

GUIDE GRATUIT · QUÉBEC · ÉDITION 2026

Les 7 fuites de revenus des immeubles locatifs

Ce qu'on trouve le plus souvent en cherchant le potentiel caché d'un immeuble, et comment le corriger dans les règles du TAL.

DANS CE GUIDE

- Un autodiagnostic en 7 questions
- Un exemple chiffré pour chaque fuite
- Les règles du TAL en vigueur en 2026
- Bonus : MRB de 18 et refinancement

AVANT DE COMMENCER

L'argent qu'on ne voit pas

La plupart des immeubles locatifs rapportent moins qu'ils le pourraient. Rarement à cause d'une grosse erreur : le plus souvent, ce sont de petites fuites, répétées année après année, que personne ne mesure.

Un loyer qu'on n'a pas osé ajuster. Un avis envoyé une semaine trop tard. Une salle de bain refaite sans que le loyer suive. Additionnées sur dix ans, ces fuites représentent souvent des dizaines de milliers de dollars.

Ce guide présente les sept fuites qu'on rencontre le plus souvent en cherchant le potentiel caché d'un immeuble. Pour chacune : ce qui se passe, un exemple chiffré, et comment la colmater, dans le respect des règles du Tribunal administratif du logement (TAL).

CE QUI A CHANGÉ EN 2026

Depuis le 1^{er} janvier 2026, la méthode de calcul des hausses de loyer du TAL repose sur cinq critères au lieu de douze :

- la moyenne sur trois ans de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Québec, estimée à **3,1 %** pour 2026 ;
- la variation des taxes municipales et scolaires ;
- la variation des primes d'assurance incendie et responsabilité ;
- les dépenses pour l'ajout d'un service, d'un accessoire ou d'une dépendance ;
- les dépenses pour des travaux majeurs : jusqu'à **5 %** de leur coût peut s'ajouter au loyer.

Le TAL ne publie plus de « hausse recommandée ». Chaque propriétaire fait son propre calcul, ce qui rend la rigueur encore plus payante. L'outil de calcul officiel est sur tal.gouv.qc.ca.

Autodiagnostic : votre immeuble a-t-il des fuites ?

Répondez honnêtement. Chaque « oui » pointe vers une fuite décrite dans ce guide.

QUESTION	OUI	NON	FUITE
Un de vos loyers est-il resté presque au même niveau depuis plus de cinq ans ?	☐	☐	1
Avez-vous déjà laissé passer un renouvellement sans envoyer d'avis de hausse ?	☐	☐	2
Avez-vous fait des travaux importants sans ajuster le loyer du logement concerné ?	☐	☐	3
Avez-vous déjà reloué un logement au même prix que l'ancien locataire, sans rien vérifier ?	☐	☐	4
Savez-vous de mémoire les dates limites d'envoi de vos avis cette année ? (non = oui)	☐	☐	5
Avez-vous une réparation connue qui attend « le bon moment » ?	☐	☐	6
Un de vos logements est-il resté vide plus d'un mois entre deux locataires ?	☐	☐	7

Trois « oui » ou plus ? Votre immeuble a très probablement du potentiel caché. Les pages qui suivent vous disent où le chercher.

FUIITE 1 SUR 7

1 Des loyers restés sous le marché du quartier

Le locataire est là depuis longtemps, il paie toujours à temps, et personne n'a vraiment regardé le loyer depuis des années.

Ce qui se passe

C'est la fuite la plus fréquente et la plus coûteuse. Les hausses sont restées timides, le quartier a changé, et l'écart avec les logements comparables s'est creusé sans que personne ne le mesure.

La difficulté au Québec : un écart avec le marché ne se rattrape pas d'un coup. Mais il se gère. Le connaître précisément change toutes vos décisions : quelle hausse proposer, quels travaux prioriser, et à quel prix relouer le jour où le logement se libère.

CE QUE ÇA COÛTE · UN 5 ½ À ROSEMONT

Loyer actuel	950 \$ / mois
Logements comparables du secteur	1 250 \$ / mois
Écart mensuel	300 \$
Écart sur une année	3 600 \$

Comment la colmater

1. **Mesurez l'écart, logement par logement.** Comparez avec des logements de même taille, même état et même secteur, pas avec la moyenne de la ville.
2. **Faites de chaque renouvellement une proposition argumentée.** Un locataire peut accepter une hausse supérieure au calcul du TAL ; une hausse expliquée (travaux, services, comparables) est mieux reçue.
3. **Appuyez-vous sur les travaux.** Les travaux majeurs sont l'outil légal le plus solide pour réduire l'écart (fuite 3).
4. **Préparez la relocation.** C'est au changement de locataire que l'écart se corrige le plus souvent (fuite 4).

DANS LES RÈGLES DU TAL

Si le locataire refuse la hausse proposée, il reste dans le logement et le loyer est fixé selon la méthode du TAL. Le propriétaire a alors un mois à partir du refus pour s'adresser au Tribunal ; sinon, le bail est reconduit aux mêmes conditions.

FUIITE 2 SUR 7

2 Des hausses annuelles jamais appliquées

« On verra l'an prochain. » Une année sans hausse, ce n'est pas une année : c'est une perte qui se répète chaque année suivante.

Ce qui se passe

Par gentillesse, par manque de temps ou par crainte d'un conflit, certains propriétaires laissent les baux se reconduire sans avis. Le problème, c'est que les hausses se calculent sur le loyer en cours : une année manquée ne se récupère jamais, et elle réduit la base de toutes les hausses suivantes.

CE QUE ÇA COÛTE · UN LOGEMENT À 1 100 \$, TROIS ANS SANS HAUSSE

Manque la 1 ^{re} année (hausse de 3 % non appliquée)	396 \$
Manque la 2 ^e année	804 \$
Manque la 3 ^e année	1 224 \$
Écart permanent qui reste ensuite, chaque année	1 224 \$ / an
Perdu en trois ans	2 424 \$

Comment la colmater

1. **Calculez la hausse chaque année, même modeste.** L'outil du TAL donne le calcul de base ; ajoutez taxes, assurances et travaux s'il y a lieu.
2. **Envoyez l'avis à tous les locataires, chaque année.** Une hausse proche de l'inflation est rarement contestée et garde le loyer aligné.
3. **Expliquez le calcul.** Joindre le détail (IPC, taxes, assurances) réduit les refus et les malentendus.

DANS LES RÈGLES DU TAL

Si aucun avis n'est envoyé dans les délais, le bail est reconduit aux mêmes conditions, sans hausse possible pour l'année. Il n'y a pas de rattrapage rétroactif.

FUIITE 3 SUR 7

3 Des rénovations faites sans hausse qui les reflète

La nouvelle salle de bain est magnifique. Le loyer, lui, n'a pas bougé.

Ce qui se passe

Les travaux majeurs améliorent le logement et la valeur de l'immeuble. La méthode du TAL permet d'en tenir compte dans le loyer, mais encore faut-il le faire, avec les bonnes pièces justificatives. Beaucoup de propriétaires paient les travaux et oublient de les inclure dans l'avis suivant.

Depuis 2026, la méthode prévoit un taux fixe : jusqu'à 5 % du coût des travaux majeurs peut s'ajouter au loyer annuel, ce qui permet de récupérer l'investissement plus rapidement qu'avant.

CE QUE ÇA COÛTE · UNE SALLE DE BAIN REFAITE

Coût des travaux, sans subvention	18 000 \$
Ajout possible au loyer annuel (5 %)	900 \$ / an
Soit, par mois	75 \$
Laissé sur la table en 10 ans si oublié	9 000 \$

Comment la colmater

1. **Conservez tout.** Factures, preuves de paiement, photos avant et après, et le détail des subventions reçues, qui sont déduites du coût.
2. **Planifiez les travaux selon le calendrier des baux.** Des travaux terminés avant l'envoi des avis peuvent être inclus dans la hausse de l'année.
3. **Inscrivez les travaux dans l'avis de renouvellement** avec le calcul, et expliquez au locataire ce qui a été amélioré.
4. **Distinguez entretien et amélioration.** Réparer ce qui est brisé fait partie de vos obligations ; seuls les travaux majeurs admissibles s'ajoutent au loyer.

DANS LES RÈGLES DU TAL

Le TAL publie une liste non exhaustive des travaux admissibles. Vérifiez l'admissibilité et le calcul exact avec l'outil du TAL avant d'envoyer l'avis.

FUIITE 4 SUR 7

4 Des logements reloués au prix de l'ancien bail

Le locataire part, on veut relouer vite, et on reprend le même prix par habitude.

Ce qui se passe

Le départ d'un locataire est le meilleur moment pour réaligner un loyer : le logement est vide, on peut le remettre en état, et le nouveau bail repart sur de nouvelles bases. C'est pourtant là que beaucoup de propriétaires laissent filer l'occasion, par manque de temps ou d'information sur le marché.

Le loyer d'une relocation n'est pas libre pour autant : la loi protège le nouveau locataire, et un nouveau loyer doit pouvoir se justifier.

CE QUE ÇA COÛTE · LE 5 ½ DE LA FUIITE 1, RELOUÉ

Loyer de l'ancien bail	950 \$ / mois
Loyer justifié après remise en état et travaux documentés	1 250 \$ / mois
Revenu additionnel par année	3 600 \$

Comment la colmater

1. **Remettez le logement en état** et documentez les améliorations (fuite 3) avant de fixer le prix.
2. **Établissez le loyer à partir de comparables réels** du secteur, et gardez-en une trace.
3. **Remplissez la section G du bail avec exactitude.** Une déclaration complète et un loyer justifié sont votre meilleure protection.
4. **Choisissez bien le nouveau locataire.** Un loyer juste, payé à temps pendant des années, vaut mieux qu'un loyer élevé qui se termine au TAL.

DANS LES RÈGLES DU TAL

Le propriétaire doit indiquer au nouveau locataire le loyer le plus bas payé dans les 12 mois précédents (section G du bail). Le nouveau locataire peut demander au TAL de fixer le loyer dans les 10 jours suivant la signature du bail, ou dans les 2 mois suivant le début du bail si l'avis n'a pas été donné. Une exception s'applique aux immeubles prêts pour l'habitation depuis 5 ans ou moins, si le bail le mentionne (section F).

FUIITE 5 SUR 7

5 Des avis de renouvellement envoyés hors délai

Un avis envoyé une semaine trop tard, c'est une année entière sans hausse.

Ce qui se passe

Les délais d'envoi des avis sont stricts. Pour la majorité des baux, qui se terminent le 30 juin, la fenêtre se referme le 31 mars. Un oubli, une semaine chargée ou un avis mal acheminé suffisent : le bail est reconduit aux mêmes conditions, et la fuite 2 s'enclenche.

CE QUE ÇA COÛTE · UN TRIPLEX À 1 200 \$ PAR LOGEMENT

Hausse de base de 3,1 % non appliquée	37 \$ / mois / logement
Pour les 3 logements	112 \$ / mois
Perdu la première année, puis chaque année	1 339 \$

Comment la colmater

1. **Inscrivez chaque fenêtre d'envoi au calendrier**, logement par logement, dès la signature du bail.
2. **Envoyez tôt dans la fenêtre**, avec un moyen qui prouve la réception (courrier recommandé, remise en main propre contre signature, etc.).
3. **Suivez les réponses**. Le locataire a un mois pour répondre ; sans réponse, il est réputé avoir accepté. S'il refuse, notez la date : vous avez un mois pour agir.
4. **Profitez-en pour connaître ses intentions**. Une réponse « je quitte » vous donne plusieurs mois pour préparer la relocation (fuite 7).

DANS LES RÈGLES DU TAL

Bail de 12 mois ou plus : avis entre 3 et 6 mois avant la fin du bail (du 1^{er} janvier au 31 mars pour un bail finissant le 30 juin). Bail de moins de 12 mois : entre 1 et 2 mois avant la fin. Bail à durée indéterminée : entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée.

FUIITE 6 SUR 7

6 De l'entretien remis à plus tard

La petite infiltration « à surveiller » devient un plafond à refaire.

Ce qui se passe

Reporter une réparation donne l'impression d'économiser. En réalité, la facture grossit presque toujours : un problème de toiture devient un dégât d'eau, un joint de brique négligé devient un mur à rejointoyer. Et un logement en moins bon état se reloue moins cher et moins vite.

Il y a aussi un risque légal : le propriétaire doit maintenir le logement en bon état d'habitabilité, et un locataire peut demander au TAL une diminution de loyer si ce n'est pas le cas.

CE QUE ÇA COÛTE · UNE INFILTRATION PAR LA TOITURE

Réparation locale de la membrane, faite à temps	1 500 \$
Même problème deux hivers plus tard : plafond, isolant, peinture	9 000 \$
Plus : logement inhabitable trois semaines, loyer perdu	830 \$
Coût du report	8 330 \$

Comment la colmater

1. **Inspectez chaque logement une fois par année** : plomberie, électricité, fenêtres, signes d'humidité.
2. **Faites un plan de vie de l'immeuble sur 10 ans**. Toiture, chauffe-eau, balcons, drains, maçonnerie, fenêtres : notez l'âge et la durée de vie restante de chaque composante.
3. **Mettez de côté un fonds de prévoyance** chaque année, selon ce plan, pour que les gros travaux ne soient jamais une surprise.
4. **Reliez entretien et revenus**. Des travaux planifiés et documentés peuvent aussi justifier une hausse (fuite 3).

L'ŒIL DU GESTIONNAIRE

Un immeuble bien entretenu ne protège pas seulement vos revenus : il protège sa valeur de revente et son financement. Une inspection préachat ou une évaluation bancaire révèle vite les années d'entretien reporté.

FUIITE 7 SUR 7

7 Des semaines de vacance entre deux locataires

Un logement vide ne coûte rien, sauf le loyer, le chauffage et les taxes.

Ce qui se passe

Chaque semaine sans locataire est un revenu perdu pour de bon. La vacance s'étire souvent pour des raisons évitables : on attend le départ pour commencer à chercher, la remise en état n'est pas planifiée, l'annonce est mal faite ou la sélection traîne.

CE QUE ÇA COÛTE · UN LOGEMENT À 1 200 \$

Vacance de 6 semaines au lieu de 1	5 semaines perdues
Loyer perdu	1 385 \$
Chauffage, électricité et taxes pendant la vacance	≈ 250 \$
Coût de la vacance évitable	≈ 1 635 \$

Comment la colmater

1. **Commencez dès que le locataire annonce son départ.** Avec les avis envoyés en début d'année, vous le savez souvent plusieurs mois à l'avance.
2. **Faites visiter pendant que le logement est occupé.** Une fois qu'il a avisé de son départ, le locataire doit permettre les visites, sur préavis.
3. **Planifiez la remise en état** entre le départ et l'arrivée, avec vos fournisseurs réservés d'avance.
4. **Soignez l'annonce** (photos, prix justifié, disponibilités claires) et **sélectionnez rapidement**, en vérifiant crédit et références.

BONUS · L'EFFET DE LEVIER

Chaque dollar de loyer vaut 18 dollars de valeur

Colmater les fuites augmente vos revenus. Mais l'effet le plus puissant se voit ailleurs : dans la valeur de votre immeuble, et dans l'argent que vous pouvez en tirer sans le vendre.

Le multiplicateur du revenu brut (MRB)

LA FORMULE

Valeur de l'immeuble $\approx$ revenus bruts annuels $\times$ MRB. Dans plusieurs secteurs recherchés, le MRB tourne autour de 18 : une hausse de 300 \$ par mois (3 600 \$ par année) ajoute alors **64 800 \$** à la valeur de l'immeuble.

TRIPLEX, MRB DE 18	AVANT	APRÈS	ÉCART
Loyers mensuels (3 logements)	3 300 \$	3 600 \$	+ 300 \$
Revenus bruts annuels	39 600 \$	43 200 \$	+ 3 600 \$
Valeur estimée ($\times 18$)	712 800 \$	777 600 \$	+ 64 800 \$
Prêt maximal à 80 % de la valeur	570 240 \$	622 080 \$	+ 51 840 \$
Hypothèque actuelle	450 000 \$	450 000 \$	—
Montant refinançable	120 240 \$	172 080 \$	+ 51 840 \$

Exemple illustratif : un logement reloué 300 \$ plus cher après remise en état (fuites 3 et 4).

Récupérer la valeur sans vendre : le refinancement

Un prêt conventionnel peut atteindre jusqu'à 80 % de la valeur d'un immeuble résidentiel. Quand la valeur monte, l'écart avec votre hypothèque devient de l'argent accessible : pour acheter, rénover ou consolider.

1. **Choisissez le bon moment.** Refinancez après les hausses et les travaux, quand les revenus sont à leur meilleur, et idéalement à l'échéance du terme hypothécaire pour éviter une pénalité de remboursement anticipé.
2. **Préparez un dossier solide.** Baux signés, revenus et dépenses à jour (T776, TP-128), rapports d'inspection et plan d'entretien : un immeuble bien documenté et bien entretenu s'évalue mieux.
3. **Vérifiez la capacité de l'immeuble à porter sa dette.** Les revenus nets doivent couvrir les paiements avec une marge. Comparez les offres avec un courtier et gardez une réserve pour les imprévus.

À RETENIR

Le MRB varie selon le secteur et l'état de l'immeuble. Un refinancement augmente la dette et dépend de l'approbation du prêteur. Gestion Lucidimo n'est pas un prêteur : nous préparons la stratégie avec des courtiers partenaires.

RÉCAPITULATIF

Ce que les 7 fuites peuvent représenter

Les exemples de ce guide, mis côte à côte. Chaque immeuble est différent : ces montants illustrent l'ordre de grandeur, ils ne prédisent pas votre situation.

	FUITE	EXEMPLE	IMPACT
1	Loyers sous le marché	Un logement à 300 \$ sous les comparables	3 600 \$ / an
2	Hausses non appliquées	Trois ans sans hausse sur un loyer de 1 100 \$	2 424 \$ en 3 ans
3	Rénovations sans hausse	Salle de bain de 18 000 \$, jamais incluse	900 \$ / an
4	Relocation à l'ancien prix	Le même logement, reloué après remise en état	3 600 \$ / an
5	Avis hors délai	Hausse de 3,1 % manquée sur un triplex	1 339 \$ / an
6	Entretien reporté	Infiltration réparée deux hivers trop tard	8 330 \$
7	Vacance évitable	Cinq semaines de trop entre deux locataires	≈ 1 635 \$

Par où commencer ?

1. **Les délais d'abord (fuites 2 et 5).** Ce sont les plus faciles à colmater et les plus coûteuses à oublier : un calendrier suffit.
2. **Ensuite, mesurez (fuites 1 et 4).** Connaître l'écart de chaque logement avec le marché guide toutes les autres décisions.
3. **Planifiez (fuites 3, 6 et 7).** Un plan de vie de l'immeuble relie entretien, travaux, hausses et relocations.
4. **Faites fructifier.** Suivez la valeur de l'immeuble avec le MRB et planifiez le refinancement au bon moment.

Découvrez le potentiel caché de votre immeuble

Chercher ces fuites à la main prend du temps. Chez Gestion Lucidimo, notre IA scanne tout votre immeuble (loyers et paiements, baux et échéances, hausses passées, entretien, dépenses, état de chaque composante) et le croise avec le marché de votre quartier. Notre équipe saisit chaque opportunité, entretient votre immeuble pour qu'il garde sa valeur, et vous aide à récupérer la valeur créée par le refinancement.

Soumission gratuite : gestionlucidimo.ca · contact@gestionlucidimo.ca

Information générale à jour selon la méthode du TAL en vigueur en 2026, exemples illustratifs. Ce guide ne constitue pas un avis juridique : pour une situation précise, consultez tal.gouv.qc.ca ou un professionnel.