ralentissement est aussi anticipé pour la hausse des loyers. Dans le marché de l'existant, on parle ici d'immeubles locatifs plus âgés, les propriétaires peuvent profiter une dernière fois de la hausse de 5,9 % du Tribunal administratif du logement (TAL) de cette année et ça ralentira par la suite. Dans le marché du neuf, des hausses de loyers très faibles. Beaucoup de compétition, de promotions pour attirer et garder les locataires. Un scénario qui devrait perdurer en 2026.

! Des milliers d'unités locatives en construction arriveront sur le marché dans un contexte très différent de la pandémie, où la croissance de la population est appelée à se réduire. On ajoute de l'offre alors que la demande est affaiblie, donc le marché locatif devrait se détendre et des hausses de taux d'inoccupation sont à prévoir dans les données de 2025 et 2026.

Mise à jour de l'activité transactionnelle résidentielle

AVEC THIERRY SAMLAL

« Quand on fait une acquisition immobilière, on fait une vérification de la valeur sur trois facteurs. Un, combien d'argent est-ce que mon investissement me rapporte en une année? Deux, capitalisation. Avec les taux d'intérêt qu'on a eu il y a deux ans, si vous capitalisez, vous l'avez probablement fait à un rythme très inférieur à ce qu'on voit aujourd'hui. Et trois, la plus-value sur le marché », a expliqué en introduction Thierry Samlal, Co-Managing Partner du courtage immobilier et associé chez PMML.

La capacité du marché est d'ailleurs toujours basée sur l'argent qui est disponible et, bien sûr, l'offre et la demande. En répertoriant tous les financements de la dernière année chez PMML, il apparaît que le nombre d'emprunteurs ayant entre 1 et 4 immeubles correspond à 47,7 % des transactions. Pour ceux ayant 5 à 10 immeubles, il s'agit de 20,8 % des transactions, pour les 11 à 24 immeubles 14,9 %, les 25 à 50 unités 10,1 %, puis les 50 immeubles et plus 6,4 % des transactions.

Quant au nombre de logements détenus par les emprunteurs actifs sur le marché, dans la catégorie 6 à 11 logements, 16,5 % des transactions et pour les 12 à 24 unités, 17,2 %. Nous sommes dans un contexte où le prix de la porte est très élevé. À Montréal, ce prix s'élève à pas moins de 200 000 \$ de la porte. « Il y a environ sept ans, on était à 130 000 \$ de la porte et deux ans avant, 110 000 \$ de la



porte. (...) en moins de dix ans, les valeurs ont doublé au Québec. » Quelle est l'origine de cette variation? La hausse des loyers et le fait que les locataires savent aujourd'hui qu'ils ne pourront probablement pas s'acheter un condo comme ils le souhaitaient.

En passant en revue les statistiques des valeurs prix par porte par région pour les multilogements, tous les indicateurs sont au vert. Outre le 200 000 \$ par porte à Montréal, le montant pour la Capitale-Nationale s'élève à 140 000 \$ de la porte en moyenne, pour la Montérégie c'est 168 419 \$, en Outaouais on a 165 833 \$ et l'Estrie est pour sa part à 137 714 \$ la porte.

« Le marché va vite. Comprenez les tendances, prenez des risques. Tout est un calcul de risques dans le marché d'aujourd'hui », a lancé en terminant M. Samlal.

À RETENIR

- ! En termes de volumes transactionnels, à partir de 2023, la quantité de transactions a augmenté pour les 5 à 11 logements à Montréal. Les gens ont commencé à comprendre le programme APH Sélect de la SCHL et à l'appliquer pour leurs immeubles.
- ! Le Québec a un bon bastion de locataires, dont certains le sont de génération en génération.
- ! La courbe des taux des Obligations hypothécaires du Canada, généralement stable, a chuté de façon importante suite aux annonces du président américain. Puis elle s'est renversée en juillet, signe qu'il y a une stabilité sur le marché. Les gens réinvestissent massivement puisque l'immobilier est un placement durable.
- ! Toujours concernant le volume d'investissement, dans la catégorie des 50 unités et plus, les propriétaires fonciers et les entreprises familiales qui n'étaient pas sur le marché ou « en dormance » sont revenus investir au Québec. Parallèlement, les joueurs institutionnels et les OSBL apparaissent en force sur le marché.



Le vrai magasin de peinture 

Produits de première qualité pour des résultats professionnels!

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



Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838215



Trois outils pour optimiser la gestion énergétique de vos bâtiments

**AVEC
JERRY JOSEPH**

Rappelant que l'hydroélectricité est une de nos richesses et que le mix énergétique québécois est particulier, le directeur exécutif - Expérience clients chez Énergir a précisé que plus de 80 % des maisons et bâtiments québécois sont électrifiés. « Ça nous met certainement en avant de la parade quand on parle de décarbonation, mais ça amène des défis parce que l'électrification s'accroît, parce que les besoins en électricité se multiplient (...) il faut réfléchir autrement à comment on va pouvoir décarboner le bâtiment », a fait valoir M. Joseph.

Dans l'objectif d'optimiser la gestion énergétique de nos bâtiments, il a ciblé trois leviers : 1- Accroître la mise en place de mesures en efficacité énergétique, 2- Développer la complémentarité entre les réseaux gaziers et électriques avec la biénergie et 3- Accélérer l'injection de gaz naturel renouvelable (GNR) dans le réseau.

Noter que la biénergie fait appel à deux sources d'énergie pour le chauffage des bâtiments : l'électricité, la majeure partie du temps, et le GNR lors des périodes de grand froid et de forte pression sur le réseau électrique.

À RETENIR

! La pyramide de la sobriété énergétique présente l'ordre suggéré pour l'optimisation du bâtiment. À la base, l'enveloppe du bâtiment : les fenêtres, l'isolation et les toits.

! Certains volets des programmes d'Énergir sont pertinents pour les propriétaires immobiliers, dont le volet 4- Construction et rénovation efficaces. Dans le cadre de travaux de rénovation de l'enveloppe du bâtiment, pour chaque mètre cube de gaz naturel économisé, on vous donne 1 \$. Les montants accordés peuvent aller jusqu'à 100 000 \$ pour un bâtiment existant. Pour les nouvelles constructions, vous recevez 5 \$ du mètre cube économisé et les sommes remises peuvent aller jusqu'à 325 000 \$.

! Enclencher une étude de faisabilité présentera l'éventail de solutions à mettre en place pour réduire la consommation énergétique de vos bâtiments.

! Profitez des programmes de remplacement de vos équipements de chauffage pour effectuer une transition vers la biénergie.

! Souscrire à un pourcentage de GNR sans modification de vos équipements pour migrer vers une énergie de source renouvelable et diminuer davantage votre empreinte écologique.



Acteurs de l'habitation : comment réussir la transition énergétique

Ce panel réunissait Éric Bernier, directeur Clientèle d'affaires et expertise énergétique chez Hydro-Québec, Jerry Joseph, directeur exécutif - Expérience clients chez Énergir, ainsi qu'Hugo Lafrance, associé et directeur stratégies durables chez Lemay et président du CA de Bâtiment durable Québec.

Considérant le parc immobilier locatif vieillissant, il faut non seulement bâtir, mais aussi entretenir et rénover les immeubles existants. Comment mobiliser les propriétaires dans ces changements en vue d'être plus résilient face aux défis climatiques?

Hugo Lafrance a débuté par l'enveloppe des bâtiments. « Les mesures passives sont un investissement dans le temps ». Il recommande notamment l'achat de bonnes fenêtres, mais aussi d'investir dans une simulation énergétique pour prendre des décisions éclairées.

« Quand on investit en efficacité énergétique dans des bâtiments, on vient bâtir un patrimoine où il y a cette richesse qui n'existait pas avant et qu'on implante. Ça a une valeur et c'est possible de la quantifier », a expliqué Éric Bernier.

Or, notre performance globale n'est pas très bonne au Québec, a remarqué M. Lafrance. « On a beaucoup de gains à faire pour

collectivement, fiscalement, être meilleur et dégager de la puissance, dégager de la consommation (...) être plus productif pour chaque kilowattheure utilisé. »

Du 1^{er} décembre au 31 mars, il y a deux périodes de pointe quotidiennes, entre 6h et 10h puis de 16h à 20h, a rappelé M. Bernier. Le programme Hilo, permettant de déplacer la pointe et de contrôler le chauffage, rend la notion d'économie très intéressante, a-t-il mentionné.

Il faut profiter des ressources disponibles, a insisté Jerry Joseph. « Il y a des professionnels (...) des associations comme Bâtiment durable Québec qui sont là pour fournir de l'information et de l'accompagnement. (...) vous aider à vous faire un portrait, à avoir une vue sur ce que vous pouvez mettre en place pour améliorer votre empreinte et réduire vos coûts d'énergie. »

« Il faut être intelligent, mettre la bonne énergie à la bonne place. (...) trouver la bonne réponse pour votre projet. Mais la clé pour moi à la base est la sobriété énergétique. Il faut faire des choix, commencer à construire par la fondation, avec des mesures passives, une bonne enveloppe. (...) Et après trouver votre recette en allant chercher un accompagnement et les aides financières pour avoir des bâtiments plus efficaces. »

– Hugo Lafrance

Les municipalités au cœur des enjeux en habitation

L'urbaniste Richard Bergeron s'est joint au maire de la municipalité de Brébeuf et préfet de la MRC des Laurentides, Marc L'Heureux, pour discuter du rôle central des Villes en habitation. Au lendemain des élections municipales, ils ont porté sur le sujet leurs regards éclairants.

Concernant Montréal, M. Bergeron a abordé le règlement qui incitait les promoteurs à inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % d'unités familiales dans leurs projets, à défaut de quoi ils pouvaient verser une compensation financière. « L'élection d'hier a consacré la fin d'une politique absolument suicidaire en termes résidentiels, les fameux 20-20-20 (...) c'était tellement naïf et ça a tué la construction résidentielle. Avez-vous remarqué qu'il n'y a pas beaucoup de grues présentement au centre-ville? », a-t-il questionné. Revenant sur le fait qu'il y avait eu 7000 mises en chantier en 2021.

La métropole a subi deux autres chocs : la COVID et les nombreux nouveaux arrivants de 2021 à 2023. « Montréal de manière générale a connu une croissance démographique supérieure à celle du reste de la région métropolitaine. (...) Cet élan a été cassé par la COVID et les 20-20-20. Puis on a été noyé sous l'arrivée de 260 000 nouveaux habitants. Il ne pouvait pas faire autrement qu'avoir une grave crise du logement. Mais le futur rapproché s'annonce mieux », a déclaré M. Bergeron.

Rappelant pour sa part qu'environ 50 % du PIB provient de l'activité des régions, Marc L'Heureux a soulevé l'enjeu du taux



d'inoccupation sous la barre du 1 % : « On ne peut concevoir aucun développement économique sans le développement de la portion logement dans nos régions. » Les besoins en infrastructures de base et en transport en commun sont par ailleurs bien réels.

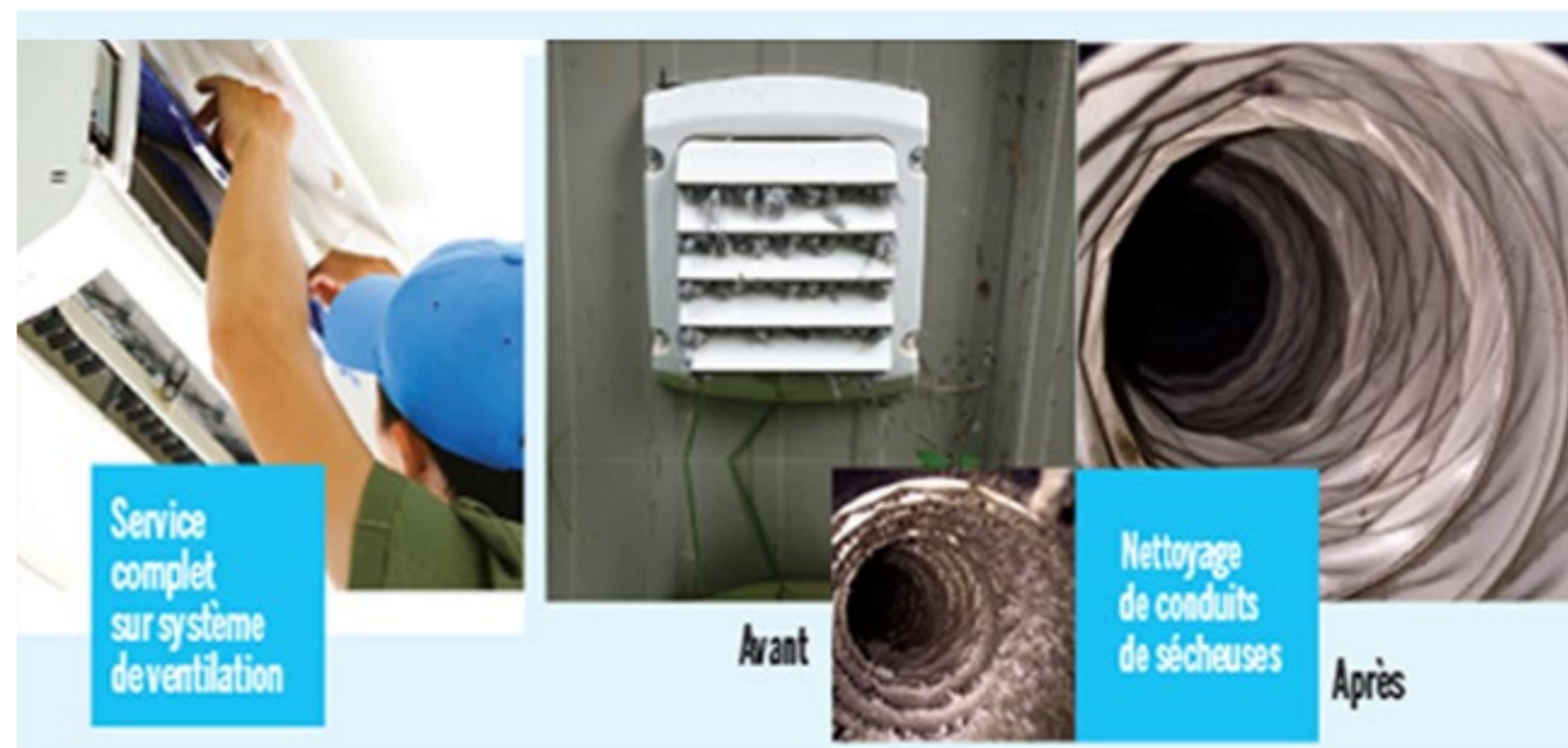
La densification, régionalement, doit se faire cas par cas selon lui. « Parce qu'on a une distribution du territoire qui est très différente, des particularités différentes (...) On ne peut pas adopter des mesures qui sont mur à mur. »

« On arrive en politique avec une certaine naïveté (...) Tout le monde se fait élire pour changer le monde. Mais pour changer le monde, il faut que tu aies un minimum de compréhension objective de la situation dans laquelle tu es et de compétences acquises. Et ça prend minimum 100 jours. Alors je dirais aux frais nouveaux élus, ne faites rien d'autre qu'étudier les 100 premiers jours. Gardez votre projet ambitieux de changer le monde, surtout ne le perdez pas. Mais demandez-vous "qu'est-ce que je dois savoir pour être capable de l'opérationnaliser?". »

– Richard Bergeron



L'efficacité au service de vos conduits de ventilation!



