

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Rapport annuel RDL 2013-2014 Réaction de l'APQ



Rapport Régie du logement 2013-2014: L'APQ constate qu'il y a encore des problèmes importants dans les délais et la Régie du logement n'a pas reçu de ressources supplémentaires dont elle a besoin.

Nombre de cas de dossiers de non-paiement

2011-2012	47 049
2012-2013	45 618
2013-2014	43 645

Les causes de non-paiement de loyer représentent plus de la moitié des causes entendues à la Régie du logement. Il est donc primordial qu'on s'y attarde.

Au Québec, il est illégal de demander toute forme de dépôt et ce facteur est important. Cette situation risque de faire des victimes nombreuses chez les petits propriétaires qui finiront, eux, par perdre leur immeuble! Dans la majorité des cas, le propriétaire n'a rien à se reprocher dans une situation de non-paiement de loyer. Il doit assumer pertes de temps et d'argent démesurées.

C'EST UNE RÉFORME TOUTE ENTIÈRE DU DROIT LOCATIF QU'IL NOUS FAUT, INCLUANT DES RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Délai d'audience Non-paiement

2011-2012	1.4 mois
2012-2013	1.4 mois
2013-2014	1.5 mois

Selon l'APQ, il faut nuancer ces chiffres, car il n'est malheureusement pas vrai de dire qu'en 6 semaines, le dossier est réglé!

Il faut d'abord attendre un délai minimal de 3 semaines pour ouvrir le dossier en ré-siliation pour cause de non-paiement et il est souvent plus long car les propriétaires donnent une «chance» au locataire. C'est seulement après cela que commence à courir le fameux 1,5 mois...

Suite à la page 11

LES CHIFFRES SONT ALARMANTS!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit à la publication du rapport annuel 2013-2014 de la Régie du logement et répond aux associations de locataires qui constatent que les mêmes problèmes sont encore présents: Des problèmes importants dans les délais et la Régie du logement n'a pas reçu de ressources supplémentaires dont elle a besoin.

Nombre total de dossiers

2011-2012	78 468
2012-2013	73 724
2013-2014	72 485



PROTECTION DE VOTRE PERSONNE



EXÉCUTION D'UNE DÉCISION DE LA RDL



ZOOTHÉRAPIE



VOUS FAITES DES RÉNOVATIONS?

PROJET DE LOI 190

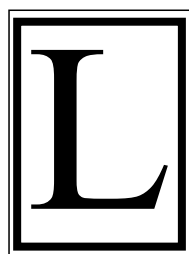
L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit que ce projet ne soit pas adopté et sera présent pour tout autre projet du genre

L'APQ est heureuse d'apprendre que le projet 190, Projet de loi empêchant l'expulsion des locataires du 1er décembre au 31 mars ainsi que la reprise de logement lorsqu'un des occupants du logement est une personne âgée de 65 ans ou plus, ne sera pas adopté.

«Québec Solidaire voulait empêcher une personne de 65 ans ou plus de demeurer dans un des logements de ses enfants, proches d'eux, pour permettre à une autre personne âgée d'y demeurer!

Suite à la page 4

L'APQ rencontre la SHQ



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a déposé son mémoire sur les modifications qu'elle entend revendiquer relativement aux mesures d'aide envers les plus démunis.

La formule qui est prisée depuis plusieurs années maintenant vise la construction d'immeubles qui servent essentiellement à héberger des appartements qui sont la propriété de l'État, gérés par l'État et offerts à la clientèle à faible revenu.

Cette façon de faire est à proscrire selon l'APQ. En effet, le parc locatif permet actuellement d'offrir des logements convenables à tous compte tenu du taux d'inoccupation en hausse au Québec. De plus, il est manifeste que cette façon de faire risque de créer des ghettos. En réponse à cette dernière remarque, notre gouvernement a permis que des logements construits à grands frais, soient également loués jusqu'à concurrence de 50% de l'immeuble à une clientèle qui n'a pas à respecter les critères pour être admissibles à l'aide au logement. En bref, le gouvernement est entré en compétition directe-

MOT DE L'ÉDITEUR

ment, avec l'argent des contribuables, avec les propriétaires d'immeubles locatifs sur tous les niveaux!!!

L'APQ croit fermement que cette situation doit être revue sans délai. Il faut permettre au locataire ayant des besoins financiers de trouver lui-même un logement et non de lui imposer son milieu de vie en lui imposant un choix. Il faut donc lui permettre d'accéder au logement que lui-même choisira. L'aide à la personne plutôt que l'aide à la pierre est maintenant plus que jamais à privilégier.

