

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



LE RECOUVREMENT À LA SUITE D'UN JUGEMENT DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Dans le journal Le Propriétaire d'octobre 2014, nous avons traité des ententes de paiement volontaires comme moyen de recouvrement des montants accordés par un jugement de la Régie du logement. Dans le présent article nous aborderons le sujet du recouvrement des montants accordés par le jugement en employant des moyens d'exécution forcés, soit des différents types de saisies.

À compter du 1er janvier 2016, le nouveau Code de procédure civile entrera en vigueur au Québec, ce qui aura pour effet de modifier la procédure d'exécution des jugements. L'impact principal se voit au niveau des différents intervenants : l'huissier de justice jouera un rôle plus important au niveau de la ges-

tion administrative et financière des dossiers de saisie, tandis que le département des Services financiers des différents palais de justice jouera un rôle diminué. Nous vous reviendrons avec une analyse des principales modifications dans un prochain article. D'ici là, nous vous brossons le tableau des principes de base qui demeureront inchangés suite à l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile.

La saisie dite «de salaire»

Si l'ancien locataire, contre qui le propriétaire a obtenu un jugement de la Régie du logement, gagne des revenus à titre d'employé d'un employeur, le locateur peut saisir la portion saisissable de ses revenus entre les mains de l'employeur, au moyen d'une saisie de salaire, trait-

Suite à la page 6

Chute dans les escaliers : à chacun ses responsabilités

Dans le cas d'une chute d'un locataire dans les escaliers de votre immeuble, qui est responsable? Cela dépend. Dans une situation récente (1), une locataire ayant chuté dans la nuit, en été, et s'étant infligé des blessures au genou, demande compensation au proprié-

taire, parce que selon elle, sa chute a été causée par le mauvais état de l'escalier.

Pour réussir sa réclamation contre le propriétaire, la locataire devait démontrer une faute ou le non-respect d'une obligation du proprié-

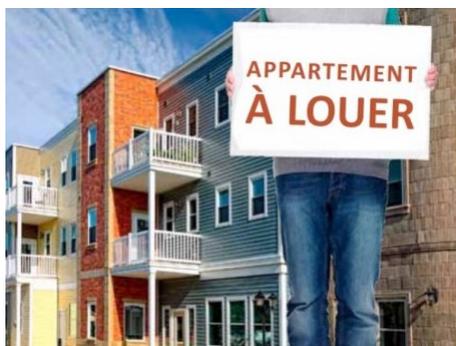
taire. Elle devait ensuite démontrer les dommages subis et enfin, qu'il y avait un lien direct et immédiat entre les dommages subis et la faute ou l'inexécution des obligations reprochée au propriétaire.

Selon le jugement, le bout d'une marche se serait effrité en posant le pied dessus, ce qui a fait tomber la locataire. On y mentionne qu'en effet les escaliers s'effritaient depuis quelques années.

Le juge rappelle dans la décision certaines obligations du locateur, soit de délivrer un logement en bon état de réparations de toutes sortes, de le maintenir en bon état d'habitabilité et faire les réparations nécessaires, à l'exception des menues réparations d'entretien.

Selon la Régie du logement, la preuve aurait démontré que les marches représentaient en effet un

Suite à la page 3



TAUX DE VACANCE PRÉVU ÉLEVÉ

4



LE LOCATAIRE QUITTE POUR UNE LONGUE PÉRIODE

9



6@8 SUR LE MARCHÉ LOCATIF 25 JANVIER 2016

10



LES MODALITÉS DE LA REPRISE DU LOGEMENT SELON LA LOI

16

Besoin d'un conseil juridique? 888-382-9670
notre service juridique composé d'une équipe polyvalente, compétente et efficace est là pour vous!

Poste-Publication
convention 40020616



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

Suivez-nous





Santé, bonheur pour 2016

En cette période de réjouissance, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend le temps de vous souhaiter une merveilleuse nouvelle année remplie de santé et de bonheur.

Pour la période des fêtes, nos heures d'ouverture seront légèrement modifiées selon l'horaire ci-dessous:

- Jeudi le 24 Décembre 2015 : Le service à la clientèle et le service d'enquêtes seront ouverts de 9h à 17h*
- Vendredi le 25 Décembre 2015 : Fermé*
- Jeudi le 31 Décembre 2015 : Le service à la clientèle et le service d'enquêtes seront ouverts de 9h à 17h*
- Vendredi le 1e Janvier 2016 : Fermé*

L'APQ est fière du travail accompli depuis 1984 et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

Soyez des nôtres lors de nos activités, de nos revendications!

Au plaisir de vous y voir,

*Martin A. Messier,
Président de l'APQ*



Suite de la page Couverture

réel danger vu leur état. La locataire aurait subi des suites de sa chute, une déchirure partielle lui amenant une certaine incapacité.

Toutefois, le juge décide également que la locataire était en partie responsable de sa perte d'équilibre, ne tenant pas la rampe, marchant sur le côté gauche qui était plus effrité et ce, malgré le fait qu'elle connaissait l'état des marches. Ainsi, elle aurait dû redoubler de prudence. Le juge effectue donc un partage de responsabilité à 50% chacun et accorde à la locataire des montants à titre de dommages pour les souffrances, limitations, frais de physiothérapie, ainsi que les frais d'expert.

Dans un autre ordre d'idée, on aurait pu également retenir la responsabilité du propriétaire dans le cas d'un mauvais déneigement qui cause des blessures au locataire.

À cet effet, il est important que la section E, Services et conditions, soit claire dans le bail. En effet, c'est dans cette section qu'on détermine à qui revient la responsabilité du déneigement et du déglacage des

balcons, entrées, trottoirs, escaliers.

La loi prévoit que le locateur ne peut exonérer sa responsabilité. Sachez que toute clause visant à exclure sa responsabilité, par exemple, que « le propriétaire ne saurait être tenu responsable des chutes dues au mauvais déneigement », si le service est à sa charge, serait considérée sans effet.

Voici ce qu'un juge disait sur la responsabilité du déneigement (2) :

« Un locateur peut mettre ses locataires responsables de l'opération de l'enlèvement de la neige en vertu du bail ou bien décider de mettre l'opération à sa propre charge. Si le locateur s'en occupe, les coûts du déneigement lui reviennent et ils sont inclus dans le montant du loyer. Si le locateur met plutôt l'opération de déneigement sur les épaules de ses locataires, c'est aux locataires à déneiger et ces derniers assument leurs propres charges, s'il en est. Il s'agit là de l'usage, du sens courant donné au Québec aux clauses de déneigement.»

D'un autre côté, un locataire ne

pourrait donc demander une diminution de loyer pour défaut de déneigement, ou s'il n'a pas accès à une remise durant les mois d'hiver, si l'obligation de déneiger ces accès est à sa propre charge (3).

Il est donc conseillé, afin d'éviter tout recours, d'agir avec prudence et diligence dans l'entretien et le déblayage des escaliers, allées et stationnements.

(1) 2015 QCRDL 12824, 28-121102-002 28 20121102 G.
(2) 2014 QCRDL 4495, 37-111019-001 37 20111019 G.
(3) 2015 QCRDL 26978, 164187 04 20140710 G.



Who is responsible in the case of a fall by a tenant on the stairs in your building? It depends. In a recent situation (1), a tenant who fell during the night, in the summer, and having inflicted knee injuries upon herself, demands compensation from the owner because, according to her, her fall had been caused by the poor condition of the staircase.

To succeed in her claim against the landlord the tenant had to demonstrate fault or non-compliance with an obligation on the part of the owner. She then had to prove the damage suffered and, finally, that there was a direct and immediate link between the damage suffered and the fault or breach of obligations alleged against the owner.

According to the judgment the edge of a stairway step would have detached itself by placing her foot on it, which brought down the tenant. It mentions that indeed the stairs crumbled in recent years.

In the decision the judge recalled certain obligations of the landlord, i.e. to deliver a dwelling in good repair of

all kinds, to keep it in good habitable condition and make necessary repairs, except for minor maintenance repairs.

According to the Régie du logement, the evidence would have shown that the steps represented indeed a real danger because of their condition. The tenant would have suffered, fol-

lowing her fall, a partial tear causing her some disability.

However, the judge also decided that the tenant was in part responsible for her loss of balance, ignoring the ramp, walking on the left side that was more eroded and this, despite the fact that she knew the state of the steps. Therefore, she should have been extra careful. The judge therefore does a sharing of responsibility at 50% each and grants the tenant the amounts in damages for the suffering, limitations, physiotherapy fees and experts' fees.

In another vein of thought, one could

also have retained the owner's liability in the event of poor snow removal that causes injury to the tenant.

To this end, it is important that Section E, Services and Conditions, should be clear in the lease. Indeed, it is in this section that one determines who is responsible for snow and ice removal from balconies, driveways,

sidewalks, and stairs.

The law provides that the landlord cannot waive his liability. You should know that any clause to exclude his liability, for instance, that "the owner cannot be held responsible for falls due to poor snow removal," if such service is his responsibility, would be considered void.