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

Nouveaux critères de fixation des loyers : ce qui change vraiment et ce que ça signifie pour vous



PAR PAUL CARDINAL,
CONSULTANT, INTELLIGENCE
ÉCONOMIQUE EN HABITATION

Les nouveaux critères de fixation de loyer, qui entreront bientôt en vigueur¹, amèneront des changements majeurs dans la méthode de calcul utilisée par le Tribunal administratif du logement (TAL) pour l'ajustement des loyers. Il s'agit en fait de la réforme la plus importante en la matière depuis que le régime de réglementation des loyers a été instauré au Québec en 1981. Il est donc normal que cela suscite beaucoup de questions auprès des propriétaires d'immeubles locatifs. Essayons donc d'y voir plus clair à l'aide d'exemples.

¹ Au moment d'écrire ces lignes, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté.



Un premier projet de règlement bonifié

Avant toute chose, il importe de savoir que depuis le dépôt, par Mme France-Élaine Duranceau, alors ministre de l'Habitation, d'un premier projet de règlement visant à modifier les critères de fixation de loyer, un [deuxième projet de règlement](#) a été déposé le 3 septembre 2025. Ce projet, qui remplace le premier, comporte quelques précisions et ajouts, notamment en définissant plus concrètement ce qui constitue une dépense d'immobilisation.

Cependant, dans son essence même, la réforme proposée demeure la même. Elle simplifiera considérablement la méthode d'ajustement des loyers, en réduisant le nombre de critères pris en compte de dix à six seulement. Conceptuellement, ces critères peuvent être regroupés comme suit :

AJUSTEMENT SANS DÉPENSES D'IMMOBILISATION ET AJOUT DE SERVICES

- 1) Pourcentage de base applicable pour le loyer
- 2) Variation des taxes foncières municipales
- 3) Variation de taxes foncières scolaires
- 4) Variation des primes d'assurance incendie et responsabilité

+ AJUSTEMENT POUR DÉPENSES D'IMMOBILISATION (s'il y a lieu)

- 5) Pourcentage de 5 % applicable aux dépenses d'immobilisation réalisées pendant la période de référence

+ AJUSTEMENT POUR AJOUT D'UN SERVICE, D'UN ACCESSOIRE OU D'UNE DÉPENDANCE (s'il y a lieu)

- 6) Les dépenses, excluant les dépenses d'immobilisation, liées à la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire, ou d'une dépendance pendant la période de référence, estimées pour une année complète

Ainsi, s'il n'y a pas d'ajout de services ou de dépenses d'immobilisation, seuls les critères 1 à 4 s'appliquent. Aussi, il est important de noter que les critères 2 à 6 sont appliqués selon la part attribuable au logement.

Finalement, mise en garde importante : les ajustements pour les différents critères ne sont pas des pourcentages que l'on additionne entre eux afin d'indexer le loyer précédent. Ce sont les montants en dollars qui s'additionnent (voir l'encadré 1 pour un exemple).

Le pourcentage de base

Cet ajustement s'appliquera aux loyers de tous les logements. Le pourcentage de base correspond à la moyenne du taux d'inflation général, mesuré par l'indice d'ensemble des prix à la consommation pour l'année de référence et les deux années précédentes.

Pour l'ajustement de base des loyers de 2026, la période de référence sera 2025. Le calcul s'appuiera donc sur la croissance annuelle moyenne de l'Indice des prix à la consommation (IPC) au Québec (établi par Statistique Canada) en 2025, 2024 et 2023. Évidemment, l'année n'étant pas terminée, nous ne connaissons pas à ce moment-ci la donnée finale pour 2025, mais elle devrait se situer aux alentours de 2,2 % (il s'agit d'une approximation). Les taux d'inflation de 2023 et de 2024 étant respectivement de 4,5 % et 2,3 %, on devrait obtenir une moyenne annuelle de 3 %.

C'est ici que nous introduisons notre exemple, qui nous servira d'ailleurs de référence tout au long de cet article. L'ensemble des calculs est résumé à l'encadré 1.

Supposons le cas d'un immeuble de six logements dont, pour fins de simplification, les superficies sont identiques, de même que les loyers mensuels, qui s'élèvent tous à 1200 \$.

L'ajustement de base de chaque loyer serait de 3 %, ce qui correspond à une hausse de 36 \$, portant le loyer mensuel total à 1236 \$.

ENCADRÉ 1 : EXEMPLE DE CALCUL D'AJUSTEMENT DU LOYER POUR UN LOGEMENT

Cas d'un immeuble de six logements de superficies et loyers identiques, dont le locateur effectue des dépenses d'immobilisation à l'immeuble et à un des logements, tout en ajoutant le service Internet (voir l'article pour tous les détails).

Le loyer mensuel du logement rénové pourrait être ajusté comme suit :

LOYER INITIAL	1 200,00 \$
AJUSTEMENT DU LOYER DE BASE $1\ 200 * 0,03$	36,00 \$
AJUSTEMENT POUR LES TAXES FONCIÈRES MUNICIPALES $8\ 000 * (0,04 - 0,03) \div 6 \div 12$	1,11 \$
AJUSTEMENT POUR LES TAXES FONCIÈRES SCOLAIRES $1\ 000 * (0,03 - 0,03)$	0,00 \$
AJUSTEMENT POUR LES PRIMES D'ASSURANCE $4\ 000 * (0,75 - 0,03) \div 6 \div 12$	2,50 \$
AJUSTEMENT POUR DÉPENSES D'IMMOBILISATION (logement) $30\ 000 * 0,05 \div 12$ (immeuble) $19\ 800 * 0,05 \div 6 \div 12$	125,00 \$ 13,75 \$
AJUSTEMENT POUR AJOUT DE SERVICE $600 \div 12$	50,00 \$
TOTAL	1 428,36 \$



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: darveahuissiers@bellnet.ca

La variation des taxes foncières et des primes d'assurance

Les critères 2 à 4 s'appliqueront tous les trois de la même manière. Contrairement à l'ajustement de base, ceux-ci ne s'appuient sur aucun indice, mais bien sur les montants réellement exigibles. Ainsi, tant pour les taxes foncières municipales que pour les taxes foncières scolaires et les primes d'assurance incendie et responsabilité, ce sont les variations de coûts entre la période de référence et celle de l'année précédente dont on tiendra compte. Cela permettra au locateur d'obtenir un ajustement supérieur lorsque les augmentations des taxes municipales, des taxes scolaires ou des assurances excèdent le pourcentage applicable au loyer de base.

Poursuivons notre exemple en supposant que les taxes foncières municipales de notre sixplex passent de 8000 \$ en 2024 à 8320 \$ en 2025. La majoration sur la période est de 4 %, ce qui est supérieur au taux applicable au loyer de base de 3 % que nous avons calculé plus tôt. Le manque à gagner est donc de 1 %, soit 80 \$. Ce montant additionnel sera considéré, et donnera droit à une augmentation du loyer mensuel de 1,11 \$ par logement ($80 \$ \div 6 \div 12$).

En supposant, par ailleurs, que les taxes scolaires passent, entre 2024 et 2025, de 1000 \$ à 1030 \$. L'augmentation étant précisément ici de 3 %, soit le taux applicable au loyer de base, il n'y a pas d'ajustement supplémentaire pour ce poste.

Finalement, si les coûts d'assurance de notre immeuble passent de 4000 \$ en 2024 à 4300 \$ en 2025, la majoration étant de 7,5 %, le loyer pourra être ajusté de manière à récupérer l'équivalent des 4,5 % au-dessus de la hausse de 3 % du loyer de base. L'ajustement sera alors de 2,50 \$ ($4000 \times 0,045 \div 6 \div 12$) par mois par logement.

L'ajustement pour les dépenses d'immobilisation

Le projet de règlement apporte un changement majeur dans les ajustements de loyer lorsqu'un locateur effectuera des dépenses d'immobilisation. Le pourcentage, et par conséquent le délai de récupération de ces investissements, fluctue actuellement d'une année à l'autre selon les taux d'intérêt. Dorénavant, les dépenses d'immobilisation pourront être récupérées sur une période fixe de 20 ans, à raison d'un taux fixe de 5 % par année.

Le législateur précise que les « dépenses d'immobilisation » d'un immeuble sont des dépenses encourues pour des réparations ou des améliorations majeures, pour la mise en place d'un nouveau service ou l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance. L'encadré 2 dresse une liste non exhaustive de travaux qui seront considérés comme des dépenses d'immobilisation.

Pour fins de calcul d'ajustement des loyers, il y a aussi deux considérations importantes. Premièrement, les dépenses d'immobilisation doivent être appliquées selon la part attribuable à chaque logement dans le cas où celles-ci portent sur l'ensemble du bâtiment ou sur les aires communes. Deuxièmement, comme c'est le cas avec la méthode actuelle, si une dépense d'immobilisation a fait l'objet d'une aide financière, le montant de cette aide doit être soustrait du montant des travaux.

ENCADRÉ 2 : EXEMPLES DE DÉPENSES D'IMMOBILISATION

1) Travaux de maintien de l'intégrité physique du bâtiment

- Structure et fondations (ex. réparation des fondations, renforcement de la charpente).
- Toiture et enveloppe extérieure (ex. réfection de la toiture, remplacement du revêtement extérieur, réfection des balcons et des escaliers, etc.).
- Maçonnerie (ex. rejointoiement des briques, réparation des fissures et délamination).
- Menuiseries extérieures (ex. remplacement ou réparation majeure des portes ou des fenêtres, réparation majeure des cadres ou des seuils).
- Drainage et fondations (ex. remplacement ou installation de drains français, étanchéisation des fondations).
- Mise à niveau des systèmes de sécurité (gicleurs, détecteurs de fumée, extincteurs, escaliers de secours).

2) Travaux d'amélioration ou de modernisation :

- Cuisine et salle de bain (ex. remplacement des armoires, des comptoirs, ou de la céramique, mise aux normes de la plomberie).
- Revêtements intérieurs (réfection ou remplacement des planchers, des murs ou des plafonds).
- Électricité (ex. ajout de prises électriques ou d'éclairage encastré, remplacement ou ajout de panneaux électriques; mise aux normes des installations électriques).
- Confort et insonorisation (ex. ajout ou amélioration de l'insonorisation entre les unités).
- Agréments modernes (ex. ajout de cabanons, réfection des espaces communs, comme le hall d'entrée ou les escaliers).

3) Travaux à impact énergétique, efficacité énergétique et adaptation aux changements climatiques :

Ex. ajout d'isolant dans les murs, la toiture ou les planchers, remplacement ou amélioration du système de chauffage ou de climatisation, installation de panneaux solaires, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, aménagements pour prévenir les inondations, aménagement de toits verts, réfection du pavage.



OMÉGA
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

- VALEUR MARCHANDE
- ACQUISITION / VENTE
- MULTILOGEMENTS / OPTIMISATION
- COÛT RECONSTRUCTION À NEUF
- ROULEMENT D'ACTIFS
- ÉTUDE DE MARCHÉ

Olivier Magnan Bouliane, B.A.A., É.A.
Évaluateur Agréé / Real Estate Appraisers

550, Chemin du Coteau, (Suite 300) Terrebonne (J6W 5H2)
(514) 705-1848 / info@omegaevaluation.com

Reprenons ici notre exemple. Supposons que le locateur remplace les armoires, les comptoirs et la céramique de la cuisine dans un des logements, au coût de 30 000 \$.

L'ajustement de loyer pour cette dépense d'immobilisation sera de $(5\% \times 30\,000\ \$ \div 12)$ 125 \$ par mois pour le logement concerné uniquement.

Voyons l'incidence sur les loyers si le locateur effectue par surcroît le remplacement de l'ensemble des fenêtres de l'immeuble, qui

en comporte 18, au coût de 22 500 \$. En supposant que les travaux sont admissibles au programme et que le locateur a bénéficié d'une aide financière de 150 \$ par ouverture brute, celui-ci aura reçu une aide financière totalisant 2700 \$. C'est donc dans ce cas 19 800 \$ (22 500 – 2700) qu'il faut appliquer pour fins du calcul d'ajustement de loyer.

Le locateur pourra récupérer 5 % par année, soit 990 \$. L'immeuble comportant ici six logements identiques, la part attribuable à chaque logement est de 165 \$ par an, c'est-à-dire 13,75 \$ par mois.

Ajustement pour l'ajout d'un service, d'un accessoire ou d'une dépendance

Si un locateur ajoute un service, un accessoire ou une dépendance, il pourra ajuster le loyer selon le coût de ce service (excluant les dépenses d'immobilisation), estimé pour une année complète.