Signez notre pétition et joignez le mouvement pour le changement!

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





Me Jean-Olivier Reed

Validité d'un paiement de loyer effectué par un autre que le locataire, aussi appelé «un tiers»

probablement simplement rendre service à un ami.

Je vous rapporte donc l'intégral de l'article 1555 du Code Civil du Québec qui en traite:

«Le paiement peut être fait par toute personne, lors même qu'elle serait un tiers par rapport à l'obligation; le créancier peut être mis en demeure par l'offre d'un tiers d'exécuter l'obligation pour le débiteur, mais il faut que cette offre soit faite pour l'avantage du débiteur et non dans le seul but de changer de créancier.

Toutefois, le créancier ne peut être contraint de recevoir le paiement d'un tiers lorsqu'il a intérêt à ce que le paiement soit fait personnellement par le débiteur.»

Confirmant le tout, les auteurs Jobin et Vézina s'entendent dans leur ouvrage pour dire que « pour payer valablement, il n'est point nécessaire que celui qui exécute l'obligation soit le débiteur lui-même. La personne qui paye peut être un tiers par rapport à l'obligation.

«L'article 1555 al. 1 du Code civil du Québec prévoit que le paiement, à savoir l'exécution de l'obligation suivant l'article 1553 du Code civil du Québec, peut être fait par toute personne, même un tiers à l'obligation, et ainsi le tiers qui paie pour

l'avantage du débiteur peut forcer le créancier à accepter le paiement qu'il lui offre¹.

Les mots clés ici sont «À l'avantage du locataire». Vous devrez accepter le paiement mais si vous voulez vous protéger de toute confusion et de toute crainte de changer de locataire, prévoyez, si un tiers veut vous payer en argent, de lui remettre un reçu au nom du locataire, dans le cas d'un chèque, faites ajouter et initialer par le tiers sur le chèque que le paiement est fait pour et au nom de monsieur X votre locataire de l'appartement Y.

Ainsi, si vous refusez le paiement d'un tiers surtout s'il est lié au locataire vous pourrez vous le faire reprocher dans une éventuelle demande à la Régie du Logement telle que celle du 15 novembre 2012 rendue par Monsieur le juge Robin-Martial Guay².

Enfin, le paragraphe 2 de l'article 1555 du Code civil du Québec explique que le propriétaire pourrait refuser le paiement du tiers lorsque l'obligation doit être faite

personnellement. On ne parle pas de paiement ici, mais par exemple, que quelque chose qui doit être exécutée par le débiteur (locataire) en raison de ses qualités personnelles, de son savoir-faire ou son talent.

Dans tous les cas, une lettre explicative à votre locataire serait aussi une protection supplémentaire afin de clarifier le fait que le tiers a bel et bien payé au nom du locataire et qu'aucun changement n'a lieu par ce paiement via cet intermédiaire.☑

¹ P.-G. Jobin et N. Vézina, *Les obligations*, 6e Édition, Cowansville (Qc), Éditions Yvon Blais inc. (Les), 2003, EYB 2005 OBL 27.
² 31-120926-030

D

es nos jours, il n'est pas rare que quelqu'un qui vous est totalement inconnu manifeste son intention de payer le loyer de votre locataire. Généralement,

le premier réflexe du propriétaire est de refuser le paiement de peur de créer une situation juridique dont il ne connaît pas les conséquences. «Qu'est-ce qu'ils veulent faire avec ça.»

Clarifions la situation: Le Code civil du Québec établi en droit qu'un paiement peut être fait par un tiers et le propriétaire ne peut pas refuser de recevoir le paiement de son locataire via un intermédiaire. Au niveau pratique, l'inconnu veut

Validity of a rent payment made by someone other than the tenant also called a "third party"

Nowadays, it is not uncommon that someone totally unknown to you indicates his/her intention to pay the rent of your tenant. Usually the first reaction of the owner is to refuse the payment for fear of creating a legal situation of which he does not know the consequences.

"What do they want to do with this?"

Let us clarify the situation. The Civil Code of Quebec stipulates in law that a payment can be made by a third party and the landlord cannot refuse to receive the payment of his tenant via an intermediary. On a practical level, the unknown party probably just wants to help out a friend.

I will therefore report to you the complete section 1555 of the Civil Code of Quebec which deals with this:

"Payment may be made by any person, even if he is a third person with respect to the obligation; the creditor may be put

in default by the offer of a third person to perform the obligation in the name of the debtor, provided the offer is made for the benefit of the debtor and not merely to change creditors.