Here is what a judge said on the responsibility of snow removal (2):

"A landlord can make his tenants responsible for the operation of snow removal under the lease or decide

to do this operation at his own expense. If the landlord takes care of it the costs of snow removal return to him and are included in the rent. If the landlord rather puts the snow removal operation on the shoulders of the tenants, it is for the tenants to remove the snow and they will cover their own expenses, if any. This is all about custom, the plain meaning given in Quebec to snow removal clauses."

On the other hand, a tenant can therefore not request a reduction in rent for lack of snow removal, or if he has no access to a discount during the winter months, if the obligation to clear snow is his own responsibility (3).

It is therefore advisable, in order to avoid any recourse, to act with prudence and diligence in the maintenance and clearing of stairs, driveways and parking lots.

(1) 2015 QCRDL 12824, 28-121102-002 28 2012110 G.
(2) 2014 QCRDL 4495, 37-111019-001 37 20111019 G.
(3) 2015 QCRDL 26978, 164187 04 20140710 G



Me Martin Messier

Taux de vacance prévu élevé: 4% et 4,4%

Expected high vacancy rates: 4% and 4.4%

Cette année, la SCHL nous annonce des temps plus difficiles pour la location des logements. Les taux sont disponibles seulement pour la région de Montréal actuellement, les autres régions seront disponibles sous peu.

Avec un taux de 4% pour 2015 et un taux prévu de 4.4% pour l'an prochain, il est à prévoir que nous devions retrousser nos manches pour la location des logements.

Avec plus de 2000 unités situées dans des immeubles neufs détenus en copropriété, plus de 15 000 condos invendus et des projets de construction d'immeubles à logements neufs qui ont pris leur envol, les propriétaires devront certainement innover afin de demeurer compétitif.

Plus que jamais nous devons porter une attention particulière à nos locataires et à l'apparence du logement et des aires communes afin d'attirer des locataires de qualité.

Les modes de commercialisation selon la clientèle visée pour chacun des immeubles devront aussi être prises en compte. Pour un immeuble visant une clientèle étudiante, la rédaction de l'annonce, les photos choisies et le média pour la diffusion de l'annonce auront intérêt à être différents d'un immeuble où la clientèle sera plus familiale.

Il faudra aussi faire attention au locataire indésirable qui risque de profiter de cette pression sur le marché locatif pour se glisser dans votre immeuble et vous faire ensuite vivre des cauchemars.

C'est donc une situation où nous devons redoubler les

efforts pour louer, innover en prenant le temps d'analyser la situation de chacun de nos immeubles et aussi redoubler les efforts pour sélectionner un candidat qui saura respecter ses obligations.

Il nous fera plaisir de répondre à vos questions pour vous appuyer dans cette démarche.

This year, the CMHC announces more difficult times for rental housing. The rates are available only for the Montreal area now, but other regions will follow shortly.

With a rate of 4% for 2015 and an expected rate of 4.4% for next year, it is expected that we will have to make an effort to rent our dwellings.

With more than 2000 units located in new co-ownerships, over 15,000 unsold condos and projects to construct new apartment buildings that have been initiated, the owners will certainly have to innovate in order to remain competitive.

More than ever before we will have to pay special attention to our tenants and the appearance of the housing and the common portions

to attract quality tenants.

The marketing methods according to the targeted customers for each of the dwellings will also have to be considered. For a building aiming at a student clientele, the drafting of the advertisement, the photos and the media selected for the dissemination of the advertisement, will have to be different from those for a building where the customers will be more family oriented.

We should also pay attention to the undesirable tenant who may take advantage of this pressure on the rental market to slip into your building and make you then live nightmares.

We are therefore in a situation where we must redouble our efforts to rent and innovate by taking the time to analyze the situation of each of our properties and also redouble our efforts to select a candidate who will be able to meet his obligations.

It will be a pleasure for us to answer your questions to support you in this process.



LE PROPRIÉTAIRE
10720, St-Laurent, Montréal
(Qc) H3L 2P7
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 31, numéro 12
Décembre 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz
François Bonhomme

Prendre le temps d'expliquer les conséquences de ne pas mettre le chauffage

Une des craintes pour un propriétaire est que les tuyaux de l'immeuble gèlent et qu'en plus de bloquer l'accès en chauffage, les tuyaux finissent par éclater en dégelant.

Mais malgré les bons soins apportés à votre immeuble, il se peut que le problème vienne d'un seul logement.

Certains locataires n'ont pas conscience que certaines de leurs actions ont des conséquences dramatiques.

Des locataires éteignent le chauffage en hiver dans la journée quand ils sont au travail : ils veulent simplement réduire leurs frais de chauffage.

D'autres partent en vacances et éteignent le chauffage puisqu'ils sont absents.

Il est important de prendre le temps avant chaque hiver de s'assurer que vos locataires soient informés des conséquences d'un manque de chauffage. Il vaut mieux prévenir que guérir!

Si un sinistre se produit et que vous avez la preuve qu'un de vos locataires en est responsable, il sera plus facile de demander à ce dernier de rembourser les frais engagés. S'il refuse, vous pourrez faire valoir votre cause devant la Régie du logement.

Petit rappel des règles en matière de chauffage :

Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose aux propriétaires une température minimale de 21 degrés Celsius. La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec. Selon cette règle, cette température doit être maintenue jusqu'à

ce que la température extérieure atteigne moins vingt-trois degrés Celsius (-23C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. La règle à ce moment-là est de donner le meilleur rendement possible compte tenu de la température et de la capacité du système.

N'oubliez pas que de retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement de la part du locataire et anéantir les économies d'énergie que vous pensiez faire.

En effet, la Régie du logement peut intervenir à la suite d'une demande d'un locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

Le locataire, quant à lui, ne doit pas surutiliser le système de chauffage ou laisser les fenêtres ouvertes sur une longue période pour tempérer le logement. Vous pouvez l'aviser dans ces situations et même entamer des procédures pour faire cesser ces pratiques ou même résilier son bail. Une visite régulière du logement vous aidera à

déterminer s'il y a surconsommation ou tout simplement détecter une problématique.

Une clause dans le bail qui prévoirait une date fixe de mise en route du système de chauffage est

sans effet puisque contraire à une règle obligatoire du Code Civil du Québec qui oblige le propriétaire à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la période du bail.



La Personnelle

vous souhaite un joyeux temps des Fêtes !

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Ensemble, La Personnelle et l'Association des propriétaires du Québec vous donnent accès à des tarifs de groupe exclusifs et des protections personnalisées pour vos assurances auto, habitation et entreprise.

Obtenez vos tarifs de groupe exclusifs!

1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq

Certaines conditions s'appliquent.
La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La bonne combinaison.

Suite de la page Couverture : Le recouvrement à la suite d'un jugement de la Régie du logement

ements ou gages, communément appelée une saisie de «salaire».

Le locateur ne pourra entreprendre des mesures d'exécution du jugement qu'il a obtenu, sans que les délais d'exécution prévus par la loi, ou par le jugement, ne soient écoulés. Un jugement par lequel le tribunal résilie le bail du locataire et lui condamne à payer les loyers impayés, les intérêts et les frais judiciaires pourra être exécuté pour la portion monétaire de la condamnation seulement après un délai de trente jours à partir de la date à laquelle il est signé par le Régisseur qui l'a rendu. Toutefois, l'expulsion forcée du locataire ordonnée par le jugement pourra avoir lieu dans un délai plus court, si le Régisseur l'ordonne dans le jugement.

Une fois le délai de trente jours écoulé, le locateur pourra entreprendre des procédures requises pour saisir la portion saisissable du salaire de son ancien locataire entre les mains de son employeur. Pour ce faire, le locateur lui-même, ou via son avocat, devra préparer et faire timbrer un bref de saisie visant le salaire par le Palais de justice qui

dessert le district judiciaire dans lequel se trouve le bureau de la Régie du logement qui a rendu la décision. Le bref de saisie vise non seulement l'ancien locataire à titre d'employé, mais aussi l'employeur lui-même à titre de tiers-saisi. Ceci a des conséquences importantes pour l'employeur, car il a l'obligation légale à collaborer à la saisie de salaire. À défaut pour l'employeur de collaborer, celui-ci pourrait être condamné personnellement au paiement du montant du jugement, ainsi que de tous les frais, au même titre que l'ancien locataire.

Il est important de noter que pour obtenir l'émission d'un bref de saisie par le Palais de justice, il faut présenter le jugement original, ou une copie certifiée conforme de celle-ci par la Régie du logement. Une simple photocopie du jugement sera insuffisante et le greffier refusera d'autoriser le bref.

Une fois le bref autorisé par le Palais de justice du district approprié, l'huissier de justice signifiera celui-ci à l'ancien locataire à son lieu d'emploi, et à son employeur en même temps. À partir de la signification du bref à l'employeur, les revenus gagnés mais non encore

versés à l'employé, ainsi que les revenus à venir, sont alors visés par la saisie de salaire.

L'employeur dispose d'un délai de dix jours à compter de la date de signification pour compléter et transmettre au Palais de justice et au créancier saisissant, sa déclaration à l'effet que la personne visée est à son emploi, la période de paie et le montant de la rémunération brute hebdomadaire de l'employé. L'employeur doit aussi indiquer dans sa déclaration la portion saisissable des revenus de

l'employé qu'il établira au moyen d'une formule établie par la loi.