Poursuivons notre exemple. Supposons que le locateur décide d'offrir le service Internet haute vitesse à ses locataires et qu'aucune dépense d'immobilisation supplémentaire n'est nécessaire pour ce faire. Si le coût annuel du service est de 600 \$ par logement, il pourra ajuster le loyer mensuel de 50 \$ par mois par logement.

Le cas particulier d'une résidence privée pour aînés

Les résidences privées pour aînés ont comme particularité de fournir, avec le logement, des services à la personne, principalement des soins de santé et des repas, ce qui implique des coûts de main-d'œuvre et des dépenses pour les aliments, ainsi que des fournitures pour les soins aux aînés. Or, le coût de ces services peut parfois s'éloigner considérablement de l'indice général des prix à la consommation. Pour cette raison, le nouveau projet de règlement ajoute une disposition spécifique pour les résidences pour aînés.

RESURFAÇAGE

LUX LUK

PROPRIÉTAIRES

ÉCONOMISEZ 75% ET PLUS

AVANT



APRÈS



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

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

GESTION DE MULTILOGEMENTS



MUST | GESTION IMMOBILIÈRE
RBQ: 5855-3207-01

LIBÉREZ-VOUS DE LA SAISON DES RENOUVELLEMENTS

ON GÈRE, VOUS PROFITEZ

SOUSSION GRATUITE

- GESTION COMPLÈTE DES AVIS DE RENOUVELLEMENT
- LOCATION RAPIDE DE VOS LOGEMENTS VACANTS
- AUCUN STRESS, AUCUNE PERTE DE TEMPS
- TECHNOLOGIE ET RIGUEUR ADMINISTRATIVE
- ÉQUIPE PROACTIVE ET DÉVOUÉE

581.681.0610

info@mustgi.com

mustgi.com

Pour la partie « services » incluse dans le loyer, un ajustement est prévu selon la composante spécifique de l'IPC liée aux services de soins de santé pour le Québec sur une période de trois ans pour « un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire ».

À titre de dernier exemple, imaginons cette fois une résidence pour aînés dont la composante « services » du loyer est de 1000 \$ par mois par logement. Si l'indice des prix des soins de santé laisse voir une inflation moyenne de 4 % sur la période 2023 à 2025, cette composante du loyer pourrait être ajustée à 1040 \$ en 2026.

Des négociations entre locataires et propriétaires rendues plus faciles?

En guise de conclusion, rappelons que le renouvellement d'un bail demeure une négociation de gré à gré entre propriétaires et locataires. En dépit des changements proposés, il n'y aura pas d'augmentation maximale de loyer prescrite. Ce n'est qu'en cas de litige que le TAL interviendra pour fixer un loyer, en se basant sur l'outil de calcul en vigueur.

Espérons que ces nouveaux critères de fixation, en particulier celui concernant l'augmentation du loyer de base qui s'appuie sur le taux général d'inflation (un repère plus accessible au grand public), faciliteront ces négociations, et se traduiront, à moyen et à long terme, par une diminution du nombre de demandes de fixation de loyer au TAL.

Note : les exemples utilisés dans cet article sont fictifs et sont utilisés à titre démonstratif seulement.



MULTIPLEX I IMMEUBLES À REVENUS
5 À 482 LOGEMENTS
VENDUS

Sylvain Ross

Courtier immobilier agréé, DA
PDG DE BLOCDIRECT

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



Rendez-vous sur
sgenergie.com/offre-corpiq

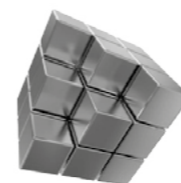
#**1** EN VENTES
DE MULTIPLEX
AU QUÉBEC*

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

* Sylvain Ross, COURTIER immobilier au Québec: du 1^{er} janvier 1999 au 31 décembre 2024 = 25 ans | 5 logements et plus | 5 à 482 logements | Inscriptions VENDUS | Selon les données CENTRIS - SIA - MLS | ÇA EXCLUT NOS VENTES NON CENTRIS ET QUI SONT NON QUANTIFIABLES | 1^{er} sur + de 16 000 COURTIERs au Québec.

Qu'arrivera-t-il avec les taux d'intérêt dans les douze prochains mois?



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



1. CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Inflation, croissance et chocs externes

Au Canada, la Banque du Canada (BDC) a récemment abaissé son taux directeur à 2,25 %. Cette baisse s'inscrit dans un contexte de contraction économique : notamment une baisse de l'activité exportatrice, des investissements des entreprises affaiblis et un marché du travail qui montre des signes de ralentissement.

Aux États-Unis, la Réserve fédérale (Fed) a pour sa part un taux directeur élevé qui se situe dans une fourchette allant de 4 % à 4,50 %. Il faut noter également que le contexte global est marqué par des tensions commerciales (notamment entre les États-Unis et le Canada), une inflation encore présente mais en voie de modération, et une croissance future incertaine.

Politique monétaire et environnement des taux

Au Canada, la BDC juge que la phase de coupes pourrait être terminée si l'économie ne décline pas davantage. Aux États-Unis, la Fed indique qu'elle agira « en fonction des données », ce qui accroît l'incertitude sur le nombre et la taille des prochaines baisses de taux. Pour les emprunteurs et intervenants hypothécaires, cela veut dire qu'il est envisageable que le taux variable soit encore sensible à ce qui se passera avec les banques centrales. Les taux fixes, quant à eux, seront influencés par les anticipations d'inflation et les mouvements de l'économie.

Pourquoi ces éléments influencent-ils les taux fixes et variables?

Le taux variable dépend directement du taux directeur ou du taux « prime » de la BDC. Les taux fixes sont, pour leur part, influencés à la fois par les anticipations sur les taux futurs, par la prime de durée (le supplément que les prêteurs demandent pour prêter sur le long terme), et par l'inflation attendue. Dans un environnement où la croissance est faible, mais où l'inflation est modérée, les prêteurs sont plus prudents, ce qui peut empêcher une baisse des taux fixes et ce, même si les taux directeurs sont bas.

2. PRÉVISIONS POUR LE CANADA

Hypothèse de base

Partant du fait que la BDC a déjà ramené son taux directeur à ~2,25 %, nous croyons que l'inflation continuera de modérer, mais la croissance restera très faible. Le marché du travail ne retrouvera pas un rythme fort dans les 12 prochains mois.

Dans ce contexte, nous considérons qu'il est probable que la BDC demeure attentive, sans engager de baisses majeures supplémentaires, sauf en cas de choc défavorable.

Notre prévision pour les 12 prochains mois

D'ici trois à six mois, la BDC devrait maintenir le taux directeur autour de 2,25 %. Une baisse supplémentaire est possible, mais semble moins probable à moins d'un affaiblissement net de l'économie ou encore d'une baisse de l'inflation qui passerait nettement sous les 2,00 %.

D'ici neuf à douze mois, à défaut d'une reprise forte de la croissance ou d'un rebond inflationniste, le taux directeur pourrait demeurer stable, voire descendre légèrement autour de 2,00 % si de nouveaux signes de fragilité apparaissent.

En résumé, pour les douze prochains mois, nous anticipons un maintien du taux directeur canadien autour de 2,25 %, avec une marge de manœuvre pour une baisse très modeste de 25 points de base si nécessaire.

Conséquences pour les taux hypothécaires

En ce qui a trait au taux variable, comme le taux directeur est déjà bas, les emprunteurs avec un taux variable verront peu de marge pour de grandes baisses supplémentaires. Toutefois, un ajustement modeste à la baisse serait possible si la BDC devait intervenir en cas de contraction de l'économie.

Pour les taux fixes, avec un taux directeur stable ou légèrement en baisse, les taux fixes à court/moyen terme sur trois à cinq ans pourraient encore baisser modérément, car les marchés obligataires anticipent peu de remontée. Néanmoins, la baisse sera limitée par la prime de durée et par l'incertitude.

En conclusion, un renouvellement à taux fixe pourrait être judicieux pour sécuriser la mensualité, mais l'emprunteur ne doit pas s'attendre à revoir des taux très bas. Si l'emprunteur accepte un certain degré de fluctuations, un taux variable reste une option viable, tant et aussi longtemps qu'un suivi vigilant de la situation est effectué.

Risques à surveiller

Si l'inflation subissait une forte hausse (par exemple suite à une augmentation des prix de l'énergie ou des importations), la BDC pourrait suspendre toute baisse, voire envisager une remontée, ce qui ferait grimper les taux fixes. Si le marché est surpris par une tendance haussière, les taux fixes risqueraient d'augmenter, notamment à long terme. Si le marché immobilier ou la dette des ménages devenaient subitement beaucoup plus élevés, cela pourrait contraindre la politique monétaire à rester restrictive, limitant ainsi la baisse des taux et les impacts qui auraient pu en découler.

3. PRÉVISIONS POUR LES ÉTATS-UNIS

Hypothèse de base

Tentons maintenant d'anticiper ce qui se passera aux États-Unis pour ceux qui y ont des investissements. Chez nos voisins du sud, la Fed a un taux directeur encore relativement élevé. Elle doit gérer un équilibre délicat puisque l'inflation reste au-dessus de sa cible, mais la croissance et l'emploi montrent des signes de faiblesse. Dans ce contexte, la Fed a indiqué qu'elle pourrait baisser les taux, mais qu'une telle modification ne serait faite qu'avec beaucoup de prudence.

Ainsi, nous anticipons une trajectoire à la baisse de niveau modéré plutôt qu'un ajustement massif.



Notre prévision pour les douze prochains mois

D'ici trois à six mois, nous prévoyons une ou deux baisses de 25 points de base chacune. D'ici neuf à douze mois, si la trajectoire se confirme (croissance faible, inflation modérée), la Fed pourrait pousser vers une baisse amenant son taux autour de 3,50 %. Toutefois, un retournement de l'inflation ou du marché de l'emploi pourrait retarder ou annuler cette baisse.

En résumé, il est possible de prédire que le taux directeur américain se situera approximativement entre 3,50 % et 4,00 % dans les douze mois à venir.

Conséquences pour les taux hypothécaires

Pour le taux variable, une baisse du taux directeur réduirait le coût du financement variable (crédit à la consommation, marges de crédit, etc.) aux États-Unis.

Concernant les taux fixes américains, ils sont fortement influencés par les anticipations de taux directeurs futurs, l'inflation et la prime de durée. Si la trajectoire est à la baisse, cette anticipation peut faire baisser les taux fixes. L'effet pourrait cependant être limité si l'inflation reste élevée ou si les marchés exigent une prime de rendement plus grande.

Risques à surveiller

Une remontée de l'inflation américaine obligerait la Fed à rester restrictive, ce qui ferait monter les taux. Une récession ou un effondrement de l'emploi pourrait pousser la Fed à baisser plus agressivement son taux, mais cela impliquerait alors d'autres risques économiques majeurs. Un choc externe (géopolitique, énergétique) pourrait modifier la trajectoire de manière imprévue et, puisque les États-Unis ont la fâcheuse manie de se mêler de tout, il est fort probable que cette situation se présente.

4. COMPARATIF, IMPLICATIONS POUR LE MARCHÉ CANADIEN ET RECOMMANDATIONS

Comparatif Canada vs États-Unis

Le Canada est déjà dans une zone de taux directeur relativement basse tandis que les États-Unis maintiennent un niveau beaucoup plus élevé. Le différentiel de taux entre les deux pays crée une dynamique intéressante. Néanmoins, le poids du Canada vis-à-vis de la politique monétaire risque d'être moindre que celui des États-Unis.

Pour le monde bancaire, cela signifie que le contexte canadien est davantage orienté vers la stabilité que vers de nouvelles baisses massives, alors que le marché américain offre un potentiel de baisse plus marqué, mais avec plus de variables à surveiller.



Gestion immobilière résidentiel et commercial

450-923-1020

gestion1984.com

Gestion de complexe immobilier d'envergure

Recommandations pour les emprunteurs

POUR UN EMPRUNTEUR CANADIEN :

Si vous êtes déjà en taux variable, votre situation reste acceptable, mais il ne faut pas vous attendre à une baisse spectaculaire dans l'immédiat.

Si vous êtes à taux fixe et prévoyez un renouvellement dans les douze prochains mois, attendez-vous à une certaine stabilité entre les taux d'aujourd'hui et ceux de la prochaine année avec, possiblement, une légère baisse de 0,25 %.

Pour les emprunteurs intéressés par les produits liés aux États-Unis ou multidevises, surveillez de près la trajectoire de la Fed.

Si les emprunteurs anticipent un affaiblissement plus marqué de la Fed et veulent profiter d'un environnement de taux plus bas, un taux variable peut être envisagé. Il est toutefois important de garder un œil avisé sur les mouvements du marché afin de réagir à temps.

Pour tous les types d'emprunteurs, pensez à la durée du terme de votre emprunt. Un terme plus court (un à cinq ans) vous offre plus de flexibilité si les taux baissent, mais un terme plus long (cinq à dix ans) vous offre la sécurité d'un taux fixe contre une remontée improbable.

Risques à porter à votre attention

Même dans un scénario modéré, aucune chute spectaculaire des taux n'est à prévoir dans les douze prochains mois. Le marché immobilier et la dette des ménages demeurent en zones de vulnérabilité et un choc dans ce secteur pourrait entraîner une révision de la trajectoire des taux plus défavorable aux emprunteurs.

5. SYNTHÈSE FINALE

En résumé, pour le Canada, le taux directeur est déjà à ~2,25 % et nous anticipons une stabilisation autour de ce niveau, avec une faible chance de baisse (tendant vers ~2,00 %) si l'économie se détériore.

Pour les États-Unis, nous anticipons une trajectoire de baisse modérée de 0,50 % dans les douze mois à venir, mais le résultat final dépendra des données économiques et de l'inflation.

Pour les emprunteurs hypothécaires, le contexte actuel se prête bien au choix d'un taux fixe, plus sécurisant, car une baisse supplémentaire des taux, si elle survient, serait très limitée. Le taux variable demeure une option envisageable, mais son potentiel de diminution apparaît comme étant limité.