A creditor may not be compelled to take payment from a third person, however, if he has an interest in having the obligation performed by the debtor personally."

Confirming all of this the authors Jobin and Vézina agree in their book saying that "to pay validly, it is not necessary that the one who carries out the obligation is the debtor himself. The person paying may be a third party in relation to the obligation."

"Section 1555 al. 1 of the Civil Code of Quebec provides that payment, i.e. the fulfillment of the obligation under section 1553 of the Civil Code of Quebec, can be done by anyone, even a third party to the obligation, and thus the third party that

pays for the benefit of the debtor can force the creditor to accept the payment that it offers to him."¹

The key words here are: "For the benefit of the tenant." You must accept the payment, but if you want to protect yourself from any confusion and from

any fear of changing tenants, you should see to it that, if a third party wants to pay you in cash, that you give him a receipt on behalf of the tenant, and in the case of a cheque, please add and have the third party initial on the cheque that the payment is made for and on behalf of Mr. X, your tenant from apartment Y.

Therefore, if you refuse the payment of a third party, especially if it is related to the tenant, you risk being blamed for it in an eventual request to the Régie du logement such as the one of 15 November 2012 issued by Justice Robin-Martial Guay.²

Finally, paragraph 2 of section 1555 of the Civil Code of Quebec explains that the owner could refuse to pay a third party

when the obligation must be carried out personally. We are not talking of payment here, but for instance, about something that must be executed by the debtor (tenant) because of his personal qualities, expertise or talent.

In all cases, an explanatory letter to your tenant would also be an additional protection in order to clarify the fact that the third party has actually paid on behalf of the tenant and that no change is effected by this payment via this intermediary.

¹ P.- G. Jobin and N. Vézina, *Les obligations*, 6th Edition, Cowansville (Qc), Éditions Yvon Blais inc. (Les), 2003, EYB 2005 OBL 27.

² 31-120926-030



CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

Obtenez un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres homologuées ENERGY STAR® pour votre immeuble locatif résidentiel.

Vous rendrez votre immeuble locatif plus attrayant pour les locataires et économiserez sur les coûts de vos rénovations.

MIEUX CONSOMMER, c'est avantageux pour tous.





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

THE APQ MEETS THE SHQ

The Association of Quebec Landlords (APQ) filed its brief on the changes it wishes to claim in relation to measures to help the poor.

The formula which has been popular for many years now aims at constructing buildings that are used primarily to house apartments that are owned by the State, managed by the State and offered to low-income customers.

This approach should be avoided according to the APQ. Indeed, the hou-

sing stock currently allows to provide adequate housing for all, given the vacancy rates on the rise in Quebec. Moreover, it is clear that this approach risks creating ghettos. In response to this last point, our government allowed for housing to be built at great expense, and also leased up to 50% of the building to a clientele that does not meet the criteria to be eligible for housing assistance. In short, the government entered into direct competition, with the taxpayers' money, with rental property owners on all levels!!!

The APQ firmly believes that this situation should be reviewed immediately. We must allow the tenant in financial need to find himself a home and not impose his living environment on him by imposing a choice. We must therefore allow him access to housing that he himself chooses. Support for the person rather than helping the stone is now more than ever to be focused upon. ☑

Sign our petition and join the movement for change!

Suite de la page couverture

Projet de loi 190

Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça! selon Martin Messier, président de l'APQ.

«De plus, le projet mentionnait que les balises qu'on souhaite imposer lors de la reprise d'un logement d'une personne âgée de 65 ans et plus le seraient à partir du moment où une personne âgée occupe le logement, qu'elle soit ou non locataire!», d'ajouter monsieur Messier. L'APQ est d'avis que la rédaction du projet dénotait une incompréhension du droit locatif et est heureuse qu'on n'y ait pas fait suite.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), qui défend les propriétaires de logements locatifs face à ce projet de loi qui brimait les droits des propriétaires, note que le Parti Québécois veut aussi déposer un projet de loi touchant le domaine locatif.

«Nous allons continuer de surveiller et revendiquer tous les projets de loi entourant le monde locatif, comme nous l'avons promis il y a quelques mois. Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application, et par la protection

offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser de retirer les droits aux propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché», conclut Martin Messier. ☑

BILL 190

The Association of Quebec Landlords (APQ) is pleased that this project will not be adopted and it will be on guard for any such project

The APQ is pleased to learn that Bill 190, an Act preventing eviction of tenants from December 1 to March 31 as well as the repossession of a housing when one of the occupants is a person of 65 years old or more will not be adopted.

