



Mot de l'éditeur
Martin Messier

Avez-vous pensé qualifier vos locataires potentiels?

☐ À lire en page 4



Article de
Me Kostopoulos

Le locateur a le droit d'inspecter l'état du logement

☐ À lire en page 2



Article de
Me Lebeau

Lorsque le locataire d'un condo possède un animal domestique

☐ À lire en page 6



Article de
Me Reed

Le départ précipité du locataire

☐ À lire en page 10

La ville de Montréal a finalement présenté son bac à recyclage officiel

La ville de Montréal a finalement présenté son bac à recyclage officiel le mois dernier. Après bien des tergiversations et différentes tentatives de la part des arrondissements, le bac ouvert et le sac de plastique seront très probablement remplacés par un bac en plastique recyclé de 67 litres, chaque arrondissement choisira de l'utiliser ou non. Adapté à la réalité des nombreux locataires de l'île, qui doivent parfois descendre les escaliers avec le bac rempli, son petit format facilitera la tâche de beaucoup d'entre eux. Plusieurs arrondissements envisagent sérieusement d'abandonner le sac et le bac ouvert dès que les nouveaux prototypes seront disponibles. L'arrivée du petit bac ne vise pas à éliminer les gros bacs roulants mais bien à les compléter, surtout parce qu'ils sont plus facilement maniables. ■



Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !



Me Bill Kostopoulos

Au soutien de sa demande, le locateur stipule de façon claire et non équivoque que malgré plusieurs tentatives, verbales et écrites d'avoir accès aux logements afin d'en vérifier l'état, la locataire persiste dans

Le locateur réfère à une première mise en demeure soumise à la locataire le 10 décembre 2009 et une seconde le 29 janvier 2010 afin d'obtenir l'accès au logement.

d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.»

«1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail. L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

«1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de vingt-quatre heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.»

«1934. Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.

Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.»

Qu'en est-il en l'espèce? Après analyse de la preuve, le Tribunal considère qu'il y a lieu de faire droit à la demande du locateur. Le Code civil, à son article 1857, prévoit que ce dernier est en droit de vérifier le logement. Il doit toutefois user de ce droit de façon raisonnable.

Les motifs invoqués sont suffisants pour convaincre le Tribunal de la justesse de ce droit. À au moins deux reprises de manière

Le locateur a le droit d'inspecter et de vérifier l'état du logement de façon raisonnable

Dans la décision *Loiselle c. Hélène Lemay A et B1*, le locateur demande au Tribunal d'émettre une ordonnance d'accès aux logements, d'ordonner à la locataire de remettre le code d'accès de la serrure et /ou la clef, réclame une somme de 94,61 \$ en dommages-intérêts, plus une ordonnance d'exécution immédiate de la décision malgré l'appel et les frais.

Les parties reconnaissent être liées par un bail couvrant la période de du 1er août 2008 au 30 juillet 2009, au loyer mensuel de 700 \$, reconduit jusqu'au 30 juillet 2010, au même montant. La locataire loue deux logements, situés au sous-sol de l'immeuble. Il s'agit d'une maison de type bungalow dont le rez-de-chaussée est occupé par le locateur.

son refus. Il invoque qu'elle ferait des travaux de construction, sans autorisation, dans le logement et il est important qu'il puisse en vérifier les lieux. De plus, le locateur ajoute que sans sa permission, la locataire a changé la serrure de la porte commune qui conduit aux deux logements qu'elle loue, alors que cette porte conduit également à l'entrée d'eau de la maison, au système électrique et aux réservoirs d'eau chaude.

Qui plus est, le locateur ajoute que dans un autre dossier, la locataire le poursuit pour une somme de 70 000 \$, alléguant que le logement serait en mauvais état. Conséquemment, il doit également pour cette raison vérifier l'état des lieux.

Dans la dernière mise en demeure, le locateur avisait la locataire qu'un huissier de justice se rendrait le mardi 9 février suivant, à 10 heures, afin d'effectuer un constat judiciaire de lieux. Or, malgré l'avis, le huissier n'a pu exécuter sa mission, tel qu'en fait foi son rapport également déposé au dossier.

Finalement, le locateur réclame le remboursement des frais de huissier au montant de 94,61 \$, alors que ce dernier n'a pu exécuter sa mission. Selon le locateur, la situation est urgente et l'exécution immédiate de la décision, malgré l'appel doit être ordonnée et il demande au Tribunal de déterminer une date et une heure précise pour l'accès au logement, advenant que la demande soit accueillie.

Quant à l'accès au logement, la locataire a d'abord souligné qu'elle s'opposait à ce que le locateur ait accès à son logement parce qu'il « lui fait du trouble ». Ensuite, à l'audience, la locataire a déclaré consentir à la visite du logement, mais dit refuser que des photos soient prises.

Les dispositions applicables en l'espèce sont les articles 1857, 1863, 1931 et 1934 du Code civil du Québec. Ces articles prévoient ce qui suit :

«1857. Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132
Ste-Catherine (Québec)
J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie
Blainville (Québec)
J7C 4N3
- 226, 25^e avenue
St-Eustache (Québec)
J7P 4Z8
- 215, rue Brébeuf
Beloil (Québec)
J3G 4V8
- 901, rue Principale
St-Amable (Québec)
J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis
St-Hyacinthe (Québec)
J2T 3G4
- 9275, boul. Langelier
Montréal (Québec)
H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand (Québec)
J3N 1M9

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.

Le Propriétaire

Plancher ultra résistant
100% vinyle

Pose libre ou collée
Facile d'entretien
Adapté pour les pièces humides
Isolant acoustique et thermique
Largeur de 4 mètres
Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet
pour localiser nos points de vente!

www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019
*Veuillez communiquer avec nous pour connaître
les rabais pour les membres de l'APQ.

**COLLECTION
Cartier**

officielle, par mise en demeure, le locateur a donné des avis pour visiter les logements occupés par la locataire et ce, dans des délais fort raisonnables. De plus, le Tribunal souligne que le locateur a déclaré que des travaux s'effectuaient à son insu dans le logement.

Au surplus, le Tribunal prend acte du consentement de la locataire à la visite des lieux, qui s'objecte cependant à la prise de photos par huissier. Sur ce, le Tribunal permettra au huissier, mandataire du locateur, de prendre des photos du logement afin d'en rendre compte au locateur. Cependant, les photos devront être prises dans le respect de la vie privée de la locataire et ce, en conformité avec la Charte des droits et libertés.

Le Tribunal estime que le locateur a droit d'obtenir une clef de la serrure qui a été installée sur la porte qui conduit non seulement aux logements loués par la locataire, mais également à des espaces autres dont

le locateur doit avoir accès.

Finalement, compte tenu des nombreux avis faits à la locataire, de son absence de collaboration, il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement des frais de huissier de 94,61 \$ occasionnés inutilement. La demande d'ordonnance immédiate d'exécution provisoire de la décision malgré l'appel est justifiée, tel que le permet l'article 82.1 de la Loi sur la Régie du logement, s'agissant ici d'un cas que le Tribunal estime exceptionnel. ■

(1) 27 100212 004 G, le 24 février 2010



The landlord has the right to inspect and verify the condition of a dwelling in a reasonable manner

In the decision *Loiselle vs. Hélène Lemay A and B1*, the landlord had asked the Court to issue an order for access to the dwellings, ordering the tenant to provide the access code of the lock and/or the key, a claim for 94,61 \$ in damages, plus an order that the decision should be executed notwithstanding appeal by the tenants, plus costs.

The parties acknowledge being bound by a lease covering the period of August 1st, 2008 to July 30th, 2009, at a monthly rent of 700 \$, renewed until July 30, 2010, at the same amount. The tenant rents two residences, located in the basement of the building. The dwelling in question is a bungalow type house, the ground floor of which is occupied by the landlord.

In support of his request, the lessor testified in a clear and unambiguous way, that in spite of several attempts, verbal and written,

to obtain access to the dwellings to verify their condition, the tenant steadfastly refuses. He testified that the tenant was carrying out construction work in the dwellings without authorization, and that it was essential for him to verify the condition of the premises. Moreover, the landlord added that, the tenant changed the lock of the common door which leads to the two residences that she rents without his permission, whereas this door also leads to the water entry of the house, its electrical system, and the hot water tanks.

Moreover, the landlord further testified that in another court file, the tenant is suing him for a sum of 70,000\$, on the grounds that the dwellings were in a state of disrepair. Consequently, this is a further reason justifying his need to verify the condition of the dwellings.

Continued page 5

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

Mot de l'éditeur



Martin Messier

En établissant un processus de qualification de vos locataires potentiels vous pourriez augmenter significativement l'efficacité de votre processus de location.

Ce ne sont pas tous les candidats qui sont prêts à signer un bail. Sans un processus de qualification, vous pourriez dépenser des énergies inutilement sur un candidat qui ne veut déménager que six mois plus tard, au lieu du candidat prêt à louer tout de suite.

Certains propriétaires ont mis en place un système leur permettant de qualifier les candidats en fonction des caractéristiques de leur immeuble. Parmi les questions qui seront posées nous pourrions retrouver des questions sur la date du déménagement, les caractéristiques relatives à l'appartement (plancher, nombre de chambres, ensoleillement, agencement, etc.), le quartier recherché.

Il faut consacrer nos énergies aux candidats qui sont le plus susceptible de trouver un logement dans notre immeuble.

Il est fort utile de noter quelle est l'annonce qui a suscité l'intérêt des candidats afin d'améliorer notre processus.

Le suivi

L'importance de bien suivre les demandes d'informations est cruciale. Il faut d'abord présenter une plage horaire rapprochée pour la visite du logement. Ensuite, il vous faut faire un suivi auprès de vos candidats. Établir un agenda précis pour vous permettre de donner suite à chacune des demandes d'information. Cette communication pourra vous permettre d'accélérer votre vente, procéder à l'enquête APQ afin de signer le bail. Si le candidat

Avez-vous pensé qualifier vos locataires potentiels ?

a choisi un autre logement, vous avez l'opportunité de lui demander la raison pour laquelle il a choisi un autre logement. Est-ce le même quartier, le même type d'immeuble, le prix, les caractéristiques du logement qui ont motivé sa

decision. They could waste time and effort on a tenant who wants to move only six months later, instead of on the candidate ready to rent immediately.

Certain owners set up a system which allows them to pre-qualify

the candidates according to the characteristics of their building. Among the questions that could be asked are those regarding the moving date, the characteristics of the apartment (the floor, the number of rooms, hours of sunshine, fitting, etc), and the neighbourhood they would like to live in, etc.

You should devote your energies to candidates who

are the most likely to rent a dwelling in our building.

It is also useful to keep track of which of your advertisements drew that greatest number of responses from candidates in order to improve your process.

decision are as many elements that we allow you to go further in the analysis and improvement of your rental process.

Do not hesitate to let us know your experiences on this subject.

Have you ever thought about prequalifying your prospective tenants?

By establishing a process of pre-qualification of your prospective tenants you could significantly increase the effectiveness of your renting process.

Not all the candidates are ready to sign a lease. Without qualifying

The follow-up

Following up enquiries is crucial. From the start you should schedule a time to visit the dwelling. Then, you should follow-up with your candidates. You should establish a precise timetable to allow you to take action on each

information request.

This communication process will be able to enable you to accelerate your sales, opening the way to proceed with the APQ background and credit check in order to sign the lease. If the candidate has chosen another dwelling, you should take the opportunity to ask him the reasons why he chose to rent a dwelling elsewhere. Is it in the same neighbourhood, is it the same type of building, the price, or the features of the dwelling which motivated his decision? All of these are among the many elements which will allow you to better analyze and improve your renting process.

Do not hesitate to let us know what your experiences have been on this subject.

Volume 27, numéro 4
Avril 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Note : le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
François Lemay
Solange Litalien
Suzanne Litalien
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Qc) H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Continued from page 3

The landlord made proof of his initial request for access sent to the tenant on December 10, 2009 and a second one on January 29, 2010 in order to obtain access to the housing.

In the latter notice, the landlord notified the tenant that a bailiff would be present the following Tuesday, February 9, at 10 a.m., in order to carry out a legal assessment of the premises. However, despite this notice, the bailiff could not carry out his duty, as mentioned by him in his report which was also filed as evidence.

Finally, the landlord claimed a refund of the bailiff costs in the amount of 94,61 \$, who could not carry out his duty. According to the landlord, the situation is urgent and justifies that the court's decision must be made executory notwithstanding an appeal by the tenant, and asks the Court to determine a date and a precise hour for the access to the housing, in the event that his request for access is granted.

As for the access to the dwelling, the tenant initially argued that she contested the landlord's request for access to her dwelling because it would disturb her. Then, at the hearing, the tenant stated she would allow access to her dwelling, but wouldn't allow the landlord to take photographs.

The relevant legal provisions in this case are articles 1857, 1863, 1931 and 1934 of the Civil code of Quebec. These articles state the following:

"1857. The lessor has the right to ascertain the condition of the leased property, to carry out work thereon and, in the case of an immovable, to have it visited by a prospective lessee or acquirer, but he is bound to exercise his right in a reasonable manner."

"1863. The non-performance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the rescission of the lease where the non-performance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants."

"1931. The lessor is bound, except in case of emergency, to give the lessee a prior notice of 24 hours of his intention to ascertain the condition of the dwelling, to carry out work in the dwelling or to have it visited by a prospective acquirer."

"1934. No lock or other device restricting access to a dwelling may be installed or changed without the consent of the lessor and the lessee.

If either party fails to comply with his obligation, the court may order him to allow the other party to have access to the dwelling."

What did the court decide in this case? After analysis of the evidence, the Court considered that it is necessary to grant the landlord's request. The Québec Civil Code article 1857 provides that the landlord has the right to ascertain the condition of the dwelling. He must however use this right in a reasonable manner.

The arguments raised are sufficient to convince the Court to uphold this right. On at least two occasions by giving formal notice, the landlord notified the tenant of his intention to verify the condition of the dwelling, all with reasonable advance notice. Moreover, the Court finds the landlord's testimony to the effect that work was carried out without his knowledge in the housing to be credible.

Furthermore, the Court takes note of the tenant's agreement to allow a visit of the premises, but that she objects to the bailiff taking pictures. On this, the Court will nonetheless allow the bailiff, the landlord's agent, to take photographs of the dwelling in order to report on its condition to the landlord. However, the photographs must be taken in such a way as to respect the tenant's privacy and this, in conformity with the Québec Charter of Rights and Freedoms.

The Court is of the opinion that the landlord has the right to obtain a key for the lock which the tenant installed on

the door which leads not only to the dwellings rented by the tenant, but also to other spaces to which the landlord must have access.

Finally, taking into account the numerous notices sent to the tenant, and her refusal to collaborate, it is necessary to grant the landlord's request for refunding of 94,61\$ incurred unnecessarily. The request for an immediate order of provisional execution of the decision notwithstanding appeal is justified, as allowed by article 82.1 of the Act Respecting the Québec Rental Board, given the exceptional circumstances of this case. ■

N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires !

Service d'enquêtes au

(514) 382 9670

ou sans frais au

1-888-382-9670

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

- Réfection complète
- Réparations
- Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes

ESTIMATION GRATUITE!

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166 info@couvertureslachaie.com

Bureau : 450 646-5414
Télécopieur : 450 646-9189

VOYAGES LES AILES D'OR INC.

102, boulevard Sainte-Foy
Longueuil (Québec) J4J 1W6

ailesdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.com

ALPC

- Intégration de différentes plateformes de contrôle d'édifices. Domotique.
- Caméra de surveillance IP et analogue.
- Système d'incendie.
- Système contre le vol et supervision.
- Supervision de gicleurs.
- Système d'accès par cartes ou sans-fil.

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!
Plus de 30 ans d'expérience

Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

Estimation Gratuite
514-644-1582
www.alpc.ca

Philippe Loyer & associés
Évaluateurs-estimeurs Inc.
Estimation de dommages
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4

philippeloyer@qc.aira.com

Tél.: 450.681.5559 Téléc.: 450.681.4666
Sans frais: 1.866.681.5559 Sans frais: 1.866.524.4666



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉS
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



Me Kevin Lebeau

Un propriétaire de condo peut choisir de louer sa demeure à un locataire et les deux personnes signeront un bail d'habitation à cet effet. Le copropriétaire jouit alors de son bien en le louant à une autre personne pour récolter des revenus de location. Toutefois, la déclaration de copropriété visant l'immeuble peut contenir des restrictions quant aux droits des copropriétaires à garder un ou des animaux domestiques à l'intérieur de sa partie privative, lesquelles prennent la forme d'un règlement d'immeuble régissant les conditions de jouissance des parties privatives par le copropriétaire selon l'article 1054 du Code civil du Québec (C.c.Q.)

La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signées et produit ses effets envers eux à compter de son inscription aux termes de l'article 1062 C.c.Q. L'article 1057 C.c.Q. que le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat. Donc, le locataire est tenu de respecter le règlement d'immeuble de la même manière que le copropriétaire lui-même. Toutefois, il est possible qu'un locataire signe un bail avec un copropriétaire, sans qu'une copie du règlement d'immeuble lui soit remis, et sans que le bail contienne des conditions dans le même sens que le règlement d'immeuble: le copropriétaire omettra à remettre une copie du règlement d'immeuble au locataire au moment de la signature du bail et n'inclura possiblement non plus une condition au bail à l'effet que les animaux sont interdits, ou bien permis avec certaines restrictions, notamment au niveau du type d'animal, le nombre d'animaux permis, ainsi que la taille de ceux-ci. Par contre, le copropriétaire ne peut pas accorder plus de droits au locataire qu'il en dispose lui-même: si le règlement d'immeuble interdit les animaux, ou bien impose une restriction quant

Lorsque le locataire d'un condo possède un animal domestique

à la taille maximale de l'animal, le locataire doit le respecter dans la même mesure que le copropriétaire se doit de le faire.

Lorsque le locataire occupe les lieux et ne respecte pas le règlement d'immeuble portant sur les animaux, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locataire, demander la résiliation du bail de la partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble, et ce aux termes de l'article 1079 C.c.Q. La Régie du logement aura donc compétence dans de telles circonstances. Toutefois, qu'arrive-t-il lorsqu'il y a absence de préjudice et tout simplement un non-respect du règlement d'immeuble, par exemple un animal non-nuisible, mais qui sera d'un poids supérieur à celui précisé dans le règlement d'immeuble? À notre avis, le syndicat ne pourra pas obtenir la résiliation du bail, mais pourra plutôt imposer au copropriétaire les sanctions prévues à la déclaration de copropriété: application de la clause pénale, lorsqu'elle existe, laquelle impose au copropriétaire personnellement une pénalité monétaire à titre de sanction lorsque le locataire ne respecte pas la déclaration. Lorsque aucune pénalité monétaire n'est prévue, le syndicat devra s'adresser au tribunal au moyen d'une requête introductive d'instance en injonction permanente forçant le copropriétaire à respecter la déclaration de copropriété.

Le copropriétaire sera d'autant plus en défaut lorsqu'il est tenu par le règlement d'immeuble à remettre une copie du règlement d'immeuble au locataire, et qu'il ne le fait pas. C'est ici que nous retrouvons souvent le noyau du problème: si le copropriétaire signe un bail avec un locataire sans lui remettre une copie du règlement d'immeuble, et sans reproduire dans le bail des conditions allant substantiellement dans le même sens que le règlement d'immeuble (exemple: une clause dans le bail interdisant la garde d'un chien de plus d'un poids déterminé) le locataire subira alors un préjudice et une diminution de jouissance des lieux loués s'il doit se départir de son animal. Le locataire pourrait même plaider qu'il n'aurait pas signé le bail si le copropriétaire avait porté ces conditions à sa connaissance. Il résultera alors sûrement un litige entre le copropriétaire et son locataire, lequel pourra prendre la

forme d'une action en dommages et en diminution de loyer de la part du locataire, ou possiblement en résiliation de bail.

À défaut pour le copropriétaire de remettre une copie du règlement d'immeuble au locataire, le syndicat peut le faire à la place de celui-ci. Une fois le locataire en possession d'une copie du règlement d'immeuble, celui-ci devra le respecter pour l'avenir. Le locataire se défendra en disant que



celui-ci ne lui est pas opposable car il ne connaissait pas son contenu au moment de la signature du bail, mais cet argument ne lui sera probablement d'aucun secours en raison de la règle de l'effet relatif des contrats: le bail lie le locataire et le copropriétaire et ne concerne d'aucune façon le syndicat de copropriétaires, qui pour sa part est en droit de faire respecter sa déclaration de copropriété en tout temps. ■

When the tenant in a condo has a domestic animal

An owner of a condo can choose to rent it to a tenant and the two of them will sign a lease for this purpose. In doing this, the co-owner is using his property by renting it to another person to generate rental income. However, the declaration of co-ownership governing the building may restrict the rights of co-owners to keep domestic animals inside

their private portions in the form of a building bylaw establishing the rules of enjoyment of the private portions by the co-owner in accordance with article 1054 of the Civil code of Quebec (C.c.Q.).

The declaration of co-ownership binds the co-owners, their successors and the people who signed it and it takes effect towards them from the time of its registration according to article 1062 of the C.c.Q. Article 1057 C.c.Q. stipulates that the building bylaws may be set-up against a tenant or the occupant of a private portion once a copy of the bylaws and any amendments to it are provided to him by the co-owner or, if he fails to do so, by the syndicate. Therefore, the tenant must respect the building bylaws to the same degree as the co-owner himself, but in order to do so he must be given a copy. However, it may happen that a tenant signs a lease with a co-owner without being given a copy of the building bylaws, and without the lease containing similar conditions: the co-owner may forget to provide a copy of the building bylaws to the tenant at the time of signing the lease, and may fail to include a clause stating that animals are prohibited, or only allowed under certain conditions, such as the type and number of animals, as well as their size. On the other hand, the co-owner cannot grant more rights to the tenant than he has himself: if the building bylaws prohibit animals, or restrict their size, the tenant must respect the bylaw to the same degree as the co-owner would.

When the tenant occupies the premises and fails to respect the building bylaws governing animals, the syndicate can, after having notified the co-owner, demand the cancellation of the lease of the private portion when its violation by the tenant causes serious harm to a co-owner or to another occupant of the building according to article 1079 of the C.c.Q.

The Rental Board has jurisdiction in such circumstances. However, what happens when no measurable harm is caused and it's just simply a case of a failure to respect the building

Continued page 8

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

En plus de notre gamme
complète de couleurs,
BÉTONEL peut reproduire
celles de toutes les marques!

Rabais offert aux
membres de l'A.P.Q.

Ref. #761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com



La perception des charges communes des copropriétaires du syndicat: un aspect important de la gestion de l'immeuble

Une fois que le budget sera fixé de manière définitive par le conseil d'administration, celui-ci devra aviser chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Habituellement, cet avis prendra la forme d'un avis écrit adressé à chaque copropriétaire contenant le détail des contributions (habituellement sur une base mensuelle) que celui-ci devra verser au syndicat pour l'année à venir.

Le règlement d'immeuble de la déclaration de copropriété peut contenir des dispositions sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes, telles que l'obligation de fournir au conseil d'administration une série de chèques en prévisions des versements mensuels à venir, ainsi qu'une procédure à suivre par le conseil préalable à l'exercice des recours légaux du syndicat de copropriété lorsque un copropriétaire néglige

ou refuse de d'acquitter ses charges communes.

La privation du droit de vote.

Tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution aux fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote à l'assemblée générale des copropriétaires.

La Cour des petites créances

Le syndicat de copropriété peut instituer une demande devant la Division des Petites créances de la Cour du Québec contre le copropriétaire qui néglige ou refuse d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. La demande du syndicat peut porter uniquement sur les sommes échues à la date où la demande est déposée à la Cour et ne peut valoir pour les sommes venant à échéance entre cette date et les dates de l'audience et du jugement éventuel. La juridiction monétaire de cette division de la Cour du Québec se limite à 7000\$. Dans certains

cas la demande du syndicat sera non admissible s'il avait cinq employés ou plus dans les douze mois précédents.

L'hypothèque légale

Le syndicat de copropriété peut aussi faire une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui refuse ou néglige d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance pendant une période de plus de trente jours. Aux termes de la loi et de la déclaration de copropriété, l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant

plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution

au fonds de prévoyance; elle est acquise à compter de l'inscription d'un avis au Registre foncier du Québec, indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créance de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

L'inscription demeurera valide pendant une période de trois ans à compter de la date de son inscription et pendant cette période le syndicat, si le copropriétaire persiste dans son refus d'acquitter sa contribution aux charges, pourra décider de publier un préavis d'exercice (annonçant son intention, dans la majorité des cas, à demander au Tribunal le droit de faire vendre en justice la fraction et demander le délaissement par le copropriétaire), ou de déposer une demande en justice au Tribunal pour demander que le copropriétaire soit condamné à verser les sommes échues au syndicat de copropriétaires.

Il s'agit d'une mesure contraignante peu agréable pour le copropriétaire qui est en défaut de payer, sans parler des effets néfastes possibles pour son dossier de crédit, car son créancier hypothécaire sera automatiquement alerté de l'inscription de l'hypothèque légale par le Registre foncier du Québec.

La responsabilité de l'acquéreur des charges communes impayées

Depuis l'année 2002, en vertu de certaines modifications apportées au Code civil du Québec, la personne qui acquiert une fraction de copropriété divise devient maintenant responsable du paiement des charges communes impayées par le copropriétaire précédent. L'article 1069 du Code civil du Québec l'énonce clairement: «Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut

néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, à la condition d'aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les quinze jours de la demande. L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. Il faut comprendre que s'il n'y a pas de demande à cet effet de la part du proposant acquéreur, celui-ci devient automatiquement responsable du paiement des charges communes impayées du vendeur. ■

Continued from page 6

bylaw, such as when an animal isn't a nuisance, but exceeds the weight limit imposed by the bylaw? In our opinion, the syndicate would be unable to obtain the cancellation of the lease, but would be able to impose on the co-owner the sanctions allowed under the declaration of co-ownership: application of a penalty clause, if one exists, which imposes a financial penalty on the tenant who doesn't respect the declaration. When no financial penalty clause exists, the syndicate will have to take the case to court by means of an introductory motion and permanent injunction to force co-owner to respect the declaration of co-ownership.

The co-owner will be all the more at fault when the declaration of co-ownership obliges him to provide a copy of the building bylaws to the tenant, and doesn't do so. Here is where we often find the crux of the problem: if the co-owner signs a lease with a tenant without giving him a copy of the building bylaws, or including substantially similar conditions in the lease (example: a clause prohibiting dog heavier than a specified weight) this will cause harm to the tenant and diminish their enjoyment of the rented premises if he must be separated from the animal. The tenant could even argue that he would not have signed the lease if the co-owner had brought these conditions to his attention. A legal battle between the co-owner and his tenant will probably ensue in the form of a claim by the tenant



SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

3401, rang Ste-Anne, St-Norbert, Qc J0K 3C0
Téléphone: 450 889-2505 Télécopieur: 450 889-2206
www.ascenseurslumar.ca



514-435-9207

TECHNICIENS QUALIFIÉS
FORMÉS POUR LES BESOINS
D'UN IMMEUBLE À REVENUS
TRAVAIL GARANTI

Daniel Lauzon
Directeur de compte
BEAU-FREREALOUER.COM



ECO-TOIT
SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

ECO-TOIT@LIVE.CA
WWW.ECOTOITPLAT.CA

TEL 514-865-0724
CEL 514-690-5910

for damages and in reduction of the rent, or possibly to cancel the lease.

If the co-owner fails to give a copy of the building bylaws to the tenant, the syndicate can do it in his place. Once the tenant is in possession of a copy of the building bylaws, he will have to respect it from that time on. The tenant will probably defend himself by saying that he isn't bound by them because he wasn't aware of their content at the time of signing the lease.

This argument probably won't be of any help to him because of the legal principle of the relative effect of contracts: the lease is binding on the tenant and the co-owner, but doesn't concern the syndicate of co-ownership, which has the right to enforce the declaration of co-ownership at any time.

Consequently, the tenant will have to take legal action against the co-owner if he believes that he has been harmed by the co-owner's failure to provide him a copy of the building bylaws. ■

covering future monthly payments, as well as a procedure to be followed by the Board prior to legal action by the syndicate of co-ownership when a co-owner neglects or refuses to pay his common fees

Loss of voting rights

Any co-owner who, for more than three months, has not paid his share of the common expenses or his contribution to the contingency fund, is deprived of his voting rights at the General Assembly of the co-owners.

Small Claims Court

The syndicate of co-ownership can file a claim with the Small Claims Division of the Court of Quebec against the co-owner who neglects or refuses to pay his contribution to the common expenses or his contribution to the contingency fund. The syndicate can only claim amounts that are unpaid at the date when the request is filed with the Court, but it does not cover future amounts which become due between the filing date and the date of the eventual hearing of the case and judgement. The monetary jurisdiction of this division of the Court of Quebec is limited to 7000 \$. The syndicate cannot file a Small Claims Court

registration. During this period the syndicate, if the co-owner persists in his refusal to pay his contribution to the common expenses, can choose to publish a prior notice of exercise (announcing its intention, in the majority of the cases, to ask the Court for the right to have the fraction sold by judicial sale and to ask for the Court for an order forcing the co-owner to leave the property), or file a legal claim asking the Court to order the co-owner to pay the amounts due.

This is a not very pleasant situation for the co-owner who is in default, not to mention the possible negative effects of his personal credit rating, due to the fact that his mortgage creditor will be automatically notified by the Quebec Land Registry when the legal hypothec is filed.

The responsibility of the purchaser for common expenses unpaid by the vendor

In 2002, the Civil code of Quebec was amended in such a way that a person who acquires a fraction of divided co-ownership becomes responsible for common charges left unpaid by the preceding co-owner. Article 1069 of the Civil code of Quebec states the following:

A person who acquires a fraction of divided co-ownership, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, is bound to pay all common expenses due in respect of that fraction at the time of the acquisition. A person contemplating the acquisition of such a fraction may request from the syndicate of co-owners a statement of the common expenses due in respect of the fraction and the syndicate is thereupon authorized to provide the statement to him, provided the syndicate gives prior notice to the owner of the fraction or his successors; in such a case, the prospective acquirer is only bound to pay the common expenses if the statement is provided to him by the syndicate within 15 days of the request. The statement given to the buyer is adjusted to the last annual budget of the co-owners." It should be understood that if the prospective buyer doesn't make this request, they automatically become responsible to pay to the syndicate the common charges left unpaid by the selling co-owner. ■

Collection of the common fees from the co-owners by the syndicate: an important aspect of building management

Once the budget is determined by the Board of Directors, the latter must send a notice to every co-owner of the amount of his contributions and of the date when payments are due.

Usually, this notice will take the form of a written notice addressed to every co-owner containing the details of the contributions (usually on a monthly basis) that the latter will have to pay to the syndicate over the next year. The building bylaws of the declaration of co-ownership contain provisions on the assessment procedure and collection of the contributions to the common expenses, such as the obligation to provide to the Board of Directors a series of cheques

claim if it had five employees or more in the previous twelve months.

Legal hypothecs

The syndicate of co-ownership can also publish a legal hypothec on the fraction of a co-owner who refuses or neglects to pay his share of the common expenses or his contribution to the contingency funds for a period of more than thirty days. It is set-up by filing a notice of legal hypothec in the Quebec Land Registry, indicating the nature of the claim, the amount of the unpaid expenses on the day of the registration of the notice, the expected amount of charges and claims for the current financial year and the next two years.

The publication remains valid for a three-year period beginning on the date of its

Bienvenue à notre nouveau partenaire d'affaires de l'APQ!

Francisco Lopes Courtier immobilier PROGRESSIVE

Français-English-Português
Cell. : (514) 813-0007 (24hrs/7jrs)
flopes@progressiveagent.ca
Spécialités:
- Propriétés à revenus diversifiées
- Locations à court terme
- Investisseurs privés

GS BOLDUC

Tél: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

courriel: duclob51@hotmail.com
- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
* Escompte aux membres APQ

Servitout Inc.

Tél: (450) 937-5171

Cell.: (514) 838-8166

servitout@videotron.ca

www.servitout.com

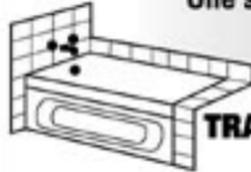
-Entretien ménager commercial
-Travaux légers, lavage de tapis
-Service de conciergerie
-Vitres, gouttières, conduits sècheuse
* Escompte aux membres APQ

<p>CONSTRUCTION GS BOLDUC INC. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL Résidentiel • Commercial • Industriel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recouvrement de bain et douche en acrylique • Économique, durable et garantie • Prix très compétitifs • Escompte aux membres A.P.Q. <p>R.B.Q.: 8332-5787-04</p>	<p>Gaétan Bolduc Cell.: (514) 973-7270</p> <p>Steve Bolduc Cell.: (514) 973-7269</p> <p>Tél.: (450) 966-6000 Fax : (450) 474-6064</p>
---	---



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8334-0315-56



(450) 928-9934
(514) 928-9934



Me Jean-Olivier Reed

La période actuelle correspond, pour le Québec, à la période où il y a le plus d'activités au niveau de l'affichage des logements pour la période du 1er juillet. C'est aussi à cette période où il y a, généralement, le plus grand choix d'offre de logements sur le marché. Cette époque est donc, par le fait même, propice au départ précipité des locataires vers un autre logement avant la fin du bail. Cette situation est aussi connue sous le nom de déguerpissement et crée beaucoup d'incertitude auprès des propriétaires qui se retrouvent subitement avec un logement vide sans avertissement!

Dans un premier temps, aucune loi au Québec ne permet au propriétaire de contraindre son

Le départ précipité du locataire ou le déguerpissement : Conséquences et actions à prendre

locataire à rester sur les lieux. Ainsi, la police ne pourra pas intervenir pendant le déménagement du locataire même si le bail n'est pas terminé.

Ce n'est qu'une fois que le locataire aura quitté les lieux que le propriétaire pourra prendre des mesures pour minimiser ses pertes.

Au niveau juridique, si le locataire déguerpi sans motif légitime et qu'il emporte tous ses effets mobiliers, le bail sera résilié sans autre formalité. Notez que ces deux conditions doivent être concomitantes pour qu'il y ait résiliation du bail. Celle-ci vous permettra de signer un nouveau bail rapidement. Cette règle est décrite à l'article 1975 du Code Civil du Québec. Cependant, nous vous incitons à faire preuve de prudence et de communiquer avec nous afin de déterminer s'il s'agit bien d'un déguerpissement.

Le propriétaire pourra récupérer tous les dommages occasionnés au moyen d'une

demande intitulée «Dommages et relocation» déposée à la Régie du logement en temps opportun. Ainsi, dès le départ du locataire, une série d'actions doivent être prises par le propriétaire pour déterminer s'il y a vraiment eu déguerpissement.

Premièrement, une visite des lieux s'impose;

- Détailler l'état du logement et les réparations à faire s'il y a lieu;

- Dresser la liste des biens laissés sur place s'il y a lieu. La quantité et la description de ce qui a été laissé sur place déterminera s'il y a eu déguerpissement ou non. Pour qu'il y ait déguerpissement les biens de base pour vivre ne doivent nécessairement plus y être tels que: Poêle, frigidaire, laveuse, sècheuse, lit, matelas, divans, linge et effet personnel, cosmétique. Souvent, la situation nécessitera l'aide d'un conseiller juridique pour déterminer s'il y a effectivement déguerpissement;

- Ne rien jeter à ce moment, même les choses qui vous paraissent inutilisables: Vous devenez gardien de ces biens et devez respecter un délai minimal de 3 mois avant d'en disposer.



Nous suggérons que cette visite se fasse avec témoins muni d'un appareil photo ainsi qu'un rapport écrit de l'état et du contenu du logement.

S'il reste des biens, vous devrez envoyer une première lettre au locataire afin de lui demander de venir chercher ses biens dans les

Profitez de l'entente privilège!

Joseph Élie aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE

Division de : Groupe Énergie BDL inc.



7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Montréal, Qc H1M 3M2

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2957

Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

3 mois de la réception de la lettre. S'il ne s'exécute pas, vous pourrez disposer des meubles et biens après le délai de 3 mois.

Cette règle est décrites aux articles 1977 et 944 du Code civil du Québec.

Lorsque le logement est reloué, vous devrez envoyer une mise en demeure (ou une deuxième mise en demeure) au locataire pour lui réclamer les loyers perdus depuis son départ, les frais de publicité, le changement de serrure s'il y a lieu, les bris dans le logement ainsi que les frais d'électricité s'il en est responsable. Vous devrez prouver que vous avez réduit les dommages en agissant avec diligence. Vous devrez notamment démontrer que vous avez annoncé le logement afin de louer rapidement, selon une fréquence et dans les médias appropriés. Nous vous recommandons de conserver une copie de l'annonce dans le journal et les factures afin de parfaire votre preuve devant le tribunal.

Si vous n'avez pas l'adresse du locataire, utilisez les services d'un dépisteur ou d'un détective qui saura le retrouver. (Informations disponible dans la rubrique Annuaire de nos fournisseurs du journal *Le Propriétaire*).

Si le locataire n'a pas payé les sommes après le délai accordé dans votre lettre, vous pourrez ouvrir le dossier à la Régie du logement.

Dans tous les cas, lors d'un déguerpissement, faite confirmer votre situation par un avocat pour éviter de mauvaises surprises même si le logement est complètement vide, et ce, avant même de faire la visite du logement. ■

The hasty departure of the tenant or abandonment: Consequences and how to react

This time of year in Québec is the period during which we see the highest number of ad postings for rental dwellings available for occupancy beginning July 1st, 2011. During this period, there is generally the largest number of rental dwellings on the market to choose from. This is also the most favourable period for a tenant to leave without notice to find other housing. When this occurs it is also referred to as «abandonment» and it creates a great deal of uncertainty for the owners who suddenly find themselves with an empty dwelling.

Firstly, you should be aware that Quebec law doesn't provide any legal means to the owner to force his tenant to remain on the premises. Thus, the police can't intervene while the tenant is moving out because his lease is still ongoing.

Only once the tenant has left

the premises can the owner take steps to minimize his losses.

At the legal level, if the tenant moves out without legitimate reason and takes all of his movable property with him, the lease is deemed to be cancelled without any

other formality. Note that these two conditions must occur at the same time for the lease to be cancelled. This enables you to sign a new lease quickly. This rule is described in article 1975 of the Civil code of Quebec. However, we recommend caution and invite you to contact us in order to determine whether or not abandonment has occurred.

On the other hand, the lease cancellation doesn't relieve the tenant from liability for the financial harm caused to the landlord by this departure. The landlord will be able to recover all the financial losses caused to him by means of a request to the Québec Rental Board entitled "Request for damages and to re-let the dwelling" which must be filed as soon as possible following the abandonment.

Thus, following the tenant's departure, a series of actions must be taken by the landlord to determine whether it constitutes a case of abandonment.

Firstly, visiting the premises is essential in order to;

- Evaluate the physical condition of the dwelling and whether repairs are required;

- Draw up the list of any personal property left on the premises, if necessary. The quantity and type of property remaining on the premises will determine whether or not it is a case of abandonment.

For it to be considered a case of abandonment, no essential household items belonging to the tenants should remain, such as: a stove, a refrigerator, a washing machine, a steam dryer, a bed, a mattress, couches, linen and personal effects, cosmetics. Often, the situation will require the assistance of an attorney to determine if it constitutes an abandonment;

- Do not throw anything away at this time, even the things which appear unusable to you: As the landlord, you automatically become the guardian of these items and must wait a minimum of 3 months before discarding them.

We suggest that you inspect the premises with one or more witnesses equipped with a camera, as well as make a written report of the condition and the contents of the dwelling.

If any property is left behind, you are required to first send a letter to the tenant asking him to retrieve his goods within 3 months of delivery of the letter. If he fails to do so, you can keep the furniture items once the 3 month deadline has expired. This rule is described in articles 1977 and 944 of the Civil code of Quebec.

When the housing is re-let, you must send a demand letter (or a second notice) to the tenant claiming for payment of the rent lost since his departure, advertizing expenses, the locksmith fees, if required, damage to the premises, as well as electricity costs if the tenant was responsible for paying them. As the landlord, you must prove that you limited their damages by acting diligently, and in particular that you used regular advertizing in an appropriate media was used to attempt to rent the dwelling quickly. We recommend keeping a copy of the newspaper advertizement and proof of payment of the ad in order to be able to prove your case to the Québec Rental Board.

If you don't have the tenant's new address, use the services of a skip tracer or a private detective who will be able to find him. (Information on these services is available in the Service Provider Directory of *Le Propriétaire*).

If the tenant has not paid the amounts you are claiming by the expiry of the time limit stated in your letter, you can then open a file at the Rental Board.

In all cases where abandonment has occurred, consult a lawyer to avoid nasty surprises even if the dwelling is completely empty, and even before visiting the premises. ■

Conseils gratuits et illimités

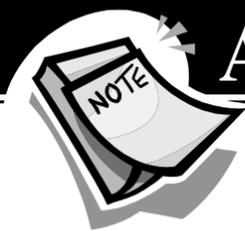
**avec des avocats spécialisés dans les relations
propriétaires - locataires !**

Par téléphone au

(514) 382 9670

ou sans frais au

1-888-382-9670



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Appareils ménagers
3. Armoires de cuisine
4. Assurances
5. Avocats
6. Baignoires
7. Balcon
8. Béton
9. Chauffage Climatisation
10. Couvreurs
11. Décontamination
12. Démolition & Nettoyage
13. Dessin et évaluation
14. Détection de gaz
15. Détective privé
16. Électricité
17. Évaluateurs
18. Exterminateur
19. Fissures de béton
20. Génératrice (entretien)
21. Gestion Immobilière
22. Hommes à tout faire
23. Huissiers de justice
24. Impôts fiscalité
25. Informatique
26. Insonorisation
27. Inspecteurs Bâtiments
28. Location d'outils
29. Maçonnerie
30. Nettoyage de conduit d'air
31. Nettoyage d'égouts
32. Peintre
33. Peinture
34. Planchers (couvre-plancher)
35. Plomberie et Chauffage
36. Portes et fenêtres
37. Prêt hypothécaire
38. Produits d'hygiène et de salubrité
39. Rénovation
40. Réparation
41. Sécurité
42. Site d'annonces
43. Traitement des eaux

1. Agents immobiliers

Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé
Immobilier Baron
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobiliervaron.ca
Bur : (514) 932-9000
Cell : (514) 945-7881
- Propriétés à revenus 10 logements et plus
- Secteur : Montréal

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc
Tél. : (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

3. Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

4. Assurances

Assurances Georges

Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
Représentant Autonome
assuranceouellette@bell.net
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ième Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002
Télec. : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel : paa001@videotron.ca

- Cabinet en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour : Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

5. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569
- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

6. Baignoires

Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687
Sans frais : 800-463-7687
www.bainmagique.com
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante

Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737
www.bainmiracle.ca
- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934
Sans frais: 1-877-928-9934
- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemaillage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

7. Balcon (rampes et escaliers)

Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212
- Résidentiel et commercial
- Balcon et marches en fibre de verre
- Escalier, tourelle, rampe en aluminium
- Auvent en aluminium et polycarbonate
- Produits faits sur mesure
- Entrepreneur spécialisé
- Clé en main
RBQ : 8288-1715-18

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

8. Béton

Fissures-Rénove-inc

RBQ-8350-2708-39
Téléphone : (514) 820-0877
fissures-renove-inc@hotmail.com
www.fissures-renove.com
- Réparation fondation – fissures
- Mini-excavation – Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysagé
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

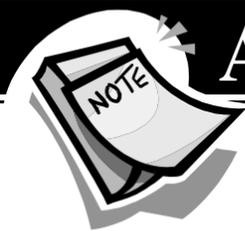
9. Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

Purif-Air Inc

Tél. : (514) 970-7247
Courriel : purif-air@videotron.ca
- Résidentiel et commercial
- Nettoyage et assainissement de conduits de ventilation
- Entretien préventif
- Nettoyage de conduits de sècheuse



10. Couvreur

Construction et Toiture Excel Inc

- Tél. : (450) 748-5550
Télec. : (450) 748-5551
Cell. : (514) 820-7216
- Possibilité de garantie de 15 à 20 ans sur matériaux et système du manufacturier accrédité par Firestone, Carlisle, L'Excan, Genflex
 - Possibilité de financement
 - Spécialisé dans les toitures plates
 - Aussi division construction

Couvertures Lachenaie inc.

- Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com
- Spécialiste des toits plats
 - Réfection, réparation, entretien
 - Recouvrement toiture neuve
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
 - Membre AMCQ,
 - Recommandée CAA Habitation
 - RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture

- 235, Médard-Hébert, LaPrairie
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841
- Toiture à membrane TPO
 - Travail garanti, estimation gratuite
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - 10 % d'escompte pour membre APQ
 - Licence RBQ: 8317-9226-23

René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
 - Membre de maître couvreur du Québec
 - L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
 - Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
 - Prix compétitif et estimation gratuite
 - RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
- Toitures de tous genres
 - Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
 - Membre de l'Ass. des maîtres couvreur du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
 - Accrédité ISO 9001-2000
 - 35 années d'expérience
 - RBQ: 3093-7957-31

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

- Tél : 514-606-5151
www.toituremaisacouplepas.com
- Toits Verts
 - Toits Blancs
 - Membrane TPO
 - Bardeau
 - Résidentiel, Commercial, Industriel
 - Prix Compétitif et Garantie Supérieure
 - R.B.Q. : 8344-8126-33

Toitures PME Inc

- Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com
- Toitures de tout genre
 - Service 7 jours / 7
 - 30 ans d'expérience
 - RBQ 5605-2954-01

11. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

- Joe Lazzara, Directeur
Tél. : (514) 322-6844
Autre tél. : (514) 482-7999
info@pavco.ca
www.pavco.ca
- Enlèvement de réservoir
 - Enlèvement de moisissures
 - Enlèvement d'amianté
 - Excavation des sols contaminés
 - Enlèvement de Pyrite

12. Démolition & Nettoyage

Québec Démo

- Tél: (514) 233-7333
Courriel: info@quebecdemo.com
www.quebecdemo.com
- Démolition et nettoyage après sinistre
 - Location de manoeuvres spécialisés
 - Service de démolition intérieur et extérieur
 - Nettoyage de chantier
 - Logements - Commercial - Industriel

13. Dessin et évaluation

Nikad inc

- Nikolay Nikolov
514-586-9883
nikaddd@yahoo.com
- Plans, elevations, détails
 - Formats électroniques
 - Intérieur extérieur
 - Design d'intérieur
 - Rénovation
 - Estimation
 - Comme construit
 - Architectural – Utilités
 - Réduction Membres APQ

14. Détection de gaz

RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
 - Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
 - Vente, installation, location, contrat de service
 - Service d'urgence/technique
 - Services d'analyses de présence de gaz disponibles
 - Nous sommes dédiés à votre sécurité

15. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

- Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com
- Adresse et emploi
 - Recherche de biens saisissables
 - Surveillance et filature

16. Électricité

Akom Electricque

- Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Nouvelle installation-modification
 - Service 24 heures, estimation gratuite
 - Membre de la Corporation des maîtres électriciens
 - RBQ: 8303-4827-41
 - Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

17. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

- 1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl
www.abmsevaluation.com
- Georges Boufounos, É.A. AACI
Tél. : (514) 938-2267, poste 24
george@abmsevaluation.com
 - Benoit St-Louis
Tél. : (514) 938-2267, poste 34
benoit@abmsevaluation.com

18. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

- 3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél. : (514) 737-7477
www.exterminationabc.com
- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

- 109, Gosselin, Legardeur, Qc
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
 - Avantages aux membres de l'APQ

Francisque Exterminateur

- Tél: (514) 721-0485
Cell: (514) 805-3712
- Produits de fine pointe contre les termites
 - Traitement en liquide, en gel et en poudre
 - Résultat 100% garantie
 - Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés



19. Fissure de béton

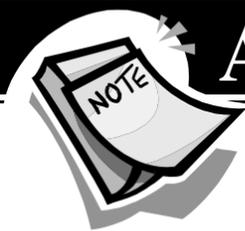
Fissure de béton Alliance

- Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466
fissuredebetonalliance.com
- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
 - Installation et réparation de drain français
 - Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
 - Rabais aux membres APQ
 - RBQ 8361-2424-01

20. Génératrice

Lagden Équipements & Services Ltée

- Tél.: (514) 333-8383 ext 223
glenn@lagden.com
www.lagden.com
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
 - KOHLER



21. Gestion immobilière

Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier

Tél. : (514) 591-5028
Télec. : (438) 380-1997
info@barazin.ca
www.barazin.ca

Gestion immobilière et service comptable

Gestion immobilière

Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624
Autre : (514) 384-0624
gia.qc@bell.net

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc...

Gestion Immobilière DSA

Dominic Laplante
Tél : (450) 592-6633
Sans frais : 1-877-922-6633
Courriel : Info@gestiondsa.com
www.gestiondsa.com

- Territoire desservi : la Rive Nord de Montréal
- Résidentiel et commercial
- Urgence 24hrs/ 24
- Service complet et personnalisé: location, perception, comptabilité, entretien
- Prix avantageux aux membres APQ

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent
Tél.: (514) 233-1300
Courriel : geoff.darwent@videotron.ca
www.geoffreydarwent.com

- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction
- Démolition
- Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage
- Entretien

Gestion Multico Enr

Dolorès Robichaud
Tél. : (450) 252-3535
gestionmultico@hotmail.com

- Entretien / Réparation
- Entretien ménager
- Location / Perception
- Production Relevé 4 / Sommaire
- Conciergerie

Gestion Maythé Management

Yves Mayer
Cellulaire : (514) 816-5266
Courriel : marco@maythe.ca

- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
- Services de gestion de vos immeubles
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation

- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière
- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
Laisser Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646
Télec. : (514) 425-2351
Cell. : (514) 824-1525

Courriel : robert.durocher@hotmail.com

- Administration de 2 logements et plus
- Entretien extérieur
- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

22. Hommes à tout faire

Beau-Frère à louer Inc.

Tél. (514) 435-9207

- Nos hommes à tout faire qualifiés se déplacent avec un camion, leurs outils et les fournitures afin de passer à travers votre liste «À FAIRE» dès qu'ils franchissent la porte de votre immeuble.
- Aucune demande n'est trop petite.

Brico L'Heure

André St-Amant
Tél.: (514) 654-7759

- Restauration cuisine et salle de bain
- Service d'entretien
- Réparation intérieure et extérieur
- Travail garantie, service à l'heure ou contrat

23. Huissiers de justice

Darveau & Associé

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil, J4K 3R5
Tél. : (514) 990-2999
Télec. : (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

- Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

24. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

25. Informatique

Hopem inc.

1080, Côte du Beaver Hall, bureau 1740, Montréal
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

26. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

Tél : (450) 444-7141
Télec. : (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
ATCQ: A03-12171 ; RBQ:8271-1706-08

27. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Tél: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Préachat / Prévente / Préréception / Livraison
- Copropriétés / Maisons neuves
- Résidentiel / Multi-logements / Commercial / Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés) / Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets

- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais : 1-888-844-5254
www.cieqbq.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny
Tél. : (514) 515-3880
Tél. : (514) 652-2157
daniel.pepper075@sympatico.ca

- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

28. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél. : (514) 598-8888
www.locationturbo.com

- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

29. Maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

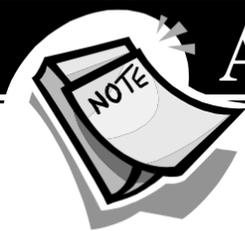
Bernabi Contreras
Téléphone : (514) 963-2435
b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
RBQ 5586-5950-01

30. Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

G. Lesage
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237



ventilation-a1@hotmail.com
 - Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
 - Commercial, résidentiel, industriel
 - Assurance-responsabilité de 2 M \$
 - Plan pour entretien périodique
 - Entretien de conduits de sècheuse
 Gagnant du prix :
 "Choix du consommateur 2010"

31. Nettoyage d'égouts

Nettoyage d'égout Magic Enr.

André Lefebvre
 Tél. : (450) 659-1511
 Pag. : (514) 837-3658
 - Débouchage de drains (racines)
 - Résidentiel et commercial
 - Bain Lavabo Toilette
 - Drains de 1 1/2 pouces à 8 pouces

32. Peintre

Dimension Peintre

Frédéric Caron
 Téléphone : (450) 672-9564
 Cellulaire : (514) 949-8136
 Territoires desservis : Rive-Sud, St-Jean-Richelieu et Montréal
 - Résidentiel, Commercial, Industriel
 - Intérieur, Extérieur
 - Deux ans de garantie
 - Tirage de joint et réparation de plâtre

33. Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
 Sans frais: 1-888-bétonel
 www.betonel.com
 - Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

34. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

Montréal, Laval, Rive-Sud
 Tél.: (514) 640-4408
 - Sablage, Planchers de bois
 - Finitions, Teinture
 - Réparation, Installation
 - Vente de bois brut

35. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer
 Tél.: (514) 590-0666

alain.chayer@plomberiechayer.com
 www.plomberiechayer.com
 - Plomberie: résidentiel, commercial
 - Depuis 1945 à votre service
 - Chauffage, gaz naturel
 - Service 24 heures

36. Portes et fenêtres

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
 Tél. : (514) 322-5345
 Téléc. : (514) 322-6352
 dvaluminium@hotmail.com
 www.dvaluminium.com
 - Résidentiel et commercial
 - Portes et fenêtres en aluminium et PVC, Hybrid
 - Directement du fabricant

Fenêtres Magistral Inc

Patrick Duchesne
 Tél.: (450) 433-8733
 Sans frais : 1-888-993-8733
 pduchesne@magistralpvc.com
 www.fenestresmagistral.com
 - Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

GIT Portes & Fenêtres Ltée

8645 boul Langelier, St-Léonard
 Tél. : (514) 323-2954
 Sans frais : 1-800-797-2999
 www.git.ca

Aussi : Boul. Brien, Repentigny
 Boul. Des sources, DDO
 Principale, Châteauguay
 - Fenêtres en aluminium
 - Porte Patio en aluminium
 - Portes d'acier
 Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

Multi-Services Dépôt

Dany Bélanger, président
 Tél. : (514) 838-1137
 Sans frais : 1-888-649-2323
 Courriel : mesbesoins@gmail.com
 www.msd2003.com
 - Réparation de fenêtres
 - Calfeutrage
 - Recouvrement de fenêtres
 - Remplacement de vitres thermos
 - Manivelle
 - Coupe-froid
 RBQ 8326-2097-01

37. Prêt hypothécaire

CMLS

Richard Boivin, Directeur Général
 Tél. : (514) 989-3124 ext. 1
 Cell. : (514) 502-2974
 richard.boivin@cmls.ca
 www.cmls.ca

- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement
 - Prêts de 1,5M et plus.
 - Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL
 - Taux d'intérêts très compétitifs
 - Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable
 - Notre force : plus de 30 ans d'expérience

Hypotek Advantage-Rmai

Laurent Bilodeau
 Président et Correspondant hypothécaire
 Cell. : (514) 808-6670
 lbilodeau@hypotek.com
 Financement immobilier
 Multi- Résidences pour retraités - Condos
 • Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
 • Financement pour constructeurs et développeurs
 • Prêt à court et long termes: incluant le financement intérimaire
 • Meilleurs taux et meilleures conditions
 • Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

38. Produits d'hygiène et de salubrité

Laboratoires Choisy Ltée

Siège social
 390, boul. Saint-Laurent Est,
 Louiseville (Qc)
 Tél. : 1 800 567 2157
 www.choisy.com www.vertchoisy.com
 7 succursales au Québec
 - Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)
 - Secteurs commercial, industriel et institutionnel
 - Produits biotechnologiques disponibles
 - Approche environnementale responsable
 - Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo

39. Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
 Tél.: (450) 966-6000
 Cell.: (514) 973-7270
 - Rénovation résidentielle, commerciale et générale
 - Balcon en fibre de verre
 - Escalier et rampe en aluminium
 - Tout sinistre avec assurance

Construction Patco

Patrick Gilbert
 Tél.: (514) 278-8402
 Cell.: (514) 713-4555
 - Rénovation générale
 - Gypse, plâtre, peinture
 - Salle de bain, plancher : pose, sablage
 - Béton, crépie, enduit acrylique
 - Équipe disponible, rapide et propre

Entreprise Colortek

Stéphane Dufresne

Tél. : (514) 717-7004
 Téléc. : (450) 575-0963
 sdufresne@entreprisecolortek.com
 www.entreprisecolortek.com
 - Résidentiel, condominium, multi locatif
 - Service de réparation en tout genre
 - Service de rénovation et construction
 - 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
 - Service urgence après sinistre
 - RBQ : 8352-3977-50

40. Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
 Téléc.: (450) 616-3948
 - Réparation et service (résidentiel)
 - Plomberie
 - Débouchage de drains
 - Électricité, menuiserie
 - Plâtre, peinture

41. Sécurité

Les Services Techniques ALPC Inc.

Alain Lizotte, Président
 Tél.: (514) 644-1582
 Téléc.: (514) 644-9570
 alain.lizotte@alpc.ca - www.alpc.ca
 Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

42. Site d'annonces

Logements toutMontreal

Charles Quenneville
 Tél.: (514) 678-9501
 logements@toutmontreal.com
 www.toutmontreal.com/logements
 - Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
 - Grande région de Montréal
 - Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
 Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
 - Simple, efficace et abordable!

43. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Téléc.: (514) 990-0688
 ventes@bc-plus.ca
 - Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
 - Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
 - Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycolle
 - Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycolle

Chronique – J'ai une fiducie, tu as une fiducie, il a une fiducie, nous avons tous des fiducies, mais pourquoi donc?

En collaboration avec Mme Élisabeth Lamarre Conférencière notaire fiscaliste.

La fiducie existe en droit civil québécois depuis 1879. Elle a été introduite près de 13 ans après l'introduction du Code civil du Bas Canada, et son ancienne version a démontré plusieurs faiblesses, dont l'absence d'une définition claire de la fiducie, certains problèmes relatifs à l'administration de la fiducie et j'en passe.

En 1994, lors de la réforme du nouveau Code civil, le législateur a complètement repensé la fiducie de droit civil et l'a introduite aux articles 1260 et suivants C.c.Q. Le législateur est clair sur la nature de la fiducie: «La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer.¹» Le patrimoine de

la fiducie est donc distinct de celui du constituant, des fiduciaires et des bénéficiaires, ce qui peut être très avantageux d'un point de vue

fiscal et juridique. En effet, sur le plan fiscal, la fiducie est considérée comme un contribuable indépendant au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu². La fiducie peut donc



LE GROUPE SOLROC

8225 Mayrand, suite 100, Montréal (QC), H4P 2C7
www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment
Expert en environnement (Phase I, Phase II)
Expert in building roof, envelope and founding
Expert in environment (Phase I, Phase II)

S.T. MAÇONNERIE
MONTREAL ET RIVE-SUD



Robi Trudel
président

info@stmaconnerie.com
3654 B, rang de Picardie
Varenes, Qc J3X 1P7

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Ventre de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis
RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel



Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

Tél.: (450) 652-3466
Fax.: (450) 652-3477
www.stmaconnerie.com



FENÊTRES MAGISTRAL

Patrick Duchesne
450 433-8733 • 1 888 993-8733
Salle de montre: 585, boul. Labelle, Blainville
Bureaux et usine: 705, boul. Industriel, Blainville
www.fenetresmagistral.com

RBQ: 8112-2418-55



ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
TÉL: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com

La Capitale Bonté Est COOP
Agence Immobilière • Courtier autorisé et membre de l'Association des Courtiers Immobiliers du Québec

344, route Duquesne, Repentigny (QC), J6A 2T8
Tel.: 450-382-0022 • Fax: 450-582-0027

Claire-Hélène Gosselin
Courtier immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairehgosselin@yahoo.ca



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOTRE ASSURANCE HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'**Assistance juridique** et d'**Assistance vol d'identité** pour obtenir une aide spécialisée gratuite ;
- le programme de surveillance résidentielle **TéléVeille^{MD}**, une solution très abordable et unique en assurance habitation.

Demandez une soumission
et découvrez combien vous pourriez économiser.

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)

lapersonnelle.com/apq

APQ
ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

La Personnelle
Assurance de groupe auto et habitation

^{MD} Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances. Le programme TéléVeille n'est pas offert dans certaines régions. Certaines conditions s'appliquent.

être utilisée du point de vue de la planification fiscale et financière d'un individu, mais aussi et surtout comme outil de protection de ses actifs. La fiducie agit en effet par le biais de ses fiduciaires, pour et au nom de ses bénéficiaires. Elle peut être à titre gratuit, comme dans le cas d'une fiducie testamentaire, ou à des fins d'utilité privée. Cette dernière catégorie regroupe tous les autres types de fiducies que nous connaissons (fiducies entre vifs, fiducies de protection ou fiducies familiale). Voyons donc les différences juridiques et fiscales de ces deux familles de fiducie et les situations dans lesquelles elles devraient être utilisées³.

la fiducie entre vifs, fiducie de protection, fiducie commerciale ou fiducie familiale

Une fiducie peut avoir effet du vivant du constituant. En pratique, ce genre de fiducie reçoit plusieurs noms, soit fiducie entre vifs, fiducie de protection d'actifs, fiducie familiale, fiducie commerciale, etc. Le nom diffère de l'affection, soit la raison d'être et du type de fiducie.

A. Les critères de conception

La fiducie entre vifs est créée par une donation ou un transfert, par le

constituant, d'une somme d'argent ou d'un bien dans le patrimoine fiduciaire. Le constituant va ainsi donner à la fiducie un ou des biens et cette dernière sera administrée par des fiduciaires. Les revenus de ce bien et le capital seront ensuite transmis à un ou plusieurs bénéficiaires.

Le concept de donation et de transfert dans le patrimoine fiduciaire est important, voire essentiel. La fiducie doit en effet être constituée par donation et la valeur de transfert doit être planifiée afin de s'assurer d'obtenir l'impact fiscal que l'on désire éviter ou créer.

La fiducie sert donc deux objectifs : la protection d'actifs et le report d'impôts. Voyons maintenant comment, dans son application, elle peut être utilisée.

B. Les bonnes raisons d'utiliser ce genre de fiducie

Question de protection

Si votre client est en affaires ou s'il dispose de biens importants, il peut être essentiel d'envisager de créer une fiducie de protection d'actifs afin de mettre ses biens à l'abri de ses créanciers ou de poursuites judiciaires. Ces biens, qui appartiennent donc à la fiducie

après le transfert, ne pourront être saisis ou pris en paiement. Il faut cependant faire attention, lors de la mise en place de cette fiducie de protection, de ne pas éviter un paiement déjà engagé. Il est certes à considérer que, si une fiducie de protection a été conçue et que la majorité des biens de valeur ont été transférés dans cette fiducie après qu'une poursuite aurait été intentée contre votre client, le tribunal risque de refuser la fiducie.

La fiducie doit donc être établie bien avant qu'une poursuite soit introduite ou qu'un risque financier naisse. Elle pourra contenir tous les biens de valeur de votre client. Le transfert des biens devra cependant être fait adéquatement afin d'éviter le paiement d'impôts considérables.

Question fiscale

Il est également intéressant d'utiliser une fiducie entre vifs dans le cadre d'une planification fiscale, surtout en matière commerciale. Une fiducie personnelle peut en effet être utilisée au lieu d'une société de gestion afin de libérer des liquidités qui sont présentes dans la compagnie exploitée par votre client. La mise en place d'une fiducie peut aussi être un très bon

moyen pour déclencher un gain en capital imposable calculé et ainsi éviter la plus-value de l'entreprise dans les mains de votre client. Un roulement interne fait en vertu de l'article 85 L.I.R. sera alors envisagé afin de transférer cette plus-value de la compagnie à la fiducie que détiendra votre client.

La fiducie sera donc l'actionnaire de la compagnie. Votre client pourra alors être nommé comme bénéficiaire de la fiducie au même titre que sa conjointe et ses enfants. Cette technique permet à votre client d'utiliser son exemption de gain en capital de 750 000 \$ et de s'imposer sur la valeur des actions tout en restant propriétaire de sa compagnie. Il faudra toutefois s'assurer qu'un tiers peut agir comme fiduciaire indépendant, et ce, tant dans les fiducies personnelles que dans celles faites par testament. En plus de s'assurer de respecter les exigences fiscales, ce tiers fiduciaire permettra une meilleure gestion des biens de la fiducie. Attention à la discrétion de révoquer le tiers fiduciaire, laquelle peut entraîner la nullité fiscale de la fiducie.

Suite page 20



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nous sommes heureux de vous annoncer que l'APQ a conclu une entente avec UNION Luminaires & Décor pour la fourniture de produits électriques.



Les membres de l'APQ auront droit au rabais suivant :

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

*Sur tous les articles à prix régulier.

Présentez simplement votre carte de membre en magasin au 8150 boul. Décarie, à Montréal.

Pour les commandes par catalogue, vous pouvez téléphoner au 514 868-2133.

UNION Luminaires & Décor fait à la fois le commerce de détail et le commerce « en gros » de produits d'éclairage résidentiels, commerciaux et industriels. Au cours des cinq dernières années, cette entreprise a ajouté la quincaillerie de décoration, les meubles d'appoint et les accessoires de cuisine à sa gamme de produits offerts.

Avec des centaines de projets réalisés à chaque année, preuve est faite de leur expérience et de leur professionnalisme. UNION Luminaires & Décor se spécialise dans l'identification des besoins et dans le développement efficace d'un produit qui y répond. Grâce à une recherche continue et approfondie, leur équipe inventive a tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Le Propriétaire

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION 2011-2012 POUR LA PROVINCE DE QUÉBEC SELON LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DU LOGEMENT

Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la croissance de l'économie, les conditions d'emprunt favorables et l'afflux constant de migrants continueront de soutenir le marché québécois de l'habitation au cours des deux prochaines années. En conséquence, 45 700 logements seront mis en chantier en 2011 et 44 000 autres en 2012, selon les prévisions.

L'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale, qui profite à l'économie du Québec depuis le deuxième semestre de 2009, continuera d'avoir un effet positif cette année et l'an prochain. Les dépenses des ménages et les investissements dans le secteur privé seront vigoureux, ce qui soutiendra la création d'emplois et la demande de logements. Le PIB de la province devrait croître de 2,1 % en 2011 et de

2,3 % en 2012.

«Comme ce fut le cas ces dernières années, divers facteurs démographiques viendront eux aussi soutenir le marché de l'habitation au Québec à l'avenir. Le niveau élevé du solde migratoire de la province continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population incitera sans doute les ménages qui avancent en âge à revoir leurs besoins de logement.» note Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,5 et 5,7 %. En 2012, les taux affichés se situeront

dans des fourchettes allant de 3,5 à 5,5 % pour les prêts de un an et de 4,0 à 7,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Mises en chantier, logements individuels : Ces derniers temps, la construction de maisons individuelles a profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre de ce type de logement sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente observée récemment a allégé les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Environ 18 000 maisons individuelles seront commencées en 2011. L'activité dans ce segment fléchira encore davantage dans les années suivantes, car la tendance veut que l'on construise des logements plus abordables et des ensembles résidentiels de forte densité. La proportion de maisons individuelles parmi les habitations qui sont mises en chantier diminue sans cesse depuis 2001 : cette année-là, leur proportion dépassait 60 %, alors qu'en 2010, elle n'était plus que de 40 %.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir fortement rebondi en 2010, le nombre de mises en chantier de logements collectifs retrouvera en 2011 et 2012 un rythme plus susceptible de se maintenir. Vu le niveau élevé de l'offre d'appartements en copropriété et le ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus, lequel continuera de limiter la demande de logements (appartements locatifs) dans les résidences pour personnes âgées, il est inévitable que les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2011. Néanmoins, la tendance favorisant la construction d'ensembles résidentiels contribuera à faire en sorte que leur nombre frôlera la barre des 28 000 unités cette

année.

Reventes : En 2011, le MLS® enregistrera un niveau d'activité semblable à celui de l'an dernier, mais en 2012, le nombre de reventes s'accroîtra. Cette année, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront à nouveau une composante importante



de l'activité sur le marché de la revente. On prévoit que plus de 80 000 logements seront vendus par l'entremise du MLS® en 2011 et que 83 600 autres trouveront preneur en 2012.

Prix : Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix durant l'année qui vient. Le retour à un marché plus équilibré se traduira par un ralentissement de la progression des prix de revente en 2011 et 2012.

Mettant à contribution plus de 60 ans d'expérience à titre d'organisme national responsable de l'habitation au Canada, la SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité. Elle offre également des données, des analyses et des rapports fiables, impartiaux et actuels sur le marché de l'habitation pour aider les consommateurs et le secteur de

l'habitation à prendre des décisions importantes. Pour en savoir davantage, composer le 1-800-668-2642. ■

Immeubles à logements

suite
primmo
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

La suite primmo est un logiciel de pointe de gestion de baux, intégré à la comptabilité :

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
 - renouvellement de bail et indexation du loyer,
 - impôts fonciers et avis aux locataires,
 - meubles et services inclus, etc.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme :
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.

Des solutions logicielles pour maximiser la gestion des multiples facettes de votre parc immobilier.

HOPEM
www.hopem.com

800 874-3221 07

LES ARMOIRES CABITECH
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Un budget qui démontre que le gouvernement ne comprend pas la situation des immeubles locatifs résidentiels, selon l'Association des propriétaires du Québec (APQ).

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) ne peut que constater que le gouvernement ne comprend pas la situation du logement. Autrement, les mesures d'aide financières viseraient directement les travaux de rénovations pour permettre aux propriétaires d'entretenir leur parc.

Les douze travaux du propriétaire d'immeuble.

Tout comme dans une bande dessinée, mais sans potion magique, le propriétaire d'immeuble ne sait plus ou donner de la tête. Devant la Régie du Logement, il doit attendre de longs délais. Il reçoit un décision en non-paiement de loyer mais comprend vite que lorsque le locataire reçoit des prestations gouvernementales, il est insaisissable. On lui suggère alors de voir avec le ministère de la Justice ou son député. Quand on parle des taux d'augmentation qui sont nettement insuffisants pour entretenir son immeuble, il cherche du côté des incitatifs fiscaux. Là encore, aucune solution pour le propriétaire.

Les immeubles ont besoin d'être entretenus. Le gouvernement nous empêche d'augmenter nos loyers

afin d'entretenir nos immeubles et nous sanctionne ensuite car ils sont en mauvais état. Pour ajouter à cette situation déjà grotesque aucun incitatif fiscal significatif ne se trouve dans ce budget! de s'exclamer Martin Messier, président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

De plus, «Cette nouvelle hausse de la TVQ fera mal aux propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels d'abord parce qu'ils ne peuvent, contrairement aux entreprises, récupérer la TVQ dans leurs dépenses.» Le Président de l'APQ se permet d'ajouter: «Alors que le gouvernement a mis en place des crédits relatifs aux immeubles vendus aucun crédit n'est offert aux propriétaires qui construisent des immeubles locatifs, ce déséquilibre constitue une concurrence déloyale selon l'APQ.»

Ce budget créera une hausse des dépenses aux propriétaires d'habitations locatives et à qui la facture sera refilée?

Fondée en 1984, l'APQ (Association de propriétaires du Québec) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présente dans toutes les régions du Québec.

Source: Nathalie Blais, coordonnatrice aux communications (819-563-9292 poste 220) blais@rphl.org

For information: Martin Messier (819-563-9292 poste 201) www.

PRESS RELEASE

The new provincial budget shows that the Government doesn't understand the situation of residential rental buildings, says the Quebec Landlords Association (APQ)

The Quebec Landlords Association (APQ) points out that the Government clearly doesn't understand the present housing situation. Otherwise, financial assistance measures would be adopted for building restoration to make it possible for building owners in the province to maintain the stock of existing rental buildings in Québec.

The trial and tribulations of residential rental property owners

Just like in a comic strip, but without the proverbial magic solution, building owners have no idea where to begin. At the Québec Rental Board, he faces long delays before his case is heard. He receives a judgement in his favor against a tenant for non-payment of rent, but quickly realizes that when the tenant receives social support payments from the government, they are un-seizable. Many would suggest that he should complain to Ministry of Justice or to his MNA. On the subject of rental increase rates of increase which are definitely insufficient to maintain his building, he could hope for a tax incentive. There again, there's no relief for the building owner!

“Rental buildings need to be maintained. The Government prevents us from increasing our rents in order to maintain our buildings, then sanctions us because they are in poor condition. To add to this already grotesque situation there is no significant tax incentive for landlords in this budget!”, exclaims Martin Messier, president of the Quebec Landlords Association (APQ).

Moreover, “This new increase in the QST will hurt the owners of residential rental buildings initially because they cannot, contrary to corporations, recover the QST in their expenditures”. The President of the APQ also adds: “Whereas the Government has made budget appropriations for old buildings, no credit is offered to the owners who build rental buildings, and this imbalance constitutes unfair competition”, according to the APQ.”

This budget will create a rise in expenditures for the owners of rental dwellings, but who is the landlord supposed to send the bill to?

Founded in 1984, the Québec Landlords Association (APQ) is the largest association of its type serving owners of residential rental properties throughout all regions of Québec.

Source: Nathalie Blais, coordonnatrice aux communications (819-563-9292 poste 220) blais@rphl.org

For information: Martin Messier (819-563-9292 poste 201) www.rphl.org ■

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET
EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

ColbaNet

\$9.95*
+TX
/MOIS

*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.

Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

SPÉCIAL
INTERNET
ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:
\$17.95*
+TX
/MOIS

*Contrat d'un an payé à l'abonnement.

Service résidentiel. Là où le service ADSL2+ est disponible.

L'authentification du propriétaire actuel

Suite de la page 17

Conclusion

Il y a plusieurs raisons et occasions pour conseiller à un client d'avoir recours à une fiducie. La protection des actifs et la planification fiscale sont les deux principales raisons d'utiliser cette technique permise par le Code civil.

Sachez toutefois que, malgré la simplicité de la présente chronique, l'utilisation d'un modèle unique de fiducie sans adaptation est à proscrire.

Les fiducies sont en effet complexes et doivent être adaptées à la situation de chaque client. Trop souvent, nous avons constaté des problèmes fiscaux ou même juridiques lors de la lecture d'un acte de fiducie. Le transfert ou le roulement des biens dans la fiducie doit aussi être fait avec une grande parcimonie. Il serait dommage que, par inexpérience ou inefficacité d'adaptation, le conseiller juridique déclenche une imposition fiscale à son client.

Malgré la complexité de la fiducie, il faut que le juriste soit à l'affût des besoins de son client afin, le cas échéant, de lui suggérer de consulter un fiscaliste pour évaluer ses besoins fiduciaires. La présence de biens imposables et la grande valeur de certains biens sont un premier indice pour conseiller une fiducie. Il y aura donc lieu de poser des questions générales pour évaluer les actifs du client et lui signaler qu'une fiducie pourrait sûrement l'aider.■

1. *Me Elizabeth C. Lamarre, notaire et fiscaliste à Ste-Thérèse. Cette chronique n'est d'aucune façon une opinion juridique et les principes y sont vulgarisés pour une meilleure compréhension. Art. 1260 C.c.Q.*

2. *L.R.C. 1985, ch. 1 (5e suppl.).*

3. *La présente chronique étant très générale et simplifiée, nous invitons le lecteur à consulter, pour plus d'information, le livre de Jacques BEAULNE, Droit des fiducies, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, Collection Bleue, 2005, 464 p. Voir aussi, sur le plan fiscal : Caroline RHÉAUME, Utilisation des fiducies en planification fiscale et financière, Brossard, Publications CCH, 2008.*

160, boul. Labelle
Ste-Thérèse (Québec) J7E 2X5

ME ELIZABETH C. LAMARRE,
NOTAIRE & FISCALISTE

T. 450-553-6014
F. 450-553-1937
C. elizabethlamarre@notarius.net



Vous avez soumis votre locataire à une enquête de crédit avant la signature du bail, peut-être avez vous même fait une enquête employeur. Vous avez vous même téléphoné au propriétaire précédent qui, d'une voix presque contrite vous a affirmé regretter de perdre d'aussi bon locataire, en résumé, c'est la perle rare. Pourtant alors qu'au départ vous pouviez comprendre certaines demandes (peinture, réparation, etc.) les demandes sont toujours plus pointues, ou à l'inverse, le locataire qui semblait au premier abord coopératif devient revêche et vous fait des misères pour trois fois rien. Peut-être avez vous été faussement référé?

Il arrive qu'un proposant locataire, pour dissimuler une relation corsée avec un propriétaire antérieur par exemple, indique les numéros de téléphone et nom d'une personne de sa connaissance qui, lorsqu'il recevra votre appel, vous assurera que le locataire en question ne pose aucun problème.

Si la cote de crédit peut être un indice révélateur, la santé financière de quelqu'un n'est pas nécessairement garant d'une bonne relation locateur-locataire. On voit nombre de non-paiements qui ont pour auteur des gens qui pourtant ont une situation financière stable, alors que d'autres au dossier plus douteux peuvent se faire un devoir

de payer le loyer rubis sur l'ongle. La parole du propriétaire précédent est souvent un point de repère efficace pour s'y retrouver et prendre une décision éclairée.

Alors comment éviter de se faire duper? Chaque propriétaire d'habitation locative se doit d'être enregistré auprès de certaines instances, que ce soit envers la ville pour le paiement de ses taxes, du registre des entreprises s'il s'agit d'un groupe immobilier ou au sein d'un registre des transactions immobilières.

La Régie du logement tient un registre des gens qui ont eu une affaire en cours devant son tribunal, et non une liste exhaustive des propriétaires du Québec. Combien de propriétaire ne porte pourtant pas plainte et ne porte jamais devant les tribunaux le litige qui les oppose à leur locataire? Impossible de le savoir mais les délais d'audiences de la RDL se comptant en mois, il a fort à parier que certain, sachant que le locataire quittera à la fin de son bail, endure en se promettant de ne pas se faire prendre deux fois. Une enquête propriétaire actuel vous permet alors d'en avoir le coeur net et d'avoir une vue d'ensemble sur le type de locataire qui vous est proposé.

À l'APQ nous faisons affaire avec une banque très complète de données immobilières qui nous permet l'authentification du propriétaire de l'adresse actuelle et de cette façon vérifier que le nom fourni est vraiment celui du propriétaire réel du bâtiment habité précédemment par votre proposant locataire. Une vérification qui peut vous éviter bien des soucis.■



L'APQ lance un concours pour remercier les locataires qui paient leur loyer le premier!

Chaque locataire qui s'inscrit obtient la chance de gagner un voyage d'une semaine pour deux personnes.

En effet, le propriétaire peut inscrire ses locataires au concours ou le locataire peut s'inscrire lui-même, et nous recueillons le nom des locataires qui s'acquittent du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas durant une période 12 mois.

Courez la chance de gagner une semaine pour deux à Cuba!

Concours APQ : Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud !

Truc : remettre 12 chèques post-datés à votre propriétaire pour vous simplifier la vie.



En route vers le sud !



Méritez la chance de gagner une semaine pour deux personnes à Cuba lorsque vous payez votre loyer le 1^{er} jour de chaque mois !

Pour participer le locataire ou son propriétaire doit s'inscrire en envoyant un courriel à jepaiementloyer@apq.org avec les informations suivantes :

Nom du locataire : _____
 Adresse : _____
 N° Téléphone : _____
 Courriel du locataire : _____
 Nom du propriétaire : _____
 Adresse du propriétaire : _____
 Téléphone du propriétaire : _____
 Courriel du propriétaire : _____

Merci à notre commanditaire **VOYAGES LES AILES D'OR INC.**

Qui peut être admissible :
 Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1^{er} de chaque mois sont admissibles à ce concours (12 mois consécutifs). Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1^{er} du mois durant 12 mois.
 (Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).
 * Si en cours d'année le locataire déménage, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours avec le nouveau propriétaire.

Le tirage du gagnant sera effectué le 15 décembre 2011. Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

Règlements :
 Aucun achat requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ.
 Tous les coupons de participation devront être reçus au 8350 St-Laurent, Montréal Québec H3P 2M3 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage.
 Les employés de l'Association des propriétaires du Québec, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.