Le renouvellement de votre prêt hypothécaire est prévu dans les prochains mois? Prévoyez consulter un courtier hypothécaire de votre équipe six mois avant votre échéance. Ce délai vous donnera le temps nécessaire pour bien analyser avec nous vos options, vos stratégies d'investissements futures et prévoir correctement vos prochains pas dans l'immobilier multilogements.



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-prets.ca
courtierhypothecairecommercial.com
514 867-8340

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

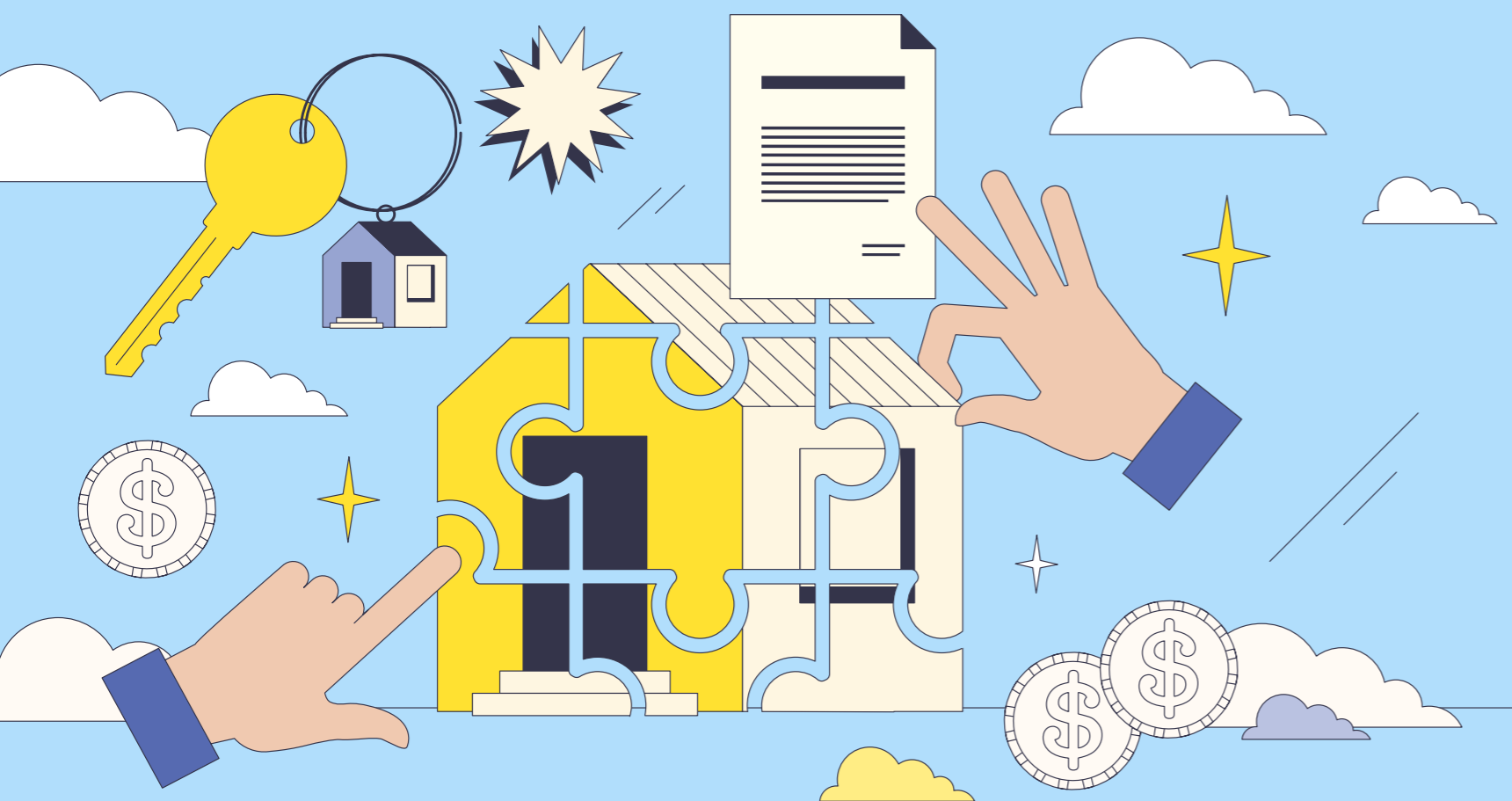


Vers un bail plus clair : les raisons derrière les changements à venir



PAR AUDREY LENNE,
CONSEILLÈRE, AFFAIRES
PUBLIQUES ET
GOUVERNEMENTALES
À LA CORPIQ

En septembre 2025, le ministère de l'Habitation a ouvert une consultation publique sur deux projets de règlements. Le ministère est venu réviser les règlements [relatifs aux formulaires](#) de bail obligatoires et aux mentions de l'avis au nouveau locataire, en plus du [contenu obligatoire](#) de l'avis de modification du bail d'un logement.



En parallèle de la réforme du règlement relatif aux critères de fixation de loyer, le ministère de l'Habitation est venu mettre à jour les formulaires de bail obligatoires à la suite de certains changements législatifs survenus au cours des dernières années.

Il s'agit donc d'un exercice de cohérence, qui permettra de renforcer l'accessibilité de l'information quant aux droits et obligations des locataires et des locateurs selon le type de bail.

À ce titre, parmi les modifications opérées, il y a notamment une volonté de favoriser la bonne compréhension des mécanismes d'augmentation de loyer pour les RPA. C'est pourquoi le projet de règlement relatif au bail prévoit que l'avis de modification du bail devra « préciser le montant ou le pourcentage correspondant à l'augmentation de la partie du loyer afférente au coût des services offerts par le locateur qui se rattache à la personne même du locataire ».

Le projet de règlement vient également apporter les modifications suivantes :

- L'ajout d'une clause précisant si le logement est « sans fumée »;
- L'intégration directe, au sein même du bail, des règles législatives adoptées en 2024 concernant les clauses F et G. Ceci permettra au propriétaire d'éviter l'ajout, en annexe, des avis séparés lorsque ces situations s'appliquent.

Dans le cadre de la consultation publique, la CORPIQ a formulé plusieurs commentaires au ministère de l'Habitation afin de clarifier certaines pratiques à travers les clauses du bail et de réduire les différends entre les parties en facilitant la compréhension des droits et obligations de chacune. Parmi les recommandations formulées :

- Concernant les assurances, la CORPIQ a recommandé d'ajouter au sein du bail une clause obligeant le locataire à souscrire à une assurance responsabilité civile, applicable pour toute la durée du bail - afin qu'il puisse se protéger et protéger ses biens face aux accidents de la vie quotidienne.
- Concernant la clause sans fumée et les plantations de cannabis, la CORPIQ a proposé de clarifier que l'interdiction inclut la culture de cannabis afin d'assurer de bonnes relations de voisinage et la sécurité au sein des immeubles.
- Dans un objectif de clarification des droits et obligations de chacun, la CORPIQ a proposé d'ajouter une sous-question précisant si l'accès au terrain est exclusif, et, si oui, d'indiquer à qui revient la responsabilité de l'entretien du terrain. Une proposition a également été formulée pour différencier le déneigement et le déglacage au sein du bail afin de limiter les litiges en cas d'accident ou de réclamation étant donné que les responsabilités seront clarifiées.
- Enfin, la CORPIQ a souligné l'intérêt d'ajouter une clause pour officialiser le courriel comme méthode de communication à partir du moment où elle est acceptée/correctement indiquée par le locataire sur le bail.



À noter que le prix maximal de vente au détail pour un bail unique a été augmenté, passant de 1,99 \$ à 2,99 \$. Le projet de règlement prévoit une période transitoire d'un an suivant la date d'entrée en vigueur du nouveau règlement, permettant d'utiliser les formulaires actuels le temps de l'impression et de la mise en circulation du nouveau bail. De son côté, la CORPIQ mettra à jour son formulaire de bail électronique dès que possible à la suite de l'adoption du règlement définitif pour vous permettre d'avoir accès à un document actualisé.

Nous suivrons de près la publication officielle des nouveaux règlements et des modifications qui y seront apportées afin de vous tenir informés des changements.

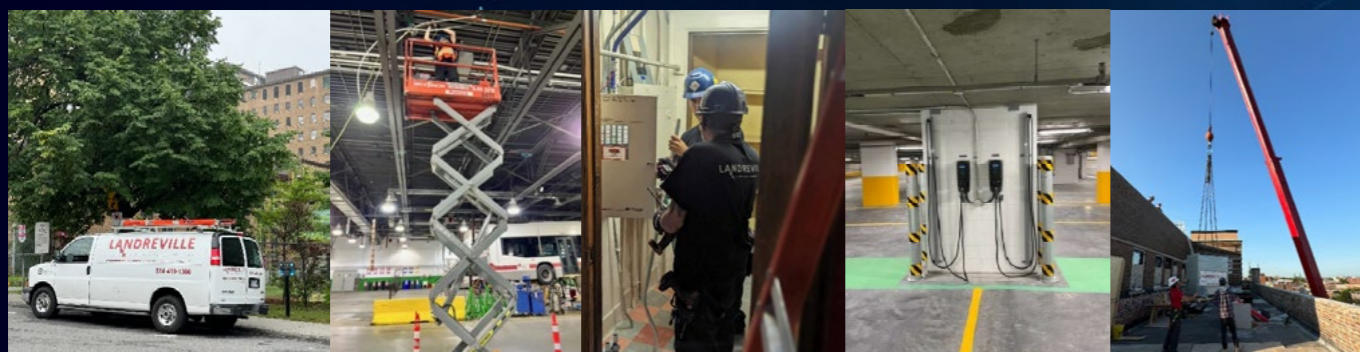
LANDREVILLE

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@grouplandreville.ca

Association professionnelle
des designers d'intérieur
du Québec

APDIQ



Lauréates Prix Design 2025 : Lysiane Munger & Tamara Aubé-Landry - Crédit photo : Kseniia Archakova

Besoin de réaménager votre espace ?

Contactez un designer d'intérieur APDIQ pour vous accompagner dans votre projet.



CONSEIL

Aide-mémoire sur la reconduction de bail



PAR SOPHIE SALLALEH,
DIRECTRICE DU SERVICE
CONSEIL ET DE
LA FORMATION

1. DÉTERMINER LA PÉRIODE DE RECONDUCTION DE VOTRE BAIL

Avant tout, il est important de connaître la période de reconduction de votre bail pour transmettre votre avis dans les délais légaux.

Un avis de reconduction envoyé hors délai peut être considéré comme invalide à défaut d'entente. Dans ce cas, la situation équivaut à une absence d'avis et le bail se reconduit automatiquement aux mêmes conditions. Toutefois, si le terme du bail excède 12 mois, il est reconduit pour une durée de 12 mois seulement, conformément à l'article 1941 du Code civil du Québec.

Pour déterminer votre période de reconduction, vérifiez d'abord la durée de votre bail à la section C du bail ou dans le plus récent avis de reconduction, si la durée a été modifiée. Ensuite, consultez le tableau à l'endos de votre bail ou l'article 1942 du Code civil du Québec pour connaître les délais applicables.

Au Québec, la période de reconduction approche pour la majorité des baux résidentiels, soit ceux débutant le 1^{er} juillet et se terminant le 30 juin. Pour vous aider à bien vous préparer à la reconduction, voici un aide-mémoire des étapes essentielles à retenir.



Pour le bail standard de juillet à juin, vous avez entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 mars 2026 pour envoyer votre avis.

Nous reproduisons le tableau ci-dessous à titre de référence :

DURÉE DU BAIL	DÉLAI DE TRANSMISSION (1942 C.C.Q.)
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 à 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 à 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 à 2 mois avant la modification proposée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Prenez note qu'à titre de locateur, si vous omettez pour quelque raison que ce soit d'envoyer un avis de reconduction dans les délais impartis, le locataire bénéficie des mêmes délais ci-haut pour vous envoyer un avis de non-reconduction de bail (article 1946 du Code civil du Québec) s'il désire quitter à la fin de son terme.

À RETENIR : contrairement à une croyance répandue, les locateurs ne peuvent pas envoyer d'avis de non-reconduction dans le cadre d'un bail résidentiel au Québec, sauf dans les deux cas prévus à l'article 1944 du Code civil du Québec.

2. PRÉPARER ET ASSURER LA CONFORMITÉ DE VOTRE AVIS DE RECONDUCTION DE BAIL

Vous ne pouvez pas utiliser n'importe quel document pour envoyer votre avis de reconduction de bail. La loi encadre le contenu de l'avis de reconduction et impose des éléments obligatoires (article 1943 du Code civil du Québec et Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement).

Pour vous simplifier la tâche, la CORPIQ met à votre disposition différents modèles d'avis de reconduction conforme à la loi que nos membres peuvent télécharger dans la section [Modèles de lettres et formulaires](#) de notre site web.

ATTENTION! Restez à l'affût des changements aux modèles qui pourraient survenir après l'adoption du [Projet de règlement modifiant le Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement](#). Nous vous tiendrons informés des modifications dès que possible.



MICHEL CORNEAU
DÉTECTIVE PRIVÉ

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) GIR 2H5

Téléphone: (418) 649-1022 Sans-frais: 1-888-649-1022

mcdp@michelcorneau.com
www.michelcorneau.com

3. NOTIFIER À CHACUN DE VOS LOCATAIRES UN AVIS DE RECONDUCTION DE BAIL

N'oubliez pas que l'avis de reconduction doit être envoyé à **chaque locataire inscrit au bail**, par un moyen permettant d'obtenir un accusé de réception de chacun d'eux afin de débiter la computation du délai de réponse du locataire.

Méthodes d'envoi recommandées :

- [Pronotif](#) (à condition d'un consentement reçu lié aux communications électroniques)

- Courrier recommandé (assurez-vous que le locataire récupère la lettre avec sa signature si ce n'est pas possible, notifiez votre locataire par un autre moyen)
- [Huissier](#) de justice
- Remise en main propre avec signature d'accusé de réception de chaque locataire

Si votre avis de reconduction est dûment notifié dans la bonne période de reconduction de bail, bien que vous n'ayez pas encore reçu la réponse du locataire à l'intérieur de ce délai, vous êtes conforme à la loi.