Lorsque l'employeur transmettra sa déclaration au Palais de justice, il devra déposer également le premier versement de la partie saisissable des revenus de l'employé. Par la suite, l'employeur devra transmettre mensuellement au Palais de justice la portion saisissable du salaire de l'employé.

Si pendant la saisie, l'employé doit cesser le travail, sans quitter son emploi, en raison d'un accident de travail, la saisie sera alors suspendue. Lorsque l'employé reçoit une indemnité de la CSST pendant un arrêt de travail, il est important de savoir que les prestations ainsi reçues sont insaisissables aux termes de loi. Une fois que l'employé reviendra au travail, la saisie redeviendra active et l'employeur doit alors recommencer les retenues de la portion saisissable du salaire de l'employé.

Aux termes de la loi, il est strictement interdit pour l'employeur de congédier, ou de prendre des représailles contre un employé qui fait l'objet d'une saisie de salaire.

Si l'employé quitte son emploi, ou fait l'objet d'une mise à pied pendant le terme de la saisie, l'employeur devra compléter et transmettre une déclaration renouvelée déclarant la fin d'emploi de l'employé. L'employeur devra soustraire la portion saisissable sur les derniers versements de la paie régulière de l'employé, ainsi que sur toute somme qui pourrait lui être due à titre de paie de vacances.

La saisie de salaire demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'employé demeure à l'emploi, et jusqu'à ce que toutes les sommes accordées par le jugement et les frais d'exécution de celui-ci soient entièrement payés.

Les frais d'exécution du jugement comprennent le montant payé au Palais de justice pour faire timbrer et autoriser le bref, ainsi que les frais d'huissier admissibles par la loi. Dans le cas où le locateur a été obligé d'évincer le locataire à

la suite du jugement, les engagés et admissibles par la loi peuvent s'ajouter au montant du jugement.

Pour ce faire, le locateur devra déposer et faire autoriser par le Palais de justice un document appelé «Mémoire de frais», dans lequel il établira, preuve à l'appui, les frais engagés pour mettre en oeuvre l'ordonnance d'expulsion qui figure dans le jugement.

Parmi les frais admissibles nous retrouvons les frais de timbre judiciaire, les honoraires d'huissier pour la signification du bref. S'ajouteront également les frais d'huissier pour les mesures d'expulsion du locataire (travail du huissier, frais de déménageurs, serrurier, etc.), et les frais judiciaires additionnels demandés par le Palais de justice pour traiter le mémoire de frais.

Une fois que toutes les sommes exigibles de l'employé en capital, intérêts et frais sont satisfaites, le locateur devra compléter et produire au Palais de justice une «Demande de distribution en matière de saisie de salaire» afin d'obtenir les sommes qui y sont déposées.

La procédure actuelle par rapport à la transmission des sommes au Palais de justice, ainsi que l'autorisation des mémoires de frais, et la demande de distribution demeurera en vigueur pour les dossiers d'exécution en cours ou ouvertes avant le 31 décembre 2015.

Pour toute nouvelle exécution débutée à partir du 1er janvier 2016, la nouvelle procédure s'appliquera, et dont l'un des changements majeurs sera la réception et la gestion par l'huissier de justice des sommes recueillies, en remplacement du département des Services financiers du Palais de justice.

Nous vous reviendrons dans le prochain numéro avec le portrait en détail des nouvelles procédures d'exécution des jugements.

Pour toute question sur le sujet, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisées en la matière.

PORTES
Surplus

MOULURES PORTES INTÉRIEURES

PORTES EXTÉRIEURES PLANCHERS ET ESCALIERS

✓ Présentations
✓ Coupes sur mesure
✓ Soumission gratuite

NOS SERVICES

3712 Chemin Chambly, Longueuil
www.portessurplus.com

Le cancer du poumon se trouve-t-il dans vos immeubles?

Quand l'immobilier et la santé sont interreliés!

Ghislain Larochelle ing. MBA
Coach et formateur en immobilier
Immofacile.ca

On entend souvent parler de la cigarette comme étant la seule cause du cancer du poumon chez les individus. Pourtant, il y a aussi le radon qui, à ce jour, demeure le principal déclencheur de cette maladie grave chez les non-fumeurs.

Ainsi, si vous fumez et que vous êtes exposé au radon dans un immeuble, vos chances de contracter le cancer du poumon sont doublées. En fait, la Société canadienne du cancer évalue à 3000 le nombre de décès attribuables au cancer du poumon associé au radon par année, et on estime qu'environ 16 % des décès par cancer du poumon sont reliés à la présence de radon dans les habitations. Inquiétant, n'est-ce pas?

Mais qu'est-ce donc que le radon ? Et quel est son rapport avec l'immobilier?

Influence sur le prix de vente

Eh bien, sachez que si la plupart des gens n'ont jamais entendu parler de ce gaz radioactif naturel, incolore, inodore et insipide provenant de la désintégration de l'uranium et se trouvant dans la pierre et le sol, celui-ci pourrait avoir une influence considérable sur le prix de vente de votre maison.

En effet, le coût de revente d'une propriété pourrait être revu à la baisse advenant le cas où celle-ci serait exposée au radon, gaz qui, à faible dose, n'est pas nocif, mais qui est totalement indétectable par les sens.

Où le trouve-t-on et comment pénètre-t-il dans les immeubles?

Présent partout sur la surface du globe, le radon se tient surtout près des cours d'eau et des montagnes. Selon une étude, il est présent dans environ 19 700 maisons au Québec, ce qui équivaut à environ 1,3 % des propriétés.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer pourquoi du radon peut se retrouver chez vous. Parmi ceux-ci, nous retrouvons une grande concentration naturelle de radon dans le sol, une ventilation trop faible et une trop grande étanchéité de l'habitation.

Ce gaz toxique en grande quantité peut également se retrouver chez vous en s'infiltrant par les planchers, les fissures dans les dalles de béton et les murs de fondation, les puisards, les vides sanitaires, les joints et les ouvertures autour des conduits et de la tuyauterie.

Comment détecter le radon?

Heureusement, il est possible de détecter le radon avant d'acheter ou de vendre une propriété en se procurant un détecteur de radon pour environ 35 \$. Vous aurez à le placer dans le sous-sol de l'immeuble pendant trois mois et à envoyer par la suite les résultats des prélèvements obtenus à un laboratoire pour

en effectuer l'analyse. L'âge de l'immeuble n'est pas important. Seul un test peut vous indiquer la présence ou non de ce gaz dans votre résidence.

Comment faire pour diminuer sa présence?

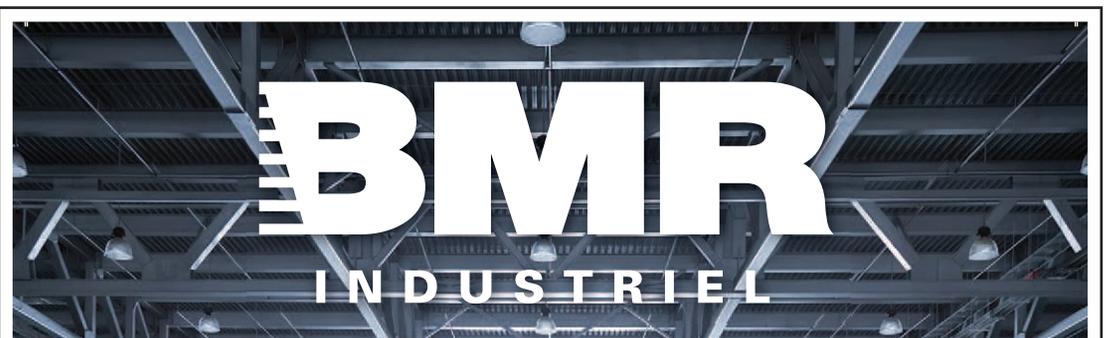
Si votre test est positif, il est possible de diminuer les risques d'infiltration du radon dans un immeuble en suivant les conseils suivants :

1. Colmatez les fissures et les trous dans le plancher et les murs du sous-sol, de même que les ouvertures servant au branchement des services.
2. Couvrez et scellez les pompes

de puisard et les drains, tout en prenant soin de ne pas nuire à leur bon fonctionnement.

3. Améliorez votre système de ventilation.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGIL
BMR Matco
215, rue Brébeuf
Tél.: (450) 467-3351

BLAINVILLE
BMR Matco
147, boul. de la Seigneurie Ouest
Tél.: (450) 437-0303

NAPIERVILLE
A & F Foucault
701, Route 219, C.P. 1159
Tél.: (450) 245-3677

ORLÉANS
Builder's Warehouse
3636, Innes Road
Tél.: (613) 824-2702

SAINT-AMABLE
BMR Matco
901, rue Principale
Tél.: (450) 649-0771

SAINT-BASILE-LE-GRAND
BMR Matco
325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier
Tél.: (450) 653-7861

SAINT-EUSTACHE
BMR Matco
226, 25^e Avenue
Tél.: (450) 472-3000

SAINT-GEORGES DE BEAUCHE
BMR Matco
9050, boul. Lacroix
Tél.: (418) 227-1717

SAINT-HYACINTHE
BMR Matco
16755, rue Saint-Louis
Tél.: (418) 773-2569

SAINT-LÉONARD
BMR Matco
9275, boul. Langelier
Tél.: (514) 326-8800

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES
Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines
323, montée Gagnon
Tél.: (450) 478-1261

SAINTE-CATHERINE
BMR Matco
4320, Route 132
Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,
communiquez avec nous**

par téléphone : 514-326-1004
par télécopieur : 514-326-8446
par courriel : industriel@bmrmatco.com

Important : mentionnez le numéro de client **71087** et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE – Vous détenez vos immeubles personnellement : devriez-vous les transférer dans une société par actions, «une compagnie», afin de les léguer éventuellement?