«Québec Solidaire wanted to prevent a person aged 65 or over to reside in one of the dwellings of his/her children, close to them, to allow another elderly person to live there! Where is the logic and the protection of the rights of the ascendants in all of that!» says Martin Messier, president of the APQ.

“Moreover, the bill indicated that the limitations that one wishes to impose upon repossession of a dwelling of a person aged 65 and over would be from the moment an elderly person has been occupying the unit, whether he/she be a tenant or not,” adds Mr. Messier. The APQ believes that the drafting of the bill indicated a misunderstanding of the rental law and is happy that one did not follow up on it.

The Association of Quebec Landlords (APQ), which defends the owners of rental housing against this bill which offended owners' rights, notes that the Parti Québécois also wants to file a bill affecting the rental sphere.

“We will continue to monitor and claim all the bills surrounding the rental world, as we promised a few months ago. The owners of revenue-generating housing are already exasperated by the current rental law and its application, and the protection offered to tenants, which turns the door wide open to abuse. One must stop removing the rights of property owners before they do eventually go out of business,” concludes Martin Messier. ☑

LE PROPRIÉTAIRE

10720, St-Laurent, Montréal (Qc) H3L 2P7

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Volume 30, numéro 10
Octobre 2014

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

Graphiste

Alice Dornoy

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
Carmen Ruiz
Larissa Modo
Bianca Radu

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz

Les Entreprises Électriques



GPE Inc.

Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien

T. 514.521.2233
C. 514.773.7170

Membre # 10423
C.M.E.G.




ENERTECH
SOLUTIONS

Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(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

QUAND LE LOCATAIRE NE COLLABORE PAS AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN

Le stationnement de votre immeuble a atteint sa durée de vie et l'asphalte est à refaire, vous devez appliquer une couche de scellant sur l'asphalte ou même refaire les lignes de stationnement, vous devez donc prévenir vos locataires pour organiser le chantier

Vous avez envoyé un avis à chaque locataire et vous êtes assuré qu'ils sont au courant et qu'ils doivent libérer le stationnement. Vous avez même affiché un avis à l'entrée et à la sortie de l'immeuble.



Nous sommes le 15 juin 7h du matin et vous êtes avec l'entreprise d'asphalte prêt à débiter les travaux qui vont vous coûter plusieurs milliers de dollars. Mais une voiture est restée sur le stationnement.

Vous allez chez le locataire et ce dernier refuse de déplacer sa voiture, ne sait pas où aller et vous claque la porte au nez.

Quels sont vos recours?

Même si vous éprouvez beaucoup de frustrations, vous n'aurez d'autres choix que de remettre les travaux à une autre date.

Vous ne pouvez pas faire remorquer le véhicule.

Cette fois-ci en plus d'aviser les locataires de ne pas stationner, un avis au locataire récalcitrant sera envoyé pour l'informer que s'il ne collabore pas la prochaine fois, il devra assumer les coûts supplémentaires reliés au déplacement de l'entreprise et que des poursuites pourront être engagées contre lui. ☑

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

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

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslachenaie.com

PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire



Luc Vanier

Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

Téléphone : (514) 571-8533
Télécopieur : (514) 447-2071
Courriel : vanier.luc@gmail.com
site Web : www.lucvanier.ca
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage
Laval (Québec) H7T 2R3

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement
Commercial
Résidentiel

Achat
Refinancement
Renouvellement

CD CD électrique Inc

Urgence 24/24

Membre
Corporation
des maîtres électriciens
du Québec

R.B.Q. 5608-9113-QC
ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6
Fax: (514) 903-3136 cdelectrique@live.ca



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

Budget locataire

Que ce soit pour les études, le travail ou pour acquérir son indépendance, ce petit guide vous permettra de débiter votre vie de façon responsable.

Pour débiter, faire un budget. C'est un incontournable. Quelles sont vos sources de revenus? Emploi, prêts et bourses, aide parentale?

Ensuite, il faut établir la liste de vos dépenses. Chacun a sa propre définition des dépenses mais en général pour un budget équilibré, vous devriez allouer de 20 à 30% de votre budget pour vous loger.

Pour le reste, tout est une question de besoins: devez-vous avoir Internet dans votre logement? Si oui, quelles sont les meilleures offres? Voulez-vous une ligne téléphonique ou votre cellulaire suffit? Si vous voulez installer une antenne parabolique, avez-vous le droit selon le règlement de l'immeuble? Quels sont les coûts en chauffage et en électricité? Sont-ils inclus dans le loyer?

L'emplacement du logement est à prendre en considération dans l'élaboration de votre budget. Selon le secteur choisi, la proximité des stations de métro ou d'autobus, des universités, les prix peuvent énormément varier. Donc il est préférable de consulter les annonces pour cibler un secteur qui répond à vos moyens financiers, ainsi qu'à vos besoins. Certains

PREMIER LOGEMENT

voici un petit guide pour vous aider à voler de vos propres ailes

préféreront allouer un montant additionnel au logement plutôt que de perdre plusieurs heures dans la journée pour le transport. N'oubliez pas que vous devez inclure vos frais de déplacement si le secteur choisi ne peut vous permettre de vous déplacer à pied.

Il ne faut surtout pas négliger de prendre une assurance. Toutes les compagnies d'assurance offrent l'assurance habitation pour les locataires. Certaines pour aussi peu que 15\$ par mois. Le prix variera en fonction de la valeur de vos biens, du type d'appartement. De plus, cette assurance s'accompagne d'une assurance responsabilité civile. Vous oubliez votre vélo dans le couloir, il tombe et blesse un voisin, pas d'inquiétude, vous êtes protégé par cette dernière.

Maintenant votre bail est signé, il faut penser à ce qu'il faut acheter comme meubles. Votre budget vous permet-il d'acheter des meubles neufs ou usagés? C'est toujours une question de budget.

Des meubles de seconde main à des prix intéressants sont toujours disponibles sur différents sites internet ou dans différents organismes. Vous pouvez aussi profiter des ventes de garage en juin dans toutes les municipalités. Et pourquoi pas lancer un appel à la famille ou aux connaissances qui seront ravis de se départir de meubles dont ils n'ont plus besoin.

Revenus :	
Salaire	_____
Prêts et bourses	_____
Allocations	_____
Autres	_____
Dépenses :	
Loyer	_____
Électricité	_____
Chauffage	_____
Prêt (ou location) auto	_____
Autres prêts	_____
Dépenses reliées au transport (Abonnement métro, autobus, essence, communauto,...)	_____
Assurances	_____
Épicerie	_____
Restaurant	_____
Vêtements	_____
Loisirs	_____
Dépenses médicales	_____
Carte de crédit	_____
Frais de scolarité	_____

Si vous avez réservé un déménageur, appelez quelques jours avant pour valider l'heure de leur arrivée. Si vos amis et votre famille vous aident cette journée-là, il serait sage de les appeler deux jours avant pour leur rappeler d'être présent et à quelle heure.

Avant de signer un bail et de vous engager pour plusieurs mois, nous vous invitons à remplir le budget ci-dessus. Ce calcul vous permet d'avoir la tranquillité d'esprit et de vous assurer que vos dépenses n'excéderont pas vos revenus. Un budget équilibré, des relations prometteuses! ☑

MAKING UP



ONE'S FIRST BUDGET

Whether it be for school, for work or to gain one's independence, this little guide will help you start your life in a responsible way.

To begin, make a budget. It is a must. What are your sources of income? Employment, loans and scholarships, parenting help?

Then you have to list your expenses. Everyone has their own definition of expenditure but, in general, for a balanced budget, you should allocate 20-30% of your budget for accommodation.

The rest is all a matter of needs: do you need Internet in your home? If so, what are the best deals? Do you want a telephone line or is a cell phone enough? If you want to install a satellite dish, do you have the right to do so according to the

regulations of the building? What are the costs for heating and electricity? Are they included in the rent?

The location of the housing must be taken into consideration in developing your budget. Depending on the area chosen, proximity to metro or bus, universities, prices can vary greatly. So it is best to check the ads to target an area that meets your financial resources and your needs. Some prefer to allocate an additional amount for housing rather than wasting hours during the day for transport. Remember that you must include your travel expenses if the chosen sector does not allow you to walk around.

Do certainly not neglect to take out insurance. All insurance companies offer home insurance for tenants. Some

Revenue :	
Wages	_____
Loans and grants	_____
Allocations	_____
Other	_____
Expenses :	
Rent	_____
Electricity	_____
Heating	_____
Auto loan or lease	_____
Other loans	_____
Transportation expenditures (Abonnement métro, autobus, essence, communauto,...)	_____
Insurance	_____
Groceries	_____
Restaurant	_____
Clothing	_____
Leisure	_____
Medical expenses	_____
Credit card	_____
Frais de scolarité	_____

for as little as \$15 per month. The price will vary depending on the value of your goods and the type of apartment. In addition, this insurance comes with liability insurance. You forget your bike in the hallway, it falls and injures a neighbor, do not worry, you are protected by it.

Now that the lease is signed, we must think of what to buy as furniture. Does your budget allow you to buy new or used furniture? It's always a question of budget.

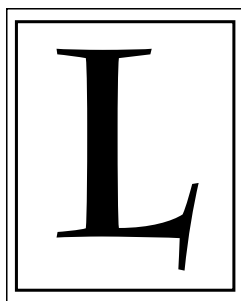
Second-hand furniture at reasonable prices is always available on various websites or in different organisms. You can also enjoy garage sales in June in all

municipalities. Why not appeal to family or acquaintances who will be pleased to dispose of furniture they no longer need.

If you have booked a mover, call a few days before to confirm the time of their arrival. If your friends and family help you on that day, it would be wise to call them two days before to remind them to be present and at what time.

Before signing a lease and sign up for several months, we invite you to complete the budget below. This calculation allows you to have peace of mind and ensure that your expenses do not exceed your income. A balanced budget makes for promising relationships! ☑

Votre sécurité avant tout!



Les détecteurs de fumée sont les premiers à pouvoir avertir d'un danger, ils peuvent donc sauver des vies.

Selon la réglementation, les propriétaires d'immeubles à logements doivent installer un détecteur incendie dans chaque logement, ainsi que dans les corridors et cages d'escalier. Des avertisseurs de fumée conformes à la norme doivent être installés, dépendamment parfois de l'année de construction du bâtiment.

Toutefois, il est généralement de la responsabilité du locataire de prendre les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée situés dans le logement qu'il occupe, incluant le changement de pile au besoin. Pour assurer leur bon fonctionnement,



nous vous recommandons premièrement de vérifier qu'ils sont fonctionnels lors de la prise de possession du logement. Aussi, dans le cas de détecteurs à pile, vous devez changer la batterie 2 fois dans l'année; les

moments de changement d'heure peuvent être un bon moyen de s'en rappeler.

Il est important de changer les batteries, mais aussi de ne jamais débrancher un détecteur relié à l'électricité. Pour vérifier qu'il fonctionne, on peut appuyer sur le bouton d'essai pendant quelques secondes. Si la pile fonctionne comme elle se doit, un signal sonore se fera entendre.

Si votre détecteur se déclenche souvent sans raison, c'est peut-être:

- qu'il est sale il faut alors passer légèrement l'aspirateur à l'extérieur du boîtier;
- qu'il est à changer car il a dépassé sa durée de vie moyenne de 10 ans;
- qu'il est mal placé.

Si après ces vérifications et que le détecteur se déclenche toujours sans raison, vous devez en informer le propriétaire pour voir s'il doit être remplacé.

De plus, pour que toutes les personnes soient mises au courant du danger, il est important que l'avertisseur de fumée soit raccordé au système d'alarme de la bâtisse de façon à ce que chacun des occupants l'entende. Dans certains immeubles, des déclencheurs d'alarme manuels seront fixés, se trouvant près des escaliers d'issue pour assurer la sécurité des personnes qui occupent l'immeuble.

Il faut se donner les moyens d'être prêt à faire face à toute éventualité. ☑

SAFETY FIRST

Smoke detectors are the first capable to warn of danger, so they can save lives

According to the regulations, owners of apartment buildings must install a smoke detector in each unit, as well as in the hallways and the stairwells. Smoke alarms conforming to the standard must be installed, sometimes depending on the year of construction of the building.

However, it is generally the responsibility of the tenant to take the necessary measures to ensure the proper functioning of smoke alarms located in the unit he occupies, including battery replacement if necessary. To ensure their proper operation, we recommend that you first check that they are functional when taking possession of the dwelling. Also, in the case of detectors with batteries, you must change the battery 2 times a year; the moments of time change can be a good way to remember.

It is important to change the batteries, but also never to disconnect a detector connected to the electricity. To verify that it works, you can press the test button for

a few seconds. If the battery is working as it should, a beep will sound.

If your detector is often triggered for no reason, it may be that:

- It is dirty and one must then pass lightly the vacuum cleaner outside of the case;
- It must be changed because it has exceeded its average lifespan of 10 years;
- It is misplaced.

If after these checks the detector keeps going off for no reason, you must inform the owner to see if it needs replacing.

Moreover, so that all people are made aware of the danger, it is important that the smoke alarm is connected to the building's alarm system in such a way that each occupant can hear it. In some buildings, manual alarm triggers will be set, situated near the exit stairs to ensure the safety of people who occupy the building.

We must give ourselves the means to be ready to face any eventuality. ☑



ASSUREZ-VOUS QUE L'IMMEUBLE EST VÉRIFIÉ PAR



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

SI VOUS VOYEZ CE SIGNE vous pourrez vérifier avec le code la validation de l'immeuble sur notre site internet www.apq.org



Contactez un membre de notre équipe au 1-888-382-9670

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

www.recherchedelogement.com

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles





Me Annie Lapointe

PROTECTION DE VOTRE PERSONNE

1ère partie: EN CAS D'ACCIDENT, QUI S'OCCUPERA DE MES BIENS?

S'il survient un accident qui fait en sorte que vous n'êtes plus apte, savez-vous ce qui arrivera ? Qui prendra soin de vous et de vos biens si vous ne pouvez plus le faire? Et de vos enfants? Il faut savoir que l'inaptitude peut prendre plusieurs formes et peut avoir différentes intensités. Par exemple, elle peut être due à un coma suite à un accident ou à une maladie dégénérative. En effet, la loi traite de l'inaptitude en ces termes :

«258. Il est nommé au majeur un curateur ou un tuteur pour le représenter, ou un conseiller pour l'assister, dans la mesure où il est inapte à prendre soin de lui-même ou à administrer ses biens, par suite, notamment, d'une maladie, d'une

déficience ou d'un affaiblissement dû à l'âge qui altère ses facultés mentales ou son aptitude physique à exprimer sa volonté.»

Il est faux de croire qu'en cas de problème, votre conjoint, que vous soyez mariés ou unis civilement, a automatiquement la capacité de signer ou de faire certains actes en votre nom. Lorsque l'inaptitude est constatée et que vous n'avez pas vu à l'élaboration d'un document préparant cette éventualité, une procédure judiciaire est enclenchée afin de créer un régime de protection et c'est donc le tribunal qui nommera la personne responsable de s'occuper de vous et de vos biens. Les décisions et actions de cette personne seront soumises à la surveillance du Curateur public et d'un conseil de tutelle formé de certains de vos proches.

Dans un premier temps, toute décision prise par la personne qui s'occupe de vous et de vos biens devra être faite dans l'intérêt de la personne inapte, donc de vous-

même dans notre exemple. Si vous désirez que cette personne prenne en considération les besoins de vos enfants ou de votre conjoint, il faut le prévoir. Il est possible de donner l'autorisation à votre conjoint et vos enfants de continuer à utiliser les biens dont vous êtes propriétaire. À titre d'exemple, votre conjoint pourra continuer d'habiter votre maison et votre mandataire pourra continuer d'acquitter les frais de scolarité de vos enfants à charge. L'absence de cette planification pourrait causer des soucis à vos êtres chers, car le mandataire ou le tuteur, en vertu de la loi, a l'obligation de gérer dans l'intérêt du majeur inapte seulement.

Il est aussi important de savoir que la personne nommée par le tribunal pour s'occuper de vos biens, devra obtenir le consentement du conseil de tutelle et même du tribunal pour effectuer certaines actions. Par exemple, le tuteur nommé par le tribunal, devra obtenir l'autorisation du tribunal pour hypothéquer ou vendre

un bien d'une valeur de plus de 25 000\$, comme un immeuble à revenus, ou votre résidence principale. Un mandat de protection peut modifier ces obligations ou les retirer et donner plein pouvoir au mandataire, selon vos volontés.

En plus, la loi est stricte à l'effet que celui qui administre les biens du majeur inapte ne peut se porter partie à un contrat qui touche les biens administrés. C'est-à-dire qu'un conjoint mandataire ou tuteur ne peut acheter un bien vous appartenant s'il veut continuer à l'utiliser pour la famille, sauf encore, par autorisation du tribunal. Le conjoint, s'il est aussi le mandataire ou tuteur, se retrouverait alors en conflit d'intérêt l'empêchant de racheter la maison, ou la voiture de la personne inapte, à moins d'une procédure judiciaire, ou encore à moins que cette permission soit clairement formulée dans un mandat de protection.

Suite dans la prochaine parution...

AssurExperts *Pierre Auchu inc.* Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker
750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

PROTECTION OF YOUR PERSON

First part

In case of accident, who will take care of my property?

If an accident occurs that causes you to become incapacitated, do you know what will happen? Who will take care of you and your property if you cannot do it anymore? And of your children? Be aware that incapacity can take many forms and can have different intensities. For example, it may be due to a coma following an accident or a degenerative disease. Indeed, the law deals with incapacity in the following terms:

“258. A tutor or curator is appointed to represent, or an adviser to assist, a person of full age who is incapable of caring for himself or herself or of administering property by reason, in particular, of illness, deficiency or debility due to age which impairs the person's mental faculties or physical ability to express his or her will.”

It is wrong to believe that if problems arise, your spouse, whether you are married or in civil union, automatically has the ability to execute or perform certain acts on your behalf. When the incapacity is recognized and you have not seen to the development of a document preparing for such an eventuality, a judicial procedure is initiated to create a system of protection and therefore it is the court which will appoint the person responsible to care for you and your property. The decisions and actions of that person will be subject to the supervision of the Public Trustee and of a tutorship council made up of some of your relatives.

Initially, any decision taken by the person who takes care of you and your property must be made in the interest of the incapacitated person, yourself thus, in our example. If you want this person to take into consideration the needs of your children or your spouse, you must see to that. You can give permission to your spouse and children to continue to use the property that you own. For example, your spouse can continue to live in your house and your agent can continue to pay the school fees of your children. The lack of such planning could cause worries to your loved ones, because the agent or guardian, under the law, has the

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...



Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'inaptitude, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.



Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.
Tél. sans frais: 888 382 9670 info@apq.org

obligation to manage in the interest of the incapacitated adult only.

It is also important to know that the person appointed by the court to look after your property, must obtain the consent of the tutorship council and even the court to perform certain actions. For instance, the guardian appointed by the court, must obtain court permission of the court to mortgage or sell property worth more than \$25,000, such as an

income property, or your main residence. A mandate of protection may change these obligations or withdraw them and give full authority to the agent, according to your wishes.

In addition, the law is strict to the effect that he who administers the property of the incapacitated adult cannot be a party to a contract affecting the administered property. That is to say that an agent spouse or guardian can-

not buy property belonging to you if she wants to continue using it for the family, or still, by authorization of the court. The spouse, if she is also the agent or guardian, would then end up in a conflict of interest preventing her from buying the house, or the car of the incapacitated person, unless there are legal proceedings, or also unless this permission is clearly stated in a protection mandate .



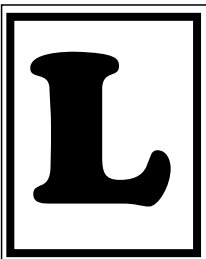
Me Kevin Lebeau

COMMENT TRANSFORMER UN PAPIER EN ARGENT SONNANT OU EXÉCUTER UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Le rôle de l'avocat sera d'assurer que toutes les sommes auxquelles le locataire a droit aux termes du jugement sont réclamées à l'ancien locataire, ce qui implique le calcul des intérêts au taux légal et de l'indemnité additionnelle sur le capital. De plus, lorsqu'une entente de paiement est possible avec l'ancien locataire, l'avocat du locateur indiquera dans l'entente écrite les stipulations nécessaires pour la protection des recours et droits

de son client en cas du non-respect de l'entente par l'ancien locataire. Nous pouvons penser aux mesures judiciaires d'exécution dite «forcée» que nous aborderons dans un prochain article.

Pour toute question en droit immobilier, ainsi qu'en matière d'exécution des jugements, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière. ☑



Lorsqu'un jugement de la Régie du logement condamne le locataire à payer au locateur les loyers impayés ou des dommages-intérêts, il est important de savoir qu'il revient maintenant au propriétaire de faire exécuter le jugement afin d'obtenir les sommes du locataire.

L'obtention des sommes accordées par le tribunal peut se faire généralement de deux façons: l'une dite «volontaire», l'autre par voie d'exécution dite «forcée». Nous aborderons d'abord l'exécution volontaire.

L'exécution volontaire

À la suite du jugement et après l'expiration des délais d'exécution précisés par le Tribunal aux conclusions du jugement, le locateur peut s'adresser au locataire pour sommer ce dernier de lui payer les sommes accordées par le tribunal, c'est-à-dire le capital, les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du Code civil du Québec, ainsi que les frais judiciaires.

LES ENTENTES VERBALES SONT À ÉVITER ET TOUTE ENTENTE ENTRE LES PARTIES DE VRAIT ÊTRE CONSIGNÉE DANS UNE ENTENTE DE PAIEMENT

Ceci s'effectue habituellement par le fait d'adresser une mise en demeure à l'ancien locataire de payer le montant accordé dans un délai qu'il stipulera. Cette étape pourra présenter certaines difficultés pour le propriétaire, surtout lorsqu'il n