4. RÉPONSE DE VOTRE LOCATAIRE

Une fois que le locataire reçoit l'avis de reconduction du bail, il dispose d'**un mois complet (du quantième au quantième) à partir de la date de réception** pour vous transmettre sa réponse par écrit. Le Tribunal administratif du logement (TAL) fournit un [modèle de réponse](#) pour les locataires. Cependant, sachez que la loi n'impose aucune forme particulière à la réponse du locataire, pourvu que ce dernier s'assure de pouvoir démontrer que le locateur l'a reçue.

À défaut d'avoir une réponse écrite du locataire dans le délai imparti, il est réputé avoir accepté vos modifications proposées (article 1945 du Code civil du Québec).

À RETENIR : même si vous recevez la réponse après le délai d'un mois, elle demeure valide si le locataire a une preuve qu'il a envoyé sa réponse avant la fin du délai (ex. courrier recommandé, courriel certifié, ou toute autre preuve d'envoi).

5. RECOURS AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT EN CAS DE REFUS DES MODIFICATIONS

En cas de refus des modifications par votre locataire, vous disposez d'un mois (du quantième au quantième) à compter de la réception du refus pour déposer au TAL la « Demande de modification du bail », afin que le greffier spécial fixe le loyer ou statue sur les conditions du bail.

S'il y a plus d'un locateur, vous devez remplir le [formulaire](#) PDF et le soumettre en ligne sur le [site Web du TAL](#). Si vous êtes le seul locateur, vous pouvez remplir directement ladite demande en ligne en cliquant sur [ce lien](#).

Si votre demande est incomplète ou erronée, elle ne sera pas ouverte, et un dépôt après l'échéance pourrait être jugé irrecevable, même si vous demandez d'être relevé du défaut. N'hésitez donc pas, si vous n'êtes pas à l'aise avec la procédure, à rejoindre par téléphone les services-conseils de la CORPIQ qui pourront répondre à vos questions, ou à [prendre rendez-vous avec un préposé du TAL](#). Si votre délai expire incessamment, présentez-vous à l'un des [bureaux du TAL le plus proche](#) pour obtenir l'assistance d'un préposé. La demande sera ensuite transférée au bureau du TAL correspondant au secteur où se trouve votre immeuble.

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.



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

WWW.PERFORMANCEHYPOTHECAIRE.CA

À RETENIR :

Après la réception du refus de votre locataire, vous pouvez tenter de négocier une entente écrite afin d'éviter de recourir à une procédure devant le TAL. Toutefois, n'oubliez pas que votre délai d'un mois n'est pas suspendu pendant la négociation. Si aucune entente n'est conclue, assurez-vous de déposer votre demande avant l'expiration du délai!

Si vous déposez votre demande en ligne le dernier jour du délai, assurez-vous de le faire avant 16h30, sans quoi elle sera réputée reçue le jour ouvrable suivant (et donc hors délai).

Vous disposez de 45 jours à compter de l'ouverture de votre dossier pour transmettre au [TAL](#) la preuve de notification de votre demande de modification, ainsi que la liste des pièces, le cas échéant.

À la réception du formulaire de Renseignements nécessaires à la fixation de loyer (formulaire RN), vous avez 90 jours pour le compléter, le notifier à la partie opposée et en déposer une copie au [TAL](#) avec la preuve de notification.

Cet aide-mémoire est fourni à titre informatif seulement et ne constitue pas un avis juridique. Pour toute opinion juridique, veuillez consulter un juriste.

Renouveler un bail : mode d'emploi

Envie d'être 100 % prêt pour la prochaine reconduction de bail?

Notre formation vous guide pas à pas pour tout comprendre : droits, obligations, modalités, reconduction, résiliation...

Un contenu complet et concret, pensé pour sécuriser vos démarches et éviter les erreurs coûteuses.



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



Développez l'ensemble des formations disponibles à l'adresse :

corpiq.thinkific.com

CHRONIQUE PARTENAIRE

Mise à jour et coup d'œil sur des protections judiciaires pour les propriétaires immobiliers



AVEC VALÉRIE CODÈRE,
COURTIER EN ASSURANCES
DE DOMMAGES, CONSEILLÈRE
PRINCIPALE, DÉVELOPPEMENT
DES AFFAIRES – PROGRAMMES
ET GROUPES CHEZ ESSOR
ASSURANCES

Dans la foulée de la transition de Prima Assurances à ESSOR Assurances, Valérie Codère, courtier en assurances de dommages, conseillère principale, développement des affaires – programmes et groupes, en profite pour expliquer les motifs qui ont motivé ce changement et présenter à nos membres des protections disponibles en options qui méritent d'être envisagées.

En juin dernier, Prima Assurances a joint ses forces à ESSOR Assurances. Pouvez-vous nous exposer les raisons ayant mené à cette décision?

Le secteur de l'assurance est un milieu marqué par une forte concurrence et nous devons constamment innover pour répondre aux besoins de notre clientèle, celle-ci est d'ailleurs de plus en plus renseignée grâce à tous les outils technologiques à sa portée. Chez Prima, nous n'avons jamais cessé d'évoluer et de grandir dans les dernières années, tout en gardant au cœur de nos priorités d'offrir le meilleur pour nos assurés. Se joindre à ESSOR Assurances a été un choix stratégique que nous croyons positif pour nos clients.

ESSOR Assurances a été fondé en 1958 et représente aujourd'hui plus de 400 courtiers dans plus de 25 succursales partout à travers la province. Leurs professionnels connaissent donc très bien la réalité de chacune des régions québécoises. Ce qui est aussi bon pour vous, membres de la CORPIQ, est que le cabinet cumule une solide expérience en ce qui concerne les programmes au commercial et les groupes aux particuliers. Ce sont plus de 80 partenariats couvrant différentes sphères de l'industrie, dont les réseaux de médecine alternative, du tourisme, du plein air, sans oublier bien sûr l'immobilier, avec les résidences intermédiaires ou encore les chalets locatifs et j'en passe.

Il y a environ un an, vous nous accordiez une entrevue dans laquelle vous discutiez des conséquences du marché « dur » en présentant des trucs pour améliorer notre risque et potentiellement diminuer nos primes d'assurance. Qu'en est-il exactement en ce moment?

En assurance des entreprises – pour les propriétaires immobiliers on parle ici précisément des immeubles de sept unités et plus – la tendance est présentement à un assouplissement du marché. On se dirige même possiblement vers un marché « mou ». Ce qui veut dire que nos courtiers reçoivent des renouvellements avec des primes modérées, voire fréquemment des dossiers sans aucune hausse de taux. On remarque aussi une augmentation de l'appétit et des capacités de couvertures chez certains de nos assureurs. Pour les assurances des particuliers, les augmentations ont également diminué. Ainsi, je pense que cette année représente le bon moment pour en profiter. C'est-à-dire revoir les protections de nos contrats, s'assurer qu'elles sont adéquates, qu'elles correspondent à nos besoins et peut-être faire des ajouts judicieux de certaines protections boudées dans le passé en raison des coûts. J'ai donc choisi d'aborder trois protections optionnelles que je considère comme primordiales. Voici lesquelles :

1. LA PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS ET LE REFOULEMENT DES ÉGOUTS

Un sujet qui, on va se le dire, est toujours très actuel. La définition de l'inondation est précisément : la fuite ou le débordement de toute étendue ou masse d'eau naturelle ou artificielle, les vagues, les raz de marée et les tsunamis, mais également de l'eau de surface.

Le danger, c'est que plusieurs ignorent que dans la majorité des contrats au commercial, l'eau de surface ou de sol est incluse avec l'inondation et non pas avec le refoulement des égouts. Donc si vous n'avez pas cette protection, dans le cas d'eau de pluie excessive qui s'accumule sur votre terrain et s'infiltré ensuite chez vous – soit par une fenêtre ou par quelque ouverture comme dans la majorité des sinistres de l'ouragan Debby qu'on a connu en août 2024 – ce ne serait pas couvert en assurance des entreprises. En ce qui a trait à l'assurance des particuliers, l'inondation est regroupée avec le refoulement des égouts, si c'est admissible. Or, il existe souvent plusieurs types d'options et il faut s'assurer que l'eau de surface est incluse, sans quoi on n'a pas la protection.

Question de vous mettre en contexte, le Bureau d'assurance du Canada estime les dommages causés par l'ouragan Debby à près de 2,5 milliards de dollars, ce qui en fait l'événement météorologique le plus coûteux de l'histoire du Québec, dépassant la crise du verglas de 1998. Ce sont d'ailleurs plus de 24 millions de dollars qui ont été versés aux sinistrés. Notre succursale étant à Terrebonne, secteur extrêmement touché, je peux confirmer qu'il y a eu de nombreuses réclamations et en discutant avec nos clients, nous avons réalisé que, pour beaucoup, leur couverture était inadéquate. Pour ce qui est du refoulement des égouts, les gens sous-estiment la valeur nécessaire. On oublie que l'on doit ajouter les coûts de démolition et de décontamination. Et il faut savoir que ça va vite quand on se met à additionner tous ces coûts; des montants de 10 000 \$ à 20 000 \$ ne sont aujourd'hui plus du tout adaptés. J'estime donc que c'est une protection qu'il est essentiel de revoir, si vous y êtes éligible, pour vous assurer qu'elle est adéquate à votre situation.

2. LA PERTE DE BÉNÉFICE - LA PERTE D'EXPLOITATION

On m'a souvent demandé de retirer cette protection dans une optique de réduction des coûts. Puisque, selon les options qu'on choisit, elle peut effectivement être dispendieuse pour certains. Or, cette protection vise pourtant à assurer votre stabilité financière. Concrètement, elle vient combler le manque à gagner subi à la suite d'un sinistre couvert. Qu'ils soient victimes d'un incendie, d'une inondation ou d'un vol, cette protection vient couvrir les activités interrompues ou le ralentissement des activités de nos assurés. Elle permet également le remboursement de certains frais.

Dans le cas d'un propriétaire foncier, ce qui est intéressant c'est que la protection vient couvrir les pertes de loyers brutes effectivement subies en raison d'un sinistre atteignant le bâtiment. Elle vient en outre couvrir les charges fixes, telles que les frais mensuels payés comme l'électricité. Ce que plusieurs ignorent, c'est que cette protection ne couvre pas que les appartements



endommagés pour lesquels on a des locataires occupants, mais également les parties inoccupées touchées du bâtiment. Qui dit que si vous n'aviez pas subi de perte vous n'auriez pas été en mesure de louer ces logements? On constate ainsi que cette protection peut facilement se transformer en atout. Et la valeur totale de tous les appartements, vacants ou non, doit être mise à jour toutes les années.

Une extension de cette protection, intéressante pour un propriétaire foncier, est l'extension de garantie du taux hypothécaire. Cette dernière vient dédommager l'assuré en comblant l'augmentation du taux de la nouvelle hypothèque à la suite d'une perte totale d'un bâtiment, si ce taux est plus élevé que celui qu'il avait avant le sinistre. La durée, l'amortissement et l'option du taux d'intérêt de la nouvelle hypothèque doivent être identiques à ceux en vigueur au moment du sinistre.



3. LA PROTECTION CONTRE LES CYBERATTAQUES

Tous les experts s'entendent pour dire que les cyberattaques seront la cause de sinistre en plus grande progression dans les prochaines années. Les protections disponibles sur le marché ont pour but de venir protéger votre entreprise contre toutes sortes de cybermenaces, y compris la cybercriminalité, la violation des données et l'interruption du service.

Toutes les entreprises, qu'elles soient de petite ou de grande taille, recourent à des technologies afin de simplifier et d'optimiser leurs opérations. Tout le monde écrit des courriels, accepte des virements bancaires, navigue sur le Web, utilise les réseaux sociaux. Par conséquent, tout le monde est concerné.

Les cyberattaques engendrent chaque année des pertes supérieures à 1,5 milliard de dollars pour l'économie mondiale. Il s'agit d'une question qui mérite une attention particulière. J'ai obtenu des statistiques de réclamations d'un assureur spécialisé en cybersécurité appelé Coalition, révélant que 78 % des cyberattaques proviennent de notre propre boîte courriel. Le coût moyen d'une réclamation à la suite d'un courriel qui contenait un virus serait de 193 000 \$ et la perte moyenne dans le cas d'un rançongiciel serait de 317 000 \$.

Par exemple, si avant le sinistre votre taux d'intérêt était de 3 % et qu'il a augmenté à 5 %, l'extension de garantie pourrait venir rembourser la portion de 2 % correspondant à la hausse du taux. Il existe plusieurs options relatives à cette protection sur le marché, dont la formule profit et la formule loyer ou encore la plus complète, la perte réelle subie. Il est donc recommandé de discuter de cette couverture avec votre courtier afin d'obtenir des conseils avisés et adaptés à votre situation. Choisir une option spécifique peut s'avérer une décision stratégique afin de maintenir votre stabilité financière, contrairement à l'absence de protection.

Les conséquences d'une cyberattaque, il n'y a pas de doute, peuvent être désastreuses. Si vous n'êtes pas encore convaincu, j'ai un exemple très concret d'une situation à laquelle un propriétaire immobilier peut être confronté. De nos jours, il est de plus en plus rare qu'on ait recours à des chèques pour payer. Et vous êtes fort probablement nombreux à accepter des virements bancaires de la part de vos locataires pour le paiement des loyers. Imaginez que vous acceptez un paiement, pensant qu'il vient de votre locataire comme tous les mois, que votre écran devient noir et qu'en un instant plus rien ne fonctionne. Un message apparaît soudainement sur votre écran. Ce n'était pas votre locataire! Vous avez été piraté par un cybercriminel et celui-ci vous demande une rançon pour avoir accès à votre boîte courriel.