Cet article complète une série de trois en fiscalité immobilière, écrite par Alexandre Blouin, fiscaliste, et Jean-François Tessier, conseiller en sécurité financière, couvrant les aspects essentiels à comprendre avant de choisir le mode de détention de vos immeubles à revenus.

Les deux premiers articles ont traité des points suivants : l'impôt à payer sur les revenus ou pertes locatives (amortissement, fractionnement de revenus, subventions gouvernementales,

déductibilité des intérêts sur le prêt);

l'impôt à payer lors de la vente des immeubles (exemption de gain en capital, droits de mutation, récupération d'amortissement); la protection des actifs en cas de poursuites.

Pour conclure le thème de la détention de vos immeubles à revenus par une compagnie versus un mode de détention en nom personnel, nous regarderons plus en détail les conséquences lors du décès du propriétaire.

Fiscalité immobilière et les

impacts du décès

Que se passe-t-il concrètement, en cas de décès, si vos immeubles sont détenus personnellement? Quelles sont les règles en fiscalité immobilière ?

Comme vous le savez peut-être, lors d'un décès il y a une « disposition réputée » de tous les biens que vous possédez personnellement, aux fins de l'impôt seulement. En d'autres termes, c'est comme si vous vous vendiez à vous-même l'immeuble que vous détenez déjà. Ainsi, si vous détenez vos immeubles personnellement, vous devrez payer de l'impôt à la fois sur le gain en capital accumulé depuis l'achat

(plus-value de l'immeuble) et sur la récupération d'amortissement (la somme de toutes les dépenses d'amortissement dont vous avez bénéficié au fil des années sur votre immeuble). Cette situation est d'autant plus inquiétante lorsque la capacité d'emprunt sur les immeubles est limitée. En effet, dans bien des cas une des seules sources de financement disponible par le propriétaire d'immeubles (ou plutôt sa succession dans le cas qui nous occupe) pour régler la facture fiscale est l'équité sur les immeubles. La succession devrait alors refinancer les immeubles afin de générer les liquidités nécessaires

Suite à la page 18

Partenaire privilégié de l'association des propriétaires du Québec (APQ)

Assur Experts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (2 unités et plus)

Immeubles à occupation commerciale et bureaux

Restaurants et Commerces (nouveaux ou existants)

Entreprise - Automobile - Habitation

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (2 units and more)

Commercial and office Buildings

Existing or new businesses or restaurants

Free and competitive quotations

Michaël Léveillé

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

Courriel – e-mail : mleveillee@assurexpertspierreauchuinc.com



Me Jean-Olivier Reed

Le locataire quitte pour une longue période : Comment le propriétaire accède au logement

The tenant leaves for a long period of time: How should the owner have access to the housing?

La situation est fréquente et cause de nombreux maux de tête aux propriétaires. Lorsque votre locataire quitte pour une période prolongée et que le propriétaire désire accéder au logement, bien souvent, lorsque le locataire a déjà quitté, il sera impossible de solutionner ce problème avant son retour sauf en cas d'urgence. (feu, dégât d'eau, etc...). Les délais de la Régie du logement pour les cas de demande d'accès au logement rendent le processus souvent peu utile puisque le problème est plus souvent qu'autrement solutionné au retour du locataire et ce, généralement bien avant l'audience.

Pourtant la loi et la jurisprudence sont claires à ce sujet : dans le cas d'une absence prolongée, «Il appartient donc au locataire de s'assurer que lui-même ou quelqu'un désigné est facilement et rapidement accessible afin de permettre la visite du logement. »

Le défaut du locataire de collaborer tel qu'il se doit et de ne pas faciliter l'accès au logement ouvre la porte à des poursuites en dommages par le propriétaire, si par exemple le logement ne peut être reloué ou visité par un futur acheteur et dépendant du préjudice causé, la résiliation du bail.

Par ailleurs, puisque que le propriétaire ne peut se faire justice lui-même et entrer dans le logement sans le consentement écrit du locataire et afin d'éviter des situations aux conséquences fâcheuses, nous suggérons au propriétaire d'aviser leurs locataires à l'avance de cette règle et réclamer que les locataires lui fournissent le nom d'une personne contact pour les visites du logement en cas d'absence prolongée.

Vous pourriez aussi demander au locataire qu'il vous autorise à entrer dans son logement sans sa présence pendant cette période mais dans ce cas, le locataire doit le faire par écrit vu l'importance de ce consentement. Par contre, l'accès au logement du locataire sans sa présence représente toujours un risque.

La jurisprudence mentionne aussi que si le locataire installe un système d'alarme, le locataire devrait en principe vous fournir le code pour entrer en cas d'urgence. Entre temps, les services policiers peuvent vous donner un soutien technique en cas d'urgence.

En cas de doute consulter toujours un juriste AVANT d'ouvrir la porte.

28-120130-010

This situation is quite common and causes many headaches to owners. When your tenant leaves for an



extended period and the owner wishes to access the housing, in many cases, when the tenant has already left, it will be impossible to solve this problem before his return except in an emergency (like a fire, water damage, etc. ...). The delays at the Rental Board in cases of requests for access to housing make the process often of little use since the problem is solved more often than not when the tenant returns and, generally, well before the hearing.

Yet the law and jurisprudence are clear about this: in the case of an extended absence, «It is therefore up to the tenant to ensure that he or someone designated is easily and quickly accessible to enable a visit to the housing.»

The failure of the tenant to collaborate as he should and not to facilitate access to the housing opens the door to lawsuits for damages by the owner; if, for instance, the housing cannot be re-rented or visited by a future buyer, and, depending on the damage caused, to the termination of the lease.

Moreover, since the owner cannot carry out justice himself and enter the dwelling without the

written consent of the tenant and to avoid situations with adverse consequences, we suggest to the owners to notify their tenants in advance about this rule and request that the tenants provide him the name of a contact person for visits to the housing in case of prolonged absence.

You may also ask the tenant that he allows you to enter his housing without his presence during this period but, in this case, the tenant must do so in writing given the importance of such consent. On the other hand, access to the tenant's housing without his presence is always a risk.

Jurisprudence also states that, if the tenant installs an alarm system, he is expected to provide you the code to enter in case of an emergency. Meanwhile, the police can give you technical support in case of emergency.

If in doubt always consult a lawyer BEFORE opening the door.

28-120130-010

**TOITURE
AUDET**

TOITURES ET CHARPENTES

Toit de tout genres
(plat, métal, bardeaux)
Rénovation extérieur
Estimation gratuite

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com

6 @ 8 - Lundi le 25 janvier 2016 : Le marché locatif

Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur un sujet d'actualité.



Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

de 18h à 20h au 10720 boul. Saint-Laurent, Montréal et en webdiffusion de 18h30

Participez à nos 6 @ 8 et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier tout en prenant une bouchée !

Réservation requise - Places limitées

888-382-9670 ou reservation@apq.org

Formation : Lundi le 15 Février 2016 : Fixation d'un prix de loyer

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie.

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Gratuit pour les membres Argent et Or - Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

dans notre bureau de Montréal ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct

Réservation requise - Places limitées

888-382-9670 ou reservation@apq.org



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 Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

Recovery following a decision of the Régie du logement

In the newspaper *Le Propriétaire* of October 2014 we treated voluntary payment agreements as a means of recovery of amounts awarded by a judgment of the Régie du logement. In this article we will discuss the topic of recovery of the amounts awarded by the judgment using the means of enforced execution, i.e. the different types of seizures.

On 1 January 2016 the new Civil Procedure Code will enter into force in Quebec which will have the effect of altering the judgment enforcement proceedings. The main impact of this is seen at the level of the various stakeholders: the bailiff will play a more important role in the administrative and financial management of seizure files, while the Financial Services Department of the different courthouses will play a diminished role. We will come back to you with an analysis of the major changes in a future article. Meanwhile we will outline for you the list of basic principles which will remain unchanged following the entry into force of the new Code of Civil Procedure.

The so-called «wage» garnishment

If the former tenant, against whom the owner has obtained a decision from the Régie du logement, earns income as an employee of an employer, the landlord may seize the seizable portion of this income in the hands of the employer through a seizure of wages, salaries or deposits, commonly known as a seizure of «wages.»

The landlord cannot take enforcement action of the judgment he has obtained before the deadline of execution provided by law or by judgment has elapsed. A judgment by which the court terminates the lease of the tenant and orders him to pay the outstanding rent, interest and court fees may be enforced for the monetary portion of the sentence only after a period of thirty days from the date it is signed by the Director who rendered the judgment. However, the forced eviction of the tenant ordered by the judgment can take place within a shorter period if the Director orders so in the judgment.