On rencontre malheureusement des situations de ce genre de plus en plus couramment. Puisque cette protection n'est pas encore très coûteuse dans la majorité des cas, il est dans l'intérêt du propriétaire foncier de demander une soumission afin d'estimer le coût de son ajout. Il est également possible de proposer certains forfaits adaptés afin de contribuer à la couverture des frais engagés pour l'intervention des techniciens informatiques chargés de la récupération des données. La cybercriminalité représente une menace concrète à laquelle tout le monde peut être exposé et, selon-moi dans cette ère technologique, elle deviendra l'une des principales sources de réclamations à l'avenir.

PRIMA
ASSURANCES
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

ESSOR
ASSURANCES

À votre service
depuis 1958.

Jusqu'à 15 % de rabais
sur vos assurances.

Demandez votre soumission

877-883-7767

corpiq@essor.ca

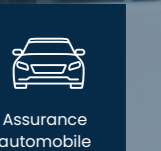
Traiter avec l'un de nos courtiers,
c'est payant pour vous!



Assurance
immeuble locatif



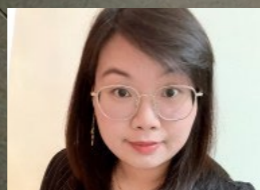
Assurance
habitation



Assurance
automobile

- + Assurance des entreprises
- + Assurance chantier
- + Responsabilité civile & professionnelle
- + Cautionnement

Faire face au décès d'un locataire : comment gérer cette situation délicate?



PAR JENNIFER PHAM,
CONSEILLÈRE EXPERTE ET
FORMATRICE
EN GESTION IMMOBILIÈRE
À LA CORPIQ

Être propriétaire ou gestionnaire d'immeubles à revenus, c'est composer au quotidien avec une multitude de situations locatives, allant des demandes les plus simples aux enjeux les plus complexes.

Parmi ces situations, le décès d'un locataire demeure l'un des cas les plus déstabilisants et anxiogènes, car un tel événement soulève à la fois des questions humaines, légales et administratives auxquelles peu de propriétaires sont préparés. Afin de vous aider à mieux naviguer à travers cette situation, nous allons vous présenter les différents scénarios possibles, ainsi que les procédures légales à suivre.

Avant tout, il est important de noter que le décès ne met pas fin automatiquement au bail (article 1884 du Code civil du Québec). Toutefois, la loi prévoit différents mécanismes permettant d'y mettre un terme, selon les circonstances propres à chaque cas.

1. PRÉSENCE D'UN OCCUPANT OU D'UN COLOCATAIRE DANS LE LOGEMENT

Dès que vous êtes avisé du décès de votre locataire, le premier élément à déterminer est de savoir s'il y a un occupant ou un colocataire qui habitait avec le défunt au moment du décès.

On distingue :

- L'occupant : une personne qui habitait le logement sans être mentionnée au bail.
- Le colocataire : son nom figure au bail avec celui du défunt.

Si vous savez qu'un occupant habite avec le locataire décédé, vous pouvez tenter de le contacter pour savoir s'il a l'intention de continuer à occuper le logement.

En principe, cette personne bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux selon la loi. Elle peut également devenir locataire en titre si les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies (article 1938, alinéa 2 du Code civil du Québec) :

- elle continue d'occuper le logement après le décès du locataire; et
- elle vous avise qu'elle entend devenir locataire en titre dans les deux mois suivant le décès. (L'« [Avis en cas de décès du locataire](#) » du locataire est disponible sur le site du Tribunal administratif du logement (TAL) à cet effet.)



Protéger
tout simplement

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



Protection
commerciale
et résidentielle

Prenez note que dans cette situation spécifique, contrairement à une cession de bail, il n'existe aucun motif légal vous permettant de refuser que cet occupant devienne votre locataire. Si cette personne adopte par la suite un comportement problématique ou ne respecte pas ses obligations de paiement, vous devrez alors entamer une procédure au TAL afin de faire résilier le bail, ou encore convenir d'une [convention de résiliation de bail](#) à l'amiable pour éviter une démarche judiciaire.

Il est également possible que l'occupant ne fasse pas valoir son droit au maintien dans les lieux. Dans ce cas, le liquidateur de la succession du locataire, ou à défaut un héritier, peut résilier le bail dans le mois qui suit l'expiration du délai de deux mois accordé à l'occupant, en transmettant un [avis d'un mois](#). Par exemple, si le locataire décède le 1^{er} décembre, l'occupant a jusqu'au 1^{er} février pour vous informer de son intention de demeurer dans le logement. S'il ne le fait pas, le liquidateur ou l'héritier dispose d'un délai allant jusqu'au 1^{er} mars pour vous transmettre un avis de résiliation. Si cet avis est rendu le 15 mars, le bail prendra fin le 15 avril. Pendant toute cette période, le loyer demeure exigible jusqu'à la date d'effet de la résiliation.

Lorsque le bail est signé conjointement par plusieurs locataires et que l'un d'eux décède, le bail se poursuit automatiquement avec le ou les colocataires survivants, qui deviennent alors le ou les seuls locataires en titre. Même si vous avez initialement accepté la location du logement en raison de la sécurité financière que procurait la présence du locataire décédé, vous ne pouvez pas invoquer ce motif pour mettre fin au bail. Toutefois, si pour une raison quelconque, le colocataire omet d'exercer son droit au maintien dans les lieux, la résiliation de bail par la succession du locataire décédé ne s'applique qu'à la part de ce dernier. Le colocataire devient alors l'unique locataire du logement.

2. LOCATAIRE VIVANT SEUL DANS LE LOGEMENT

Si votre locataire vivait seul au moment de son décès et que vous n'avez pas été avisé par la famille, la première étape consiste à communiquer avec les proches afin de clarifier leurs intentions quant au logement.

En principe, dans une telle situation, vous pouvez informer les proches que le liquidateur de la succession, ou à défaut un héritier, peut résilier le bail dans les six mois suivant le décès du locataire, en vous transmettant un avis écrit de deux mois, conformément à l'article 1939 du Code civil du Québec. Autrement dit, le bail prendra fin deux mois après la réception de cet avis, et ce peu importe la date à laquelle il aura été envoyé, tant et aussi longtemps que l'envoi



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

514 990-2519
BISSONEXPERT.COM

REG. : 1137-8680-18



Nettoyage Plus
Les spécialistes de l'entretien ménager depuis 2019

Membre du comité paritaire de l'entretien des édifices publics

Nos services

- Ménage pour les espaces bureaux
- Conciergerie et entretien espaces communs d'immeubles
- Ménage après rénovation ou construction
- Ménage avant ou après déménagement

Pourquoi nous choisir

- Entreprise assurée et conforme
- Un personnel formé, encadré et vérifié
- Des produits écologiques et sécuritaires
- Équipements de pointe
- Qualité contrôlée
- Un seul fournisseur pour tous vos besoins
- Disponibilité et flexibilité
- Communication simple et directe

514 415 4077

www.nettoyageplus.ca
▲ Montréal | Rive sud | Rive nord

a été fait dans la période de six mois allouée. Cependant, le bail peut être résilié avant l'échéance de ce délai imparti si une entente est conclue entre la succession et le locataire, ou encore si le logement vidé est reloué avant la fin du délai.

Contrairement à une croyance répandue, la succession n'a pas l'obligation de verser une indemnité équivalente à deux mois de loyer au locataire. Elle est tenue uniquement d'acquitter les loyers dus jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'à la date de résiliation prévue par la loi ou convenue entre les parties.

Voici un exemple pour illustrer ce cas : un locataire décède le 15 novembre. La succession a donc jusqu'au 15 mai pour vous transmettre l'avis de résiliation. Si vous recevez cet avis le 8 janvier, le bail prendra fin le 8 mars, et le loyer demeure payable jusqu'à cette date inclusivement. Toutefois, si vous avez réussi à relouer le logement dès le 15 février, la succession n'aura à payer le loyer que jusqu'au 14 février. Dans le cas où un montant aurait été perçu en trop, vous devrez rembourser la portion excédentaire au prorata, soit le loyer correspondant à la période du 15 février au 28 février.

Cas où la succession du locataire décédé ne se manifeste pas

Il peut arriver que vous ne receviez aucun avis de la succession du locataire décédé, notamment lorsque celle-ci tarde à se manifester ou n'est pas certaine des démarches à entreprendre. Cette situation peut alors entraîner un défaut de paiement du loyer. Si cela se produit, vous avez la possibilité de déposer une [demande](#) au TAL afin de faire résilier le bail pour non-paiement.

Notez toutefois que la succession doit être en retard de plus de trois semaines avant que ce recours puisse être exercé. Dans le cas où aucun liquidateur n'est identifiable, vous pouvez ouvrir la demande à l'encontre de la succession du locataire décédé et la faire parvenir au logement par un huissier, ce qui constituera votre preuve de réception.

Une autre option s'offre également à vous dans une telle situation. Conformément à l'article 1944 du Code civil du Québec, le locataire peut transmettre un avis de non-reconduction du bail à l'héritier ou au liquidateur de la succession, afin d'éviter que le bail ne soit automatiquement reconduit à la fin de son terme. Cependant, cet avis doit être envoyé durant la période de reconduction prévue par la loi, laquelle varie selon la durée du bail. Un [modèle](#) d'avis de non-reconduction conforme est d'ailleurs disponible sur le site de la CORPIQ pour nos membres. Le liquidateur ou l'héritier a un mois à compter de la réception de cet avis pour s'adresser au TAL pour le contester. À défaut de le faire dans ce délai imparti, il est réputé avoir accepté de quitter le logement (article 1948 du Code civil du Québec).

Cas de renonciation de la succession du locataire décédé

Dans certains cas, les héritiers peuvent vous informer de leur renonciation à la succession, ce qui signifie qu'ils ne prendront pas en charge les obligations liées au bail du locataire décédé. Conformément à l'article 699 du Code civil du Québec, lorsque tous les héritiers renoncent à la succession, celle-ci est dévolue au ministre du Revenu du Québec, qui agit alors à titre de liquidateur. Si vous vous retrouvez dans cette situation, nous vous invitons à communiquer directement avec le département des biens non réclamés de [Revenu Québec](#) au numéro suivant : 1-866-840-6939 afin d'obtenir les renseignements sur les démarches à suivre.

3. DOMMAGES AU LOGEMENT

Une fois la question de la résiliation du bail du locataire décédé réglée, il peut arriver que le locataire se retrouve avec des dommages au logement. Il est alors essentiel de commencer par documenter rigoureusement l'état des lieux, notamment en prenant des vidéos et/ou des photos afin de conserver une preuve adéquate. Il est important de rappeler que les dommages résultant de l'usure normale du logement demeurent à la charge du locataire, conformément à l'article 1890 du Code civil du Québec.

Quant aux dommages causés par la faute du locataire décédé, la succession demeurera responsable (article 1862 du Code civil du Québec). Vous pouvez donc effectuer les réparations nécessaires, puis envoyer une

mise en demeure au liquidateur de la succession pour réclamer le montant total de vos dommages. La CORPIQ met d'ailleurs à votre disposition un [modèle](#) de mise en demeure que vous pouvez adapter à votre convenance. En l'absence de réponse ou d'entente avec la succession, vous pouvez ouvrir une [demande](#) au TAL pour réclamer les sommes dues.

Cependant, lorsque les dommages découlent directement du décès du locataire, notamment les frais de nettoyage et de désinfection, les décisions récentes du TAL considèrent le décès comme un cas de force majeure. Ces frais sont donc à la charge du locataire (articles 1470 et 1890 du Code civil du Québec).

4. BIENS LAISSÉS AU LOGEMENT APRÈS LA RÉSILIATION DU BAIL

Conformément à l'article 1978 du Code civil du Québec, le locataire a l'obligation de laisser le logement libre de tous ses effets personnels lorsque le bail est résilié.

Lors du décès du locataire, il arrive que ses biens personnels demeurent dans le logement. Ces biens sont alors considérés comme des biens abandonnés. Pour en disposer légalement, le locataire doit transmettre un [avis écrit](#) au liquidateur de la succession du locataire, l'informant qu'il dispose d'un délai de 90 jours à compter de la réception de l'avis pour récupérer les biens laissés dans le logement (article 944 du Code civil du Québec). Si vous connaissez

l'adresse du liquidateur, faites parvenir l'avis par un moyen vous permettant d'obtenir une preuve de réception (par lettre recommandée, par huissier, ou à l'aide de [Pronotif](#) pour un envoi par courrier recommandé électronique par exemple). Dans le cas où l'adresse du liquidateur est inconnue, il est possible de publier l'avis dans le journal afin de respecter les exigences légales.

Vous pouvez conserver les biens dans le logement ou les entreposer ailleurs durant cette période. Si la succession communique avec vous pour les récupérer, vous êtes en droit d'exiger le remboursement des frais d'entreposage avant de leur remettre les biens (article 946 du Code civil du Québec). Une fois le délai de 90 jours écoulé, vous êtes libre de disposer des biens à votre guise.

Enfin, dans les cas où vous avez obtenu un jugement du TAL ordonnant la résiliation du bail, vous pouvez mandater un huissier pour disposer des biens après l'expiration des délais d'exécution du jugement.

Faire face au décès d'un locataire n'est jamais une situation simple à traiter pour les locateurs. En s'appuyant sur les dispositions légales et en adoptant une approche respectueuse, le locateur peut traverser cette situation avec discernement, tout en assurant une gestion conforme et équilibrée.

Avis important : le présent texte est à titre informatif seulement et ne constitue pas un avis juridique. Pour toute situation particulière, il est recommandé de consulter un juriste.

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.



Bénéficiez de notre offre exclusive pour les membres CORPIQ!



Pour des rénos sans soucis, on vous le garantit.

ACQ RÉSIDENTIEL

CHRONIQUE PARTENAIRE

Faire un coup de maître au TAL grâce à une équipe gagnante

Depuis plusieurs années, la CORPIQ collabore avec le cabinet Deveau Dufour Mottet (DDM) afin d'offrir aux propriétaires du Québec un accompagnement juridique adapté à leurs défis. Cette collaboration repose sur une compréhension profonde des besoins spécifiques des membres de la CORPIQ et sur la volonté d'offrir aux propriétaires un accompagnement juridique rapide, efficace et rigoureux.



Ce partenariat a pris une nouvelle dimension avec l'arrivée à la direction générale de DDM de Benoit Ste-Marie, qui a occupé pendant 15 ans le poste de directeur général de la CORPIQ.



BENOIT STE-MARIE,
Directeur général



DAMARYS ABIGAIL PINEDA MACHADO,
Avocate en litige civil,
commercial et en droit
immobilier

« Ayant travaillé 15 ans au cœur de la réalité des propriétaires, je sais exactement ce dont ils ont besoin : une équipe stratégique, rapide, transparente et orientée vers les résultats. DDM incarne tout cela, avec une équipe d'avocats vraiment dédiée aux propriétaires », affirme Benoit Ste-Marie.

Ce dernier est particulièrement impressionné par l'expérience détenue par le personnel de DDM et le fait que l'équipe d'avocats spécialisés en droit locatif a pour mentor une avocate reconnue pour son expertise en droit locatif, Damarys Abigail Pineda Machado, qui connaît les ficelles du Tribunal administratif du logement (TAL). Elle cumule 15 années d'expérience, au cours desquelles elle a piloté des dossiers complexes et parfois loin d'être gagnés d'avance en faisant toujours preuve de stratégie et d'efficacité.

« C'est un art d'intervenir au TAL et, en ce sens, l'expérience de DDM compte énormément pour identifier notamment les éléments de défense prévisibles de la partie adverse. »

— Damarys Abigail Pineda Machado

« Devant le TAL, tout peut basculer en une minute. Mon rôle est notamment d'anticiper ces virages et d'agir exactement au bon moment pour protéger le propriétaire », nous confie M^e Damarys Abigail Pineda Machado, bien connue par ses pairs. Elle fait également partie du comité de liaison du TAL avec le Barreau du Québec.

Elle résume ici les avantages de faire affaire avec l'équipe de Deveau Dufour Mottet. « Nos avocats peuvent faire la différence, car ils s'assurent que le dossier est bien préparé et peuvent ainsi se concentrer sur les enjeux se déroulant en direct durant l'audience et sont en mesure de gérer des situations difficiles en neutralisant les tactiques dilatoires, procédurales ou les affirmations surprises qui autrement auraient tendance à déstabiliser le propriétaire », explique M^e Pineda. « Notre équipe maîtrise la procédure en matière de droit locatif, elle est au parfum des nouvelles lois, elle sait faire ressortir les éléments contradictoires des témoignages et recadre au besoin le récit en audience [...] c'est un art d'intervenir au TAL et, en ce sens, l'expérience de DDM compte énormément pour identifier les éléments de défense prévisibles de la partie adverse par exemple », poursuit-elle.

Les membres de la CORPIQ ont donc une alliée idéale en l'équipe de Deveau Dufour Mottet, qui compte sur des avocats aguerris ayant à cœur le bien-être des propriétaires immobiliers. Un de ceux-ci, Jérémie Beaumier, qui cumule sept ans d'expérience en litige civil, en droit immobilier et locatif, explique l'importance de garder les choses simples. « Il faut parfois déterminer l'utilité de faire témoigner ou non un individu en particulier ou de mener un contre-interrogatoire, chaque situation devant être analysée afin de déterminer à quel point cela peut mener au renforcement de la preuve de la partie adverse et conséquemment occasionner des effets néfastes à notre propre cause, d'où l'importance de bien choisir le mode d'intervention dès le départ », explique M^e Beaumier.



DE GAUCHE À DROITE, JÉRÉMIE BEAUMIER (FAISANT DOS), DAMARYS ABIGAIL PINEDA, NICKENSON ALDONZAR ET CHRISTOPHE LECLAIR (AVANT PLAN À DROITE).

Chez Deveau Dufour Mottet, les propriétaires ont l'avantage d'être bien conseillés dès le départ. Comme le dit bien Jérémie Beaumier, il est important de faire preuve de recul et d'analyser la situation en se distançant de ses émotions. « Il est important de s'adapter aux objectifs du propriétaire et d'avoir un éventail de solutions à proposer, tel qu'envisager un règlement à l'amiable, une approche où le facteur émotionnel peut être écarté », poursuit Jérémie Beaumier.

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

RONA RONA+

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE LA CORPIQ

CORPIQ

PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

Peinture et accessoires
Décoration
Quincaillerie
Luminaire
Moultures

15%

Outillage électrique portatif
et stationnaire
Cuisine
Portes

8%

Couvre-plancher
Électricité
Plomberie
Outillage manuel
Saisonnier, horticulture

10%

Électroménagers
Ventilation, chauffage
et climatisation
Produits d'entretien
et rangement
Chauffe-eau
Matériaux de construction
Fenêtres

5%

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITÉS PAS À CONTACTER
ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA

Pour obtenir vos escomptes privilégiés de la Corpiq, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

*À noter que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et RONA+.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

^{oo}Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction en magasin. Non applicable sur les achats en ligne sur rona.ca. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

La tranquillité d'esprit

Les membres CORPIQ ont la chance d'avoir accès aux services-conseils de leur association permettant aux propriétaires, locataires et gestionnaires d'avoir l'information nécessaire pour prendre de bonnes décisions. Quand la situation devient plus corsée sur le plan juridique et qu'il est question de régler un litige, l'équipe d'avocats de DDM peut prendre le relais.

Selon Nickenson Aldonzar, avocat de DDM en litige civil, droit immobilier et locatif, la présence d'un avocat peut faire la différence, tant au niveau de la stratégie mise en pratique que pour la tranquillité d'esprit octroyée. « En droit du logement, les délais sont souvent très stricts et un manquement dans la documentation peut entraîner la fermeture administrative d'un dossier et/ou le rejet de celui-ci lors de l'audience. Qu'il s'agisse de reprise de logement, d'évictions ou de situation de fixation de loyer, l'intervention d'un avocat permet d'éviter des situations frustrantes », explique M^e Aldonzar, qui intervient presque chaque semaine au TAL. « Mon intervention dans certains dossiers a permis aux clients de préserver leur droit (notamment pour des cas de reprise de logement), alors que ces propriétaires avaient échoué dans une première tentative, en raison d'un manque de préparation ». Tel que mentionné par M^e Aldonzar, une bonne représentation par un avocat permet d'augmenter les chances de succès, car elle permet de guider la stratégie, anticiper les arguments de la partie adverse, puis maximiser l'efficacité des témoignages et des preuves.

Des gains supérieurs?

De son côté, M^e Sarah Holloway, qui compile plusieurs champs de pratique en plus du droit locatif, insiste sur le fait qu'un avocat expérimenté est en mesure de bien communiquer face à un juge autant que face à la partie adverse, et cela se traduit souvent par des gains considérables. « Nos demandes au tribunal sont adaptées aux attentes, et vont par le fait même avoir une crédibilité qui importe », affirme M^e Holloway qui enseigne d'ailleurs à l'université en droit de la succession et droit de la famille, où la question des demandes en cour est fondamentale. « Lorsque nous sommes impliqués dans une négociation avec la partie adverse, nous sommes en mesure d'arriver à des ententes surprises, car nous choisissons le moment optimal pour négocier, nos ententes sont rédigées de façon solide avec des clauses de protections, et nous trouvons le moyen de sécuriser la partie adverse », conclut M^e Holloway, qui fait partie de l'équipe en droit locatif de chez Deveau Dufour Mottet.

« Derrière chaque dossier, il y a une histoire, parfois un chemin de croix, mais aussi des opportunités et, en ce sens nous sommes conscients que lorsqu'un client débute ses démarches avec nous, il a surtout hâte de tourner la page. »

— Christophe Leclair

Christophe Leclair, avocat en litige chez DDM, souligne qu'un dossier bien mené permet souvent d'obtenir des résultats plus rapidement, ce qui facilite la résolution du litige, la relocation, les rénovations ou même la vente de l'immeuble. « Avant tout, nous sommes là pour aider le propriétaire et nous comprenons les enjeux derrière la situation litigieuse. Il n'y a pas de petits dossiers; derrière chaque dossier, il y a une histoire, parfois un chemin de croix, mais aussi des opportunités et, en ce sens nous sommes conscients que lorsqu'un client débute ses démarches avec nous, il a surtout hâte de tourner la page », raconte M^e Leclair, précisant que ces démarches permettent parfois de relouer dans de meilleures conditions, ce qui peut avoir un impact considérable pour le propriétaire. « En ce sens, il importe d'être efficace et d'essayer d'atteindre les objectifs dans les délais les plus courts possibles », poursuit M^e Leclair.

Présente dans la grande région de Montréal ainsi que dans les Laurentides, Lanaudière et l'Outaouais, l'équipe de DDM offre bien plus que des services en litige locatif : la firme réunit une trentaine d'avocats couvrant l'ensemble des domaines liés au droit immobilier. Qu'il s'agisse de vice-caché, de problèmes de voisinage, de servitudes, de prescription acquisitive, de transaction immobilière, de transaction entre sociétés immobilières, ou encore de droit de la copropriété, l'équipe de DDM a des avocats expérimentés qui interviennent sur tous les

aspects du droit immobilier. La firme compte également un département en droit de la construction qui intervient dans les litiges entre entrepreneurs, ou entre entrepreneurs et propriétaires, qu'il s'agisse d'hypothèques légales, de problèmes contractuels ou de différends liés aux travaux exécutés. Deveau Dufour Mottet est également reconnue en matière de droit du travail, de droit des successions et des litiges impliquant les municipalités, ce qui malheureusement se présente parfois pour des promoteurs ou des propriétaires au long de leur cycle de détention immobilière.

Un cabinet bâti pour protéger les propriétaires – avec transparence

« Chez DDM, si une procédure n'est pas rentable pour le propriétaire, on le dit. On trouve une alternative plus stratégique, plus rapide et plus avantageuse. », affirme Benoît Ste-Marie. « La transparence est une valeur importante de la firme, comme c'est également le cas avec la CORPIQ où j'ai porté cette valeur jusqu'au bout. On a à cœur de bien servir les propriétaires, car ils jouent un rôle fondamental au Québec, dans un environnement légal de plus en plus complexe. Que ce soit avec la CORPIQ ou avec DDM, l'objectif est le même : protéger les propriétaires et réduire les risques liés à l'immobilier, afin que leur expérience comme propriétaire soit meilleure », conclut le directeur général de Deveau Dufour Mottet.

CHRONIQUE PARTENAIRE

Le rôle clé des propriétaires pour favoriser l'inclusion des nouveaux arrivants



AVEC MEHDI JAOUHARI,
CONSEILLER À LA DIVISION
DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL -
VILLE DE QUÉBEC

Dans un contexte de diversité grandissante, la Ville de Québec invite les propriétaires à jouer un rôle actif dans l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants. Nous en discutons avec Mehdi Jaouhari, Conseiller à la division du développement social - Ville de Québec, qui nous partage les grandes lignes de cette démarche.



Pourquoi la Ville de Québec souhaite-t-elle sensibiliser les propriétaires au rôle qu'ils peuvent jouer auprès des nouveaux arrivants?

Chaque année, de plus en plus de familles et de travailleurs étrangers s'établissent à Québec. L'immigration est essentielle au développement économique et social de la ville : elle comble des besoins de main-d'œuvre, dynamise nos institutions d'enseignement et enrichit notre culture. Dans ce contexte, les propriétaires d'immeubles locatifs occupent une place stratégique, car ils contribuent directement à bâtir des milieux de vie accueillants et inclusifs.

Quels défis les nouveaux arrivants rencontrent-ils lorsqu'ils cherchent un logement?

Changer de pays, de culture et parfois de langue représente un immense défi pour les nouveaux arrivants. Ils doivent s'adapter à de nouvelles règles, au climat québécois et à des habitudes de vie souvent différentes. Un obstacle fréquent à leur accessibilité au logement est leur absence d'historique de crédit. Pourtant, cette absence n'indique pas nécessairement un risque : la plupart des personnes issues de l'immigration ont déjà démontré leur capacité financière avant leur arrivée ou disposent de garants.

Comment les propriétaires peuvent-ils faciliter l'adaptation des nouveaux arrivants à leur vie en appartement au Québec?

La clé, c'est la communication. Les règles de vie en logement varient beaucoup d'un pays à l'autre, d'où l'importance d'expliquer clairement les attentes : entretien, sécurité, chauffage, gestion des déchets, etc. Des outils visuels comme des fiches illustrées, disponibles sur le site de la Ville de Québec, peuvent grandement aider à clarifier ces consignes, surtout en cas de barrière linguistique. Prendre le temps d'expliquer ces points dès la remise des clés permet de prévenir les malentendus et d'instaurer une relation de confiance.

Quels conseils donneriez-vous aux propriétaires pour favoriser une bonne communication interculturelle avec leurs locataires?

La communication ne se limite pas aux mots. Certaines cultures expriment les besoins de manière plus indirecte ou évitent de contredire une figure d'autorité comme un propriétaire. Il faut donc créer un climat de confiance où le locataire se sent libre d'exprimer ses besoins sans crainte. Observer le langage non verbal, poser des questions ouvertes et adopter une attitude bienveillante sont des pratiques simples, mais très efficaces.

Comment prévenir les préjugés et garantir un accès équitable au logement?

Les biais inconscients peuvent influencer nos décisions sans qu'on s'en rende compte. Reconnaître leur existence est déjà un premier pas. La Charte des droits et libertés de la personne interdit toute discrimination fondée, entre autres, sur l'origine, la langue, la condition sociale, l'âge ou la religion. Les propriétaires ont donc la responsabilité légale et morale de louer sans distinction. En agissant avec ouverture et équité, ils contribuent à renforcer la cohésion sociale de toute la communauté.

Pour en savoir plus sur le sujet, consultez [l'article de la Ville de Québec](#) publié dans le magazine de septembre.

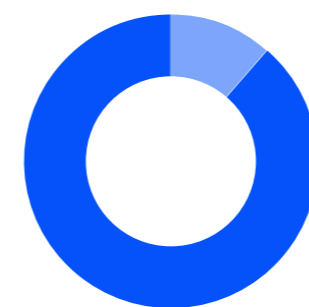
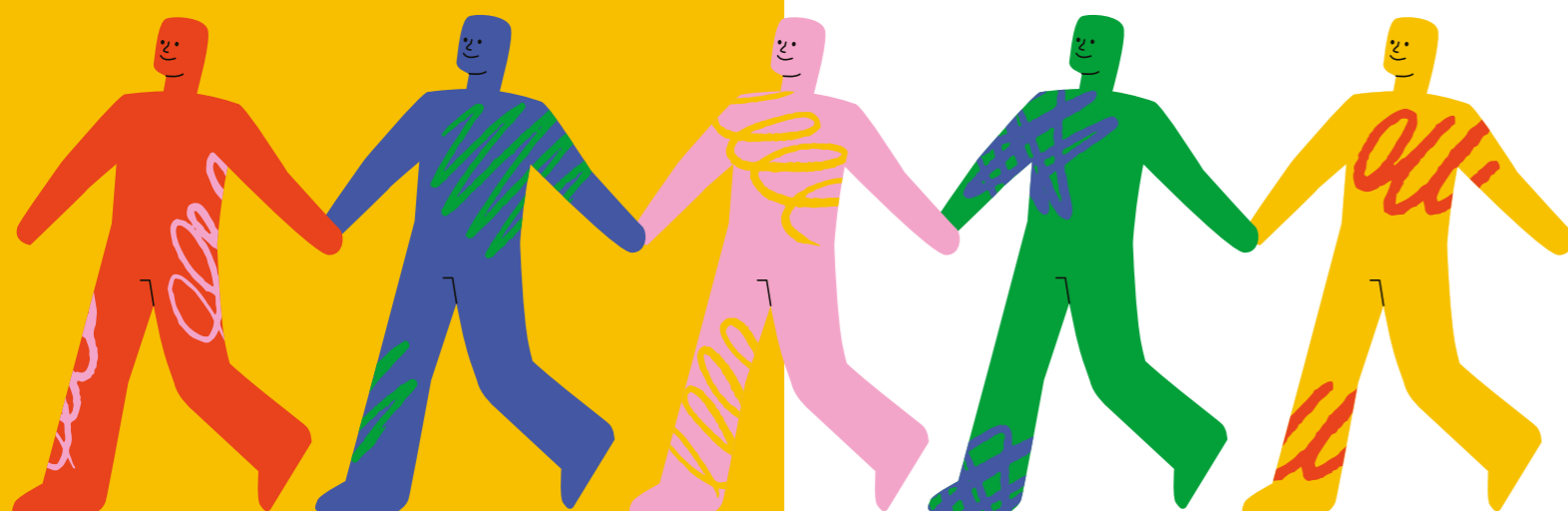
Faits saillants sur l'immigration à Québec selon le recensement³ de 2021

94,7%

bonjour

des personnes immigrantes ont une connaissance de la langue française.

Le français est la langue utilisée le plus souvent au travail chez 90,4% de la population immigrante à Québec.



10,6%
de la population de Québec provient de l'immigration.

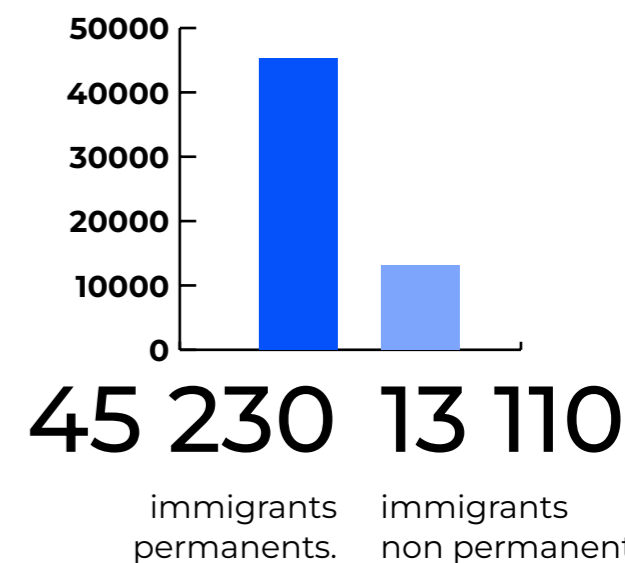


La population immigrante est plus éduquée et plus jeune que l'ensemble de la population à Québec.



Sur le marché du travail, la population immigrante se taille une place grandissante dans la région métropolitaine de recensement de Québec.

La croissance de la population immigrante pourrait être le principal moteur de croissance de la population totale pour la Ville de Québec d'ici 2041 selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec⁴.



La France demeure le principal pays de provenance des immigrants permanents à Québec.



³ Statistique Canada. (2022). Recensement de la population de 2021. Ottawa, ON : Gouvernement du Canada.

⁴ Institut de la statistique du Québec. (2024). Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071 – Édition 2024. Gouvernement du Québec.

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.



Jean-François C

QUESTION

Notre demande d'ajustement de loyer pour l'année 2025 est toujours en attente de décision au Tribunal administratif du logement (TAL). Or, nous approchons déjà de janvier 2026, moment où une nouvelle hausse pourrait s'appliquer selon les pourcentages établis par le TAL.

Comment devons-nous procéder pour calculer le nouveau loyer de 2026 si l'ajustement de 2025 n'a toujours pas été statué?

RÉPONSE

Vous pouvez tout de même procéder à la reconduction du bail en utilisant comme base le montant obtenu lors du calcul précédent (donc le montant majoré pour lequel vous êtes toujours en attente de décision).

Par ailleurs, sachez qu'un modèle d'avis est disponible sur le site Web de la CORPIQ pour ce type de situation.

L'« Avis de reconduction de bail lorsqu'une décision n'a pas encore été rendue » permet d'informer votre locataire, dans la période prévue pour la reconduction, que le loyer sera augmenté de X %. Cette hausse s'ajoutera ensuite au montant qui sera déterminé par la décision du TAL dans le dossier concerné.

Rendements
optimisés, vie
simplifiée.



GESTIONCEM.COM

Chafik B

QUESTION

Si un locataire achète une maison pour y emménager alors que son bail est toujours en vigueur pour plusieurs mois, peut-il quitter le logement sans avoir à payer les mois restants?

Quelles sont les obligations légales dans une telle situation, autant pour le locataire que pour le locateur?

RÉPONSE

De manière générale, le bail est un contrat que le locataire doit respecter jusqu'à la fin de son terme. En principe, il demeure responsable du loyer et des obligations prévues tant que le bail n'est pas arrivé à échéance. Habituellement, il pourrait mettre fin à ses engagements en transmettant un avis de non-reconduction pendant la période prévue. Cependant, la loi permet certains moyens pour qu'un locataire puisse se libérer entièrement de son bail avant la fin du terme, sous certaines conditions. Il peut notamment :

- Conclure une entente de gré à gré avec le locateur, avec ou sans compensation monétaire, et convenir d'une date de départ. Dans ce cas, les parties peuvent signer une « Convention de résiliation de bail ».
- Céder son bail, en présentant au locateur un cessionnaire sérieux. Une fois la cession effectuée, le locataire est libéré de ses obligations à compter de la date convenue.

En dehors de ces mécanismes, le locataire ne peut pas quitter les lieux sans payer les mois restants simplement parce qu'il a acheté une maison.

D'ailleurs, si le locataire décide de quitter malgré tout, sans utiliser l'un de ces deux mécanismes, en laissant le logement libre de ses effets personnels et en omettant de payer le loyer, il sera alors réputé avoir déguerpi. Dans ce cas, le bail est automatiquement résilié. Le locateur devra ensuite relouer le logement dans les meilleurs délais et pourra réclamer les pertes subies en déposant au TAL une « Demande en Indemnité de relocation et dommage ».

Sriss L

QUESTION

Si deux conjoints dont les noms figurent tous deux au bail se séparent et que l'un d'eux souhaite renouveler le bail, quelles démarches doivent être effectuées dans une telle situation?

RÉPONSE

Chaque colocataire inscrit au bail possède son propre droit de reconduction. Ainsi, si l'un des conjoints souhaite renouveler le bail, il peut le faire seul, tandis que l'autre peut choisir de transmettre un avis de non-reconduction.

Dans ce cas, au début du nouveau terme, le locataire qui a renouvelé deviendra l'unique titulaire du bail et assumera seul l'ensemble des obligations qui en découlent.

De l'échelle à la nacelle.

Profitez de votre
rabais de 20%
en tout temps.

 **simplex**
Location d'outils



Celine B

QUESTION

Je loue actuellement un logement à mon petit-fils qui fait des études universitaires, pour 500 \$ par mois, alors que les autres logements similaires de l'immeuble se louent à plus de 1000 \$. On m'a parlé d'un « loyer de faveur », un terme que je ne connaissais pas.

Est-ce que cette notion existe toujours? Et lorsque mon petit-fils quittera le logement, comment devrais-je gérer la clause G du bail pour revenir à un loyer conforme au marché?

Dois-je rédiger un « vrai » bail et y indiquer quelque part qu'il s'agit d'un bail de faveur?

RÉPONSE

Il est effectivement possible de considérer que le loyer payé par votre petit-fils constitue un loyer de faveur, puisque votre lien familial le justifie et que le montant est nettement inférieur aux loyers comparables du marché (article 1 Règlement sur les critères de fixation de loyer).

Lorsque votre petit-fils quittera le logement, vous devrez remplir un bail régulier pour le nouveau locataire et compléter la clause G en conséquence. Concrètement :

- Vous devez inscrire le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois, soit 500 \$.
- Vous devez cocher « Non » à la question : « Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont-ils les mêmes? »

À la question « Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées », vous devez préciser que le loyer indiqué correspondait à un loyer de faveur accordé à votre petit-fils.

Cette démarche vous permettra de relouer le logement au prix courant.

Jaimie D

QUESTION

Je dois refaire le plancher d'une chambre dans un 5 ½ (un vieux plancher des années 1960 qui craque). Les travaux devraient durer moins d'une semaine et la chambre est actuellement occupée par une adolescente.

Suis-je tenu d'offrir un dédommagement au locataire pour ce type de travaux?

RÉPONSE

Si les travaux ne nécessitent aucune évacuation, ou une évacuation d'au plus une semaine, vous devez, conformément à l'article 1923 du Code civil du Québec, transmettre un avis écrit au locataire au moins 10 jours avant le début des travaux.

Une compensation doit être offerte, soit pour la perte de jouissance causée par les travaux, soit pour indemniser l'évacuation, si elle est requise. Aucun montant n'est prédéterminé légalement. Il revient à la discrétion du locateur de déterminer un montant raisonnable selon l'ampleur des inconvénients subis.

Nous vous invitons également à consulter le guide pratique « [Rénover pour mieux vivre, ensemble](#) », conçu pour aider tant les propriétaires que les locataires à comprendre leurs droits et obligations en matière de travaux.

DEVEAU
DUFOR MOTTET

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

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 CORPIO

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

INVESTISSEZ. PROTÉGEZ. PROFITEZ.

EgR

STRATÉGIES
EN ASSURANCE

egr.ca

Eugène G

QUESTION

En matière de reprise de logement, la CORPIQ fournit-elle un formulaire que le locataire peut utiliser pour indiquer s'il accepte ou refuse de quitter le logement?

RÉPONSE

Oui. La CORPIQ met à votre disposition un avis de reprise conforme aux règles en vigueur, ainsi que le formulaire « Réponse du locataire à un avis de reprise ». Nous recommandons d'inclure ce formulaire avec votre avis afin de faciliter la réponse du locataire en lui fournissant directement le document approprié.

Cependant, prenez note que le locataire peut répondre par tout autre moyen écrit. Aussi, s'il répond par la négative ou qu'il ne vous répond tout simplement pas dans le mois de la réception de l'avis, il est alors réputé avoir refusé la reprise. Dans ce cas, vous devrez déposer une demande de reprise de logement au TAL dans le mois qui suit le refus.

Jacques B

QUESTION

Un de mes locataires réside dans un 5½ situé dans un duplex, son bail inclut une place dans le stationnement attenant. Ce locataire y entrepose un véhicule récréatif, une voiturette de golf et plusieurs débris, incluant des pneus, le tout devant l'entrée du bâtiment. Malgré plusieurs demandes lui ayant été faites pour déplacer les objets, le locataire a toujours promis de le faire sans jamais passer de la parole aux actes.

Quels recours me sont possibles dans une telle situation?

RÉPONSE

Entreposer des effets personnels devant l'entrée de l'immeuble constitue non seulement une violation du bail, mais peut également représenter un danger en cas d'urgence (article 1919 du Code civil du Québec). Étant donné que vous avez déjà demandé à plusieurs reprises au locataire de retirer ces objets sans succès, vous pouvez lui envoyer une mise en demeure en lui accordant un délai raisonnable pour se conformer. Un modèle de « Mise en demeure pour non-respect des conditions du bail » est disponible sur le site Web de la CORPIQ.

Si le locataire ne réagit toujours pas, vous pouvez, selon l'urgence et les enjeux de sécurité, contacter le service d'incendie, qui pourra documenter la situation et vous aider à constituer un dossier potentiel au TAL. Vous pourrez alors déposer une demande auprès du TAL pour obtenir une ordonnance exigeant que le locataire retire tous les objets obstruant les parties communes.

HydroKleen Québec
RESPIRER LA SANTÉ™
BREATHE HEALTHY AIR™

**Expert en nettoyage
d'unité murale**

NETTOYAGE DE

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

hydrokleenquebec.com

450.238.0399

15% de rabais
chez Hydrokleen Laval
pour les membres CORPIQ



*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

REMAX 2000 | AGENCE IMMOBILIÈRE



DB
DOMINIC BRISEBOIS
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ | DA



Quand tout est sous un même toit, l'hiver devient plus simple.

Je réserve une démo



GESTION 360



COMPTABILITÉ ET PAIEMENTS



LOCATION