After the thirty days delay has passed the landlord may initiate the procedures required to seize the seizable portion of the salary of his former tenant in the hands of his employer. To do this, the landlord himself, or through his lawyer, will have to prepare and have stamped a writ of seizure of the salary aimed at by the courthouse serving the judicial district in which is located the office of the Régie du logement which has rendered the decision. The writ of seizure not only aims at the former tenant as an employee but also at the employer himself as a garnishee. This has important consequences for the employer because he has a legal obligation to cooperate with the wage garnishment. Failing to cooperate the employer may be personally condemned to pay the amount of the judgment, as well as all fees, just like the former tenant.

It is important to note that to obtain the issuance of a writ of seizure by the courthouse,

one must present the original judgment or a certified true copy of it by the Régie du logement. A simple photocopy of the judgment will be insufficient and the clerk will refuse to authorize the brief.

After the brief has been authorized by the courthouse of the appropriate district, the bailiff will give notice of it to the former tenant at his place of employment and to his employer at the same time. From the time of giving notice of the writ to the employer the income earned but not yet paid to the employee, as well as income to come, are then aimed at by the wage seizure.

The employer has a period of ten days from the date of notification to complete and send to the courthouse and the seizing creditor, his statement to the effect that the person aimed at is in his employment, the payment period and the amount of the weekly gross payment of the employee. The employer must also indicate in

his declaration the seizable portion of the employee's income which he will determine by means of a formula established by law.

When the employer will forward his statement to the courthouse he must also deposit the first installment of the seizable portion of the income of the employee. Thereafter, the employer must forward every month to the courthouse the seizable portion of the employee's salary.

If, during the seizure, the employee must stop working, without leaving his employment, because of a work accident, the seizure will then be suspended. When the employee receives compensation from the CSST during a work stoppage it is important to know that the benefits

Suite à la page 19



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

ESTIMATION GRATUITE!





514 826 6900

Urgence 24/7

Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation





info@lauresco.ca

www.lauresco.com

CATÉGORIES

1. Agence de location
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Chauffe-eau
12. Chauffage Climatisation Gaz
13. Construction Rénovation
14. Courtiers immobiliers
15. Couvreurs
16. Détective privé
17. Drainage
18. Électricité
19. Entretien - Nettoyage
20. Environnement
21. Évaluateurs
22. Exterminateur
23. Financement
24. Formation en immobilier
25. Gestion d'appels
26. Gestion Immobilière
27. Huissiers de justice
28. Hypothèque
29. Ingénierie
30. Impôts fiscalité
31. Insonorisation
32. Inspection Bâtiments
33. Maçonnerie
34. Nettoyage de conduits
35. Peinture
36. Plancher
37. Plomberie
38. Portes et fenêtres
39. Sécurité Incendie
40. Réparation
41. Téléphones mobiles
42. Traitement des eaux

1. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

Courtier Immobilier
L'expert Immobilier Pm Inc.
www.BonsLocataires.com

- Évaluation du prix, prise de photos
 - Publication sur internet, visites
 - Vérification complète des locataires
 - Rédaction du bail / aide
- 5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

3. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

- Site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
 - Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
 - En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
 - Une seule place et votre visibilité est augmentée!

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.
4225 Poirier, St-Laurent, Qc
Tél. : (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
www.appliancity.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

5. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
5500 rue Chapleau Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

- 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

delcraft inc.
Armoires de cuisine et salles de bain
Tél.: (514) 990-5122
Tél.: (450) 678-1790
Télec.: (450) 678-1196
info@delcraft.ca
www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54
- 10% de rabais aux membres APQ

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc
750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
T.: (514) 509-7002
F.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
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

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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, C.S.F.
Tél.: (514) 505-6999
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Courtier en assurance vie - invalidité - Entreprises
- Conseiller en placements (REER-CELI)

7. 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.

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante
Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687
ouellet.a@videotron.ca
www.bainmagique.com

- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Estimation gratuite

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737
bainmiracle.montreal@live.fr
www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs
- Escomptes aux membres de l'APQ

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

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
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

10. BÉTON

Fissures-Rénove-inc
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39
fissures-renove-inc@hotmail.com
www.fissures-renove.com

- Réparation fondation - fissures
- Mini-excavation
- Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

11. CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Annie Beaudoin, représentante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281
Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leupro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leupro.ca

www.leupro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

MST Climatisation
525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay
(Québec) J6J 4Z2
Téléphone : (514) 250-1678
Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine
- Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

13. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013

- constructionadesfosses@Outlook.fr
- Construction et renovation general
 - Après-sinistre
 - Portes et fenestres
 - Finition intérieur
 - Revêtement extérieur
 - Toiture
- Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

Construction Bostan inc.
(514) 510-7310
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

- Réparation de briques, pierres, blocs, allèges, linteaux
- Joints de maçonnerie, crépi, béton, pavés
- RBQ 8329-8091-11

Construction GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob54@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain
- RBQ 2744-8901-85

Entreprise Reno Bell Inc
Grace Amaral - Gérante
Tél.: (514) 254-7366
Autre : (514) 796-7267
info@renobell.ca
www.renobell.ca

- Rénovations générales
- Commercial, Résidentiel, Industriel
- Salle de bain, Cuisine, Sous-Sol, etc...
- Nettoyage et restaurations après sinistres
- Division de nettoyage, lavage de vitres, murs et plafond, tapis, meubles, etc...
- Entretien ménager

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

Reno-Construct Lessard S. Inc
Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur
- Cuisine
- Salle de bain
- Sous-sol

14. COURTIER IMMOBILIERS

Bloc Direct
Sylvain Ross, courtier immobilier
Tél.: 1-877-591-0088
sylvain.ross@blocdirect.com
www.blocdirect.com

- 453 millions vendus en valeur d'aujourd'hui
- Achat, Vente, Uniquement des immeubles à revenus
- Plus de 750 dossiers actualisés
- Gratuit, Suivez la valeur de votre immeuble!

Claudia Généreux
REMAX Alliance
514-374-4000
claudyageneroux.com

- Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

15. COUVREURS

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, La Prairie
Tél.: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23
- 10% d'escompte pour membre APQ

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014*
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
 - Prix compétitif et remise de garantie
 - RBQ: 1117-5833-85

Toiture Nouvelle Génération
Tél: (514) 653-2721
Gatineau - Ottawa 819-779-7844
toituregeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
- Rabais de 7 % pour les membres
- RBQ:8328-2517-06

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tel: (514) 916-9150
Uvqcom@yahoo.com
Uvq.com

- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T
Tel: (450) 445-4969
Sans frais: 1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

17. DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland
Tel: (514) 644-1616
Urgence: (514) 981-2824
drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique
(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de

- chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention*

Les Installations électriques J.P. Inc
Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906
- Estimation gratuite

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé
Tél.: (450) 543-0550
denismazerbourg@acn.net
www.meelectrique.com

- Entrepreneur maître électricien
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention
- Installation - Entretien - Rénovation
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Nettoyage Renaissance
Justin Parent
Tél.: (514) 708-7624
Autre : (450) 638-7700
info@rnettoyage.com
www.rnettoyage.com

- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construction
- Entretien ménager (conciergerie volante)
- Région de Montréal, Laval, Rive-sud

20. ENVIRONNEMENT

Tecosol Inc.
Myriam Dufresne, Conseillère en environnement
Tél.: (450) 922-1410
Autre : (514) 880-4545
m.dufresne@tecosol.com
www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

Groupe ABC Inc.

Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,
Directeur immobilier
Tél.: (866) 454-5644
Cell.: (514) 554-0598
slaberge@groupeabs.com
www.groupeabs.com

- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

21. ÉVALUATEURS

SPE Valeur Assurable Inc
Robert Plante, Président
Tél.: (514) 788-9777
Sans Frais : (800) 227-5277
evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

- Évaluation de la valeur de reconstruction

- (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.
Pascal Rock
Tél.: (514) 791 8385
entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum
1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

Pyrax Extermination
et Gestion Parasitaire(Montérégie)
Eric Chartrand - Président
Tél.: (450) 718-1005
pyrax1@videotron.ca
www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion
Lesley Wright MBA
Tél.: (514) 808-3661
lesleywright@dominionlending.ca
www.wrightmortgages.ca

- Résidentiel
- Petit commercial
- Multi-logements
- Prêt B
- Prêteur privé

24. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
1-877-398-5071

- Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
- Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard
Formateur, coach en placement immobilier
Tél.: (514) 569-7075
Fax: (514) 800-4413
info@patrickherard.com
www.patrikherard.com

- Consultant en placement immobilier
- Formation/coaching en placement immobilier
- Apprendre à gérer ces immeubles
- maximisation de propriété
- Achat / vente

25. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en

tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

26. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
 1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière
 Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion G.S.B.R. SENC
 Tél.: (514) 961-8465
info@gestionsbr.com

- Location d'appartements / Condominium
 - Collecte de loyer et compabilité
 - Représentation à la Régie du logement
 - Gestion des travaux
- Montréal, Rive-Nord, Laurentides

Gestion Plex
 une division de GIA inc.
Robert Beaulieu, président-fondateur
 (2005)
 Tél.: (514) 895-0676
www.gia.ca
info@gia.ca

- Gestion de haut niveau au QC et ON depuis 1992.
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +
- Services d'entretiens immobilier et ménager.

Groupe Solution Management Inc
Harry Étienne, Président
 Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3
 Autre : (514) 571-0583
gsminc@groupe-solutionm.com
www.groupe-solutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé
 Huissiers de justice s.e.n.c.
 100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil
 Tél.: (514) 990-2999
 Téléc.: (450) 651-1162
darveauhuisiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)

- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de Québec
- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

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 Joliette Beauharnois
 - Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
 - Service 24 heures, 7 jours sur 7
 - Signification, saisie, vente et constat
 - En matière de la Régie du logement
- Notre mission, votre satisfaction!*

28. HYPOTHÈQUE

Westmount Capital
Robbie Peck, Président
 Tél.: (514) 419 4215
rpeck@wcmortgage.ca
www.wcmortgage.ca

- Prêteur directe – non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

29. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.
 Mécanique de bâtiment
 5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
 Tel: 514-638-2886
avi@enertechsolutions.ca

- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

30. IMPÔTS 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

31. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
 T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741
 Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

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

32. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments
Gérald Smith, Président
 Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

CIEBQ
 Centre d'inspection
 et d'expertise en bâtiment du Québec
René Vincent, Ing, Directeur technique
 Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254
www.ciebq.com

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

INSPECNOR

Tony Berardinucci
 Inspecteur Agréé avec une Certification National
 Tél.: (514) 219-2297

- info@inspecnor.com www.inspecnor.com
- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilain pré-ventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine
- Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

Inspection Lambert

- Patrick Lambert**
 Tél.: (514) 803-4566
www.inspectionlambert.com
patrick@inspectionlambert.com
- Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif
 - inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
 - Expérience plus de 10 ans dans les multiplex
 - Membre AIBQ
 - Assuré et Diplômé

33. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.
 Bernabi Contreras
 Tél.: (514) 963 2435
aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

Britek Restauration
 Tél.: (514) 886-9911
britekrestauration@videotron.ca
www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
 - Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
 - Calfeutrage-scellant à maçonnerie
- RBQ 8256-7942-36

SCDP Maçonnerie Inc
 David Parent, Président
 514-999-3846
 514-249-6785

- SCDPMaçonnerie@gmail.com
- Travaux en tout genre en maçonnerie

- Neuf et restauration
 - Brique, pierre, bloc en béton
 - rejointement, allèges, linteaux
- RBQ 5700-2537-01

S.T. Maçonnerie inc.
 Tel. : (514) 648-4242
 Autre: (450) 652-3466
www.stmaçonnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
 - Reconstruction de ventre de bœuf
 - Remplacement d'allège
 - Tirage de joints
 - Estimation gratuite et travaux garantis
- Montréal & Rive-Sud
 Le Prix s'oublie, la Qualité demeure
 RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS
 Manon Lalumière, adjointe administrative
 Tél.: (450) 437-4906
info@entreprisesnscs.com
www.entreprisesnscs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

35. 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)

36. PLANCHER

Centre du Plancher 640
 Tél.: (450) 491-5655
 Autre : (514) 990-1640
 Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.
 Tél.: (514) 968-7824
 Courriel : info@planchernewlook.com
www.planchernewlook.com

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

Rénovation et Plancher

Castilloux
 Tél.: (450) 586-4269
planchercastilloux@bellnet.ca
www.renovationetplanchercastilloux.com

- Sablage de plancher escalier et rampe
 - Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
 - Travaux faits par le propriétaire
 - Vente et pose de plancher brut, pré-verniss, pré-huilé, flottant, ingénierie
 - Escalier et rampe
 - Travaux de réparation après sinistre .
- RBQ 8104 3457-27

37. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.
Dany Corneau, Président
 Tél.: (514) 481-0368
 Fax: (514) 481-9866
 bdinc1970@hotmail.com
 www.plomberiebertranddurand.ca

- Chauffage gaz naturel
- Chauffe-eau électrique et gaz
- Débouchage et caméra
- Dispositif anti-refoulement
- Service d'urgence 24/7

Groupe A Bouclin & Fils
 Tél.: (514) 642-1517
 Autre: (514) 927-7780

- Plomberie
- Rénovation
- Construction
- Commercial, Industriel, Résidentiel
- RBQ 8338-2929-05

38. 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
- Hybride
- Directement du fabricant

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur
 Tél.: (450) 746-2553
 parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex
Damien Langlois, Directeur général
 Tél.: (514) 353-8765
 Autre : (514) 941-4944
 damien.langlois@notiplex.com

- Alarme-incendie
- Gigeurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. RÉPARATION

Lauresco
Laurent Gagnon
 Tél.: (514) 826-6900
 info@lauresco.ca
 www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié
- RBQ 5617-3511-01

41. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers
 Tél.: (514) 395-5696
 Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait don-

nées)

- Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
- Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
- Abonnez-vous en ligne
 www.rogersdirect.ca
 mot de passe: ROGAPQ13
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

43. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
 Tél./Télec.: (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 glycol
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol



APQ : Révision de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à l'annonce du responsable de l'habitation, de l'urbanisme, de la gestion et de la planification immobilière ainsi que de l'Office de consultation publique de Montréal au comité exécutif, M. Russell Copeman.

La révision de la stratégie d'inclusion de logements abordables veut que la délivrance d'un permis de construction de nouveaux projets soient accompagnés de la création de logements sociaux.

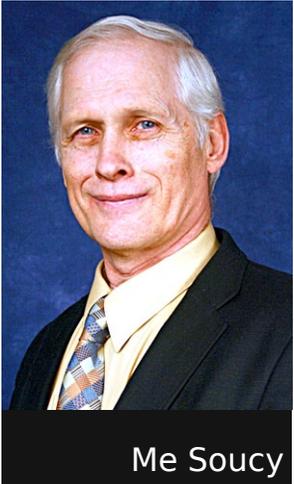
L'APQ est consternée par l'annonce d'une telle révision. La Ville de Montréal usurpe une fois encore, le titre de propriétaire, alors que son rôle devrait être de venir en aide à l'entièreté de ses payeurs de taxes et de contribuer à faire rouler son économie.

Aussi bien dire qu'il sera désormais impossible pour un propriétaire privé de construire de nouvelles unités, à moins que le loyer soit bas et qu'elles soient désormais réservées aux plus démunis. Rappelons que les propriétaires doivent déjà jongler avec des critères de fixation de loyer désuets. Ce niveau de protection anormalement élevé accordé aux locataires a pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes. Après le prix des loyers, les locataires se plaindront de l'état de décrépitude de leur logement si le propriétaire n'a plus les fonds pour l'entretenir.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'est pas contre le fait d'investir dans la qualité de vie des citoyens ou d'aider les clientèles à moindre revenu, là où elle est en désaccord, c'est concernant la façon de le faire. Les propriétaires privés seraient heureux de desservir cette clientèle si l'aide du gouvernement ou de la ville se faisait à la personne plutôt qu'au bâtiment : il nous faut aider les locataires qui sont dans le besoin en utilisant une aide financière à la personne plutôt que de subventionner la pierre. Ce n'est pas le prix de loyers qu'il faut diminuer ou maintenir sous l'inflation normale, c'est l'aide à la personne qu'il faut ajuster!

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans.

En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.



Me Soucy

LES MODALITÉS DE LA REPRISE DU LOGEMENT SELON LA LOI

THE CONDITIONS FOR HOUSING REPOSSESSION BY LAW

Le code civil du Québec prévoit les modalités de la reprise du logement par un propriétaire. Le droit à la reprise est soumis à un encadrement strict.

LES BÉNÉFICIAIRES

Le locateur d'un logement, s'il en est aussi le propriétaire peut reprendre un logement pour l'habiter lui-même ou encore y loger ses ascendants ou descendants au premier degré. Un propriétaire peut reprendre un logement pour lui seul ou aussi pour lui-même et sa femme et ses enfants.

Les descendants au premier degré signifient ses propres enfants, soit sa fille ou son garçon. Les ascendants au premier degré comprennent le père et la mère du propriétaire. Nous comprenons que la reprise d'un logement est interdite pour un frère, une sœur, une tante, un oncle. Il est aussi interdit de reprendre un logement pour y loger sa grand-mère ou son grand-père.

Nous pouvons reprendre un logement pour tout autre parent ou allié mais à la condition que le propriétaire soit le principal soutien. Un propriétaire peut reprendre un logement pour un neveu, une nièce ou encore pour son grand-père ou sa grand-mère mais il devra être le principal soutien. Le fardeau

de prouver qu'il est le principal soutien repose sur les épaules du propriétaire.

INTERDICTION POUR UN COPROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

Un père qui est copropriétaire d'un immeuble avec son fils ne peut pas reprendre un logement. De même, un père avec son fils et sa femme comme copropriétaires ne peuvent pas reprendre un logement. Toutefois, un couple soit des conjoints qui vivent maritalement ensemble, peut reprendre possession d'un logement.

LES DÉLAIS DE LA REPRISE

Le propriétaire qui désire reprendre un logement doit aviser le locataire au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois. Si le bail est un bail verbal à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise.

Pour un bail du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, l'avis doit être donné au plus tard le 31 décembre 2015. Si le propriétaire a la preuve d'un récépissé de recommandation pour une mise à la poste le 31 décembre 2015, peu importe la date de réception du locataire après le

31 décembre 2015, l'avis aura été donné valablement. Naturellement, si le locataire ne prend pas livraison de la lettre il faudra lui signifier d'une autre façon.

Pour un bail d'un mois, il faut avoir signé un bail, par exemple un bail du 1er juillet 2015 au 31 juillet 2015. Ce bail est donc un bail d'un mois, qui se renouvelle de mois en mois. Dans ce cas, l'avis peut-être donné juste un mois avant la date de reprise. S'il veut reprendre pour le 1er juin 2016, il doit donner un avis avant le 30 avril 2016.

Si les parties ont convenu d'un bail verbal l'avis doit être six mois avant la reprise. Dans notre exemple précédent, si le propriétaire veut reprendre un logement au 1er juin 2016, il devra donner son avis au plus tard le 30 novembre 2015.

CONTENU DE L'AVIS ET RÉPONSE

L'avis de reprise doit indiquer la date prévue par l'exercer, le nom du bénéficiaire et, si nécessaire, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire.

Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire doit aviser le propriétaire de son intention de remettre le logement ou non. Si le locataire ne répond pas dans le mois de la réception, il est présumé avoir refusé de quitter le logement.

REFUS DE QUITTER

Lorsque le locataire ne répond pas à l'avis de reprise dans le mois de la réception ou encore qu'il répond qu'il refuse de quitter son logement, le locateur doit faire une demande à la Régie du logement afin d'obtenir l'autorisation de reprendre le logement. Cette demande doit être présentée dans le mois du refus. Le propriétaire doit envoyer une copie de sa demande d'autorisation au locataire par courrier recommandé, par huissier ou par une remise de main à main au locataire. La Régie du logement convoquera ensuite les deux parties à une audience.

PREUVE DU PROPRIÉTAIRE

À l'audience devant la Régie, le propriétaire doit démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionné dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables notamment, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Le juge à l'audience a une entière discrétion pour fixer l'indemnité. En général, l'indemnité variera normalement entre deux ou trois mois de loyer. Le juge tiendra compte de la durée d'occupation du locataire dans son logement, de la valeur des meubles, de l'état santé ou de l'âge du locataire.

Parfois, lorsque le locataire a des problèmes de motricité ou qu'il aura de la difficulté à faire ses boîtes pour le déménagement, la Régie pourra accorder au locataire les frais d'emballage et de déballage des biens, ce qui pourrait augmenter l'indemnité à plus de trois mois de loyer.

Il sera utile au propriétaire de fournir au tribunal une ou deux estima-

tions des frais de déménagement que pourraient encourir le locataire.

LOGEMENT ÉQUIVALENT

Le propriétaire ne peut pas obtenir la reprise, s'il est propriétaire d'un autre logement qui est vacant ou offert en location à la date prévue pour la reprise, et qui est du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent.

Si le prix du loyer est sensiblement moins élevé que le logement vacant, le loyer n'est pas équivalent et le propriétaire aura droit à la reprise. Il a été établi par les tribunaux que le propriétaire a le droit de sélectionner le logement le moins cher, pour la reprise de logement.

The Civil Code of Québec provides the procedures for housing repossession by an owner. The right to repossession is subject to strict supervision.

THE BENEFICIARIES

The landlord of a dwelling, if he is also its owner, can repossess a dwelling to live in it himself or also to accommodate his ascendants or descendants in the first degree. An owner can repossess a dwelling for himself alone or also for himself and his wife and children.

The descendants of first degree are his own children, that is to say his daughter or his son. The ascendants in the first degree include the

father and the mother of the owner. We understand that the repossession of a housing is prohibited for a brother, sister, aunt, or uncle. It is also forbidden to repossess a dwelling to house one's grandmother or grandfather in it.

We can repossess a dwelling for any other related or allied individual but on condition that the owner is their main support. An owner can repossess a dwelling for a nephew, a niece or also for his grandfather or grandmother but he should be their main support. The burden of proving that he is the main support rests on the shoulders of the owner.

BAN FOR A CO-OWNER

The owner of an undivided portion of a dwelling may not repossess any dwelling which is part of it, unless there is only one other owner and the latter is his spouse.

A father who is co-owner of a building with his son cannot repossess a dwelling. Similarly, a father with his son and his wife as co-owners cannot repossess a dwelling. However, a couple or spouses who live together in matrimony, may repossess a housing.

DEADLINES FOR REPOSSESSION

The owner who wishes to repossess a dwelling must notify the tenant at least six months before expiry of the fixed-term lease; if the lease term is six months or less, the notice is one month. If the lease is a verbal lease for an indefinite period, the notice must be

given six months before the date of repossession.

For a lease from 1 July 2015 to 30 June 2016, the notice must be given no later than 31 December 2015. If the owner has proof of a registration receipt for mailing on 31 December 2015, no matter what the date is on the tenant's receipt after December 31, 2015, the notice is validly given. Of course, if the tenant does not take delivery of the letter one should notify him in another way.

For a lease of one month, you must have signed a lease, for instance a lease from 1 July 2015 to 31 July 2015. So, this lease is a lease of one month which is renewed every month. In this case, notice may be given just one month before the date of repossession. If he wants to repossess on 1 June 2016, he must give notice before April 30, 2016.

If the parties have agreed to an oral lease the notice must be given six months before the repossession. In our previous example, if the owner wants to repossess a dwelling on 1 June 2016, he must give notice of it no later than 30 November 2015.

CONTENTS OF THE NOTICE AND RESPONSE

The notice of the repossession must indicate the exercise date, the recipient's name and, if necessary, the degree of relationship or the beneficiary's relationship to the owner.

Within one month of receiving the notice of repossession, the tenant must notify the owner of his intention to deliver the housing or not. If the tenant does not respond within one month of receipt, he is presumed to have refused to vacate the dwelling.

REFUSAL TO LEAVE

If the tenant fails to respond to the notice of repossession within one month of receiving it, or also, if he responds that he refuses to move out of his dwelling, the landlord must submit a request to the Régie du logement to obtain the authorization to repossess the dwelling. This request must be made within one month of the refusal. The owner must send a copy of his request for authorization to the lessee by registered mail, by bailiff or by hand-

Suite à la page 20

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité*.

Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin



Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com

Suite de la page 8 :

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE – Vous détenez vos immeubles personnellement : devriez-vous les transférer dans une société par actions, «une compagnie», afin de les léguer éventuellement?

pour payer les impôts. La plupart du temps, l'équité du parc immobilier a toute été utilisée par le propriétaire pour faire croître ledit parc, alors la capacité d'emprunt pour régler les impôts est presque nulle. Dans ce cas de figure, la succession n'a d'autre choix que de mettre en vente les immeubles pour tenter de maximiser les liquidités pour régler les impôts. Cependant, comme vous le savez, plus on veut vendre rapidement et moins les offres sont intéressantes, on entre alors dans un cercle vicieux qui peut causer de sérieux maux de tête à la famille.

Une seule exception à la «disposition réputée» peut s'appliquer; le transfert des biens au conjoint lors du décès.

Effectivement, si votre testament prévoit que tous les biens dont vous êtes propriétaire seront dévolus à votre conjoint, alors la règle de la «disposition réputée» ne s'appliquera pas. Il se produira ce que les fiscalistes appellent « un roulement fiscal » qui n'engendrera aucun impôt pour le conjoint ni pour le défunt. Par contre, cette solution n'est que temporaire puisque le conjoint survivant héritera alors du « ballon d'impôts latents » sur les immeubles (gain en capital + récupération d'amortissement). Il devra alors trouver (1) les fonds pour payer les impôts créés par la «disposition réputée» des immeubles OU (2) une autre solution pour amoindrir l'impact, de son vivant, des impôts qui sont créés à son décès.

Dans un autre ordre d'idée, si vous détenez plutôt vos immeubles par l'entremise d'une compagnie lors de votre décès, vous vous imposerez alors sur la « disposition réputée » des actions que vous détenez dans la com-

pagnie. Par le jeu fiscal que cela produit, il y a moyen de reporter une partie de l'imposition sur la récupération d'amortissement des immeubles, ceux-ci n'étant plus touchés par ladite «disposition réputée». Cette planification successorale assez simple procure, dans certains cas, un avantage substantiel considérant que lors d'un décès, il n'y a aucune entrée de fonds et que la facture fiscale liée à la récupération d'amortissement peut être substantielle.

Pour la partie des impôts sur le gain en capital, ils demeurent entiers puisque les actions qui sont remises au propriétaire en échange des immeubles qu'il a transférés à la compagnie reprennent les mêmes caractéristiques fiscales que les immeubles. La mise en place d'une compagnie au moment opportun de la vie du propriétaire permet cependant de limiter l'impact futur de l'impôt sur le gain en capital.

Par la création d'une compagnie, le propriétaire peut alors choisir de fixer de façon définitive la plus-value des actions qu'il possède et ainsi stopper l'accroissement du « ballon d'impôt » à son décès. En effet, une stratégie de planification fiscale appelée « le gel successoral » vous permet de choisir le moment où vous freinez l'augmentation de la valeur de vos actions résultant de l'augmentation du prix de vos immeubles. Grâce à la compagnie, la plus-value future des immeubles peut être transférée, à partir de la date du gel successoral, à la ou les personne(s) de votre choix en transférant ainsi à la prochaine génération l'impôt qui sera payable sur l'appréciation future du parc immobilier. La mise en place d'une telle stratégie de gel successoral est donc un incontournable pour les propriétaires

d'immeubles, qui désirent limiter l'imposition et la reporter tout en fixant aujourd'hui le montant des impôts à payer lors du décès. Cette stratégie vous permettra de bien planifier les couvertures d'assurance vie nécessaires pour léguer efficacement votre parc à vos proches. Sans une telle planification, vous léguerez peut-être un parc immobilier qui deviendra un fardeau pour votre succession en raison de l'impôt accumulé de votre vivant. Il convient aussi de mentionner qu'une fois le gel successoral mis en place, les impôts à payer au décès ne peuvent plus croître, mais avec une stratégie fiscale et financière bien organisée, ils peuvent être réduits par l'imposition progressive du propriétaire de son vivant plutôt que d'un seul coup à son décès. Donc, en plus de stopper l'hémorragie, il se pourrait très bien que tous les impôts soient payés du vivant et que, par exemple, l'assurance vie qui a été souscrite serve maintenant à gâter vos proches plutôt qu'à payer des impôts.

Une chose est certaine, la prise de conscience hâtive de ce problème potentiel permettra au propriétaire de s'assurer que tout le travail qu'il a accompli de son vivant et toutes les acquisitions qu'il a conclues profitent réellement à ses enfants et ses petits-enfants en évitant de leur rajouter un fardeau fiscal démesuré qui pourrait tout détruire...

Conclusion

La création d'une compagnie pour la détention d'immeubles à revenus comporte plusieurs avan-

tages indéniables. Évidemment, il ne faut pas négliger les frais liés à la gestion annuelle et au maintien de la mise en place de la société, tels que la production d'états financiers, de déclaration de revenus et de documents juridiques. Mentionnons aussi le fait que les pertes locatives (s'il y a lieu) ne pourront plus être incluses dans la déclaration de revenus du propriétaire pour lui permettre de diminuer sa facture fiscale puisque celles-ci se retrouveraient maintenant dans les mains d'une personne morale distincte; la compagnie.

Une analyse complète de votre situation est essentielle pour vous assurer de prendre la bonne décision et d'atteindre vos objectifs personnels. Demandez-nous de vous aider à réellement en faire profiter à votre succession.



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 LIMITÉE
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.

LANDREVILLE ÉLECTRIQUE INC.

Entrepreneur électricien de confiance depuis 30 ans
info@landreville.ca • www.landreville.ca

514.376.4058

R.B.Q. 2374-8734-68

Membre de la
Corporation de maîtres électriciens du Québec

Suite de la page 11 : Recovery following a decision of the Régie du logement

thus received are not seizable under law. Once the employee will return to work the seizure will again become active and the employer must then again start withholding the seizable portion of the employee's salary.

Under the law it is strictly forbidden for an employer to fire or retaliate against an employee who is the subject of a wage seizure.

If the employee leaves his employment or is being laid off during the term of the seizure, the employer shall complete and transmit a renewed declaration stating the termination of employment of the employee. The employer will deduct the seizable portion on the latest installments of the regular pay of the employee, as well as any amounts that may become due to

him as vacation pay.

The wage seizure will remain in force as long as the employee remains employed, and until all the amounts awarded by the judgment and the execution costs of the latter are fully paid.

The costs of execution of the judgment include the amount paid to the courthouse to stamp and authorize the brief, as well as the bailiff's fees allowable by law. In case the landlord was forced to evict the tenant as a result of the judgment, the commitments and qualified by law may be added to the amount of the judgment.

To do so, the landlord must file and obtain authorization from the courthouse for a document called «A Statement of Account» in which he will establish, with supporting evidence, the costs incurred to implement the evic-

tion order that is included in the judgment.

Amongst eligible expenses we find the legal stamp fees, the bailiff fees for the service of the writ. Are also added: the bailiff's fees for the tenant's eviction measures (the work done by the bailiff, movers' and locksmith's fees, etc.) and additional legal fees requested by the courthouse to treat the statement of account.

Once all the amounts due of the employee in principal, interest and fees are met, the landlord shall complete and produce at the courthouse a «Motion for distribution with respect to wage garnishment» to obtain the amounts which are deposited in there.

The current procedure in relation to the transmission of money at the courthouse, and the authorization of the bills of costs, and

the motion for distribution will remain in force for implementing current files or files being opened before December 31, 2015.

For any new execution commenced from 1 January 2016 onward, the new procedure will apply, of which one of the major changes will be the receipt and management by the bailiff of the amounts collected, replacing the Department of Financial Services of the courthouse.

We will get back to you in the next issue with a detailed picture of the new judgment enforcement procedures.

For any questions on the subject, as well as on real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in the subject matter.

Économies garanties et aucun coût initial

ThermStopper PLUS® est un système avancé de gestion des chaudières pour le chauffage central, qui utilise une rétroaction active provenant en temps réel de ses capteurs, conjointement avec un logiciel d'autoapprentissage adaptatif.

ThermStopper PLUS® pourrait permettre aux entreprises pour lesquelles la consommation d'électricité constitue des frais généraux importants de réaliser des réductions considérables du carburant consommé (et des gaz à effet de serre produits), sans avoir besoin d'investir dans un équipement haute technologie coûteux ou des appareils de rechange.

ThermStopper PLUS®, la solution économique de la réduction des émissions et de la lutte contre le gaspillage de carburant.

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente



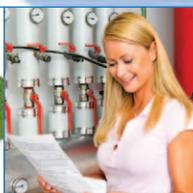
Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



JOIGNEZ-VOUS AUX ENTREPRISES SUIVANTES QUI FONT CONFIANCE À LA TECHNOLOGIE INTELLIGENTE.:

Kawartha Dairy • Campeau Building • St-François de Salle Church
City of Newmarket • Holiday Inns • City of Barrie • Grey Bruce School Board

Économies garanties grâce à la technologie intelligente
canadianenergysavings.com 1.855.237.2669 (sans frais)

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

 The Canadian Energy Savings Corporation

Le RCLALQ renie le droit à la propriété

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dénonce les propos du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ) face à la reprise de logement.

Il faut rappeler que le droit à l'usage du logement et à la reprise de celui-ci dans des cas très précis et rares, fait partie intégrante du droit à la propriété. Les locataires sont déjà très bien protégés par la loi dans le cas de reprise de logement. Le processus de reprise de logement est lourd et jamais un gage de succès, en plus de pouvoir s'avérer coûteux, car une indemnité est souvent à payer au locataire.

« Le propriétaire doit souvent introduire une demande auprès de la Régie du logement. Il doit démontrer sa bonne foi devant le tribunal, alors, que normalement, toute personne est présumée être de bonne foi. Cette exigence exorbitante du droit locatif démontre bien le niveau de protection extrêmement élevé qui est accordé au locataire. De plus, la Régie peut accorder une indemnité financière au locataire, si elle décide de permettre la reprise! » selon Martin Messier, Président.

L'APQ s'indigne d'un tel manque de respect envers les droits des propriétaires déjà ridiculement restreints dans leur propre immeuble.

« Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser de toujours prendre les propriétaires pour des mauvais citoyens et de vouloir leur retirer leurs droits! » ajoute Martin Messier.

Il est inconcevable qu'un propriétaire qui paie une hypothèque pour s'acheter un immeuble, ou qui a mis toutes ses économies dans cet achat, ne puisse pas avoir la jouissance de son bien sans devoir entamer des procédures pour récupérer son bien » pour conclure M. Messier.

Suite de la page 17 : THE CONDITIONS FOR HOUSING REPOSSESSION BY LAW

to-hand delivery to the tenant. The Régie du logement will then summon the two parties to a hearing.

EVIDENCE OF THE OWNER

At the hearing before the Rental Board the owner must show that he truly intends to repossess the dwelling for the purpose mentioned in the notice and that this is not a pretext for other purposes.

When the court authorizes the repossession, it may impose such conditions as it deems just and reasonable, in particular, payment to the lessee of an indemnity equivalent to his moving costs. The judge at the hearing has full discretion to determine the compensation. In general, the compensation will normally vary between two or three months' rent. The judge will consider the tenure of the tenant in his housing, the value of the furniture, the health condition or age of the tenant.

Sometimes, when the tenant has mobility problems or if he would

have difficulty filling his boxes for the move, the Rental Board may grant the tenant the cost of packing and unpacking of his belongings, which could increase the allowance to more than three months' rent.

It would be useful for the owner to provide the court with one or two estimates of the moving expenses that the tenant may incur.

EQUIVALENT HOUSING

The owner cannot obtain the repossession if he owns another dwelling that is vacant or offered for rent on the date due for the repossession, and which is of the same type as the one occupied by the tenant, located in the area and of an equivalent rent.

If the rental price is significantly lower than the vacant housing, the rent is not the same and the owner will be entitled to repossession. It has been established by the courts that the owner has the right to select the cheapest housing for the housing repossession.

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.

JOSEPH ÉLIE



120 ans

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com **www.josephelie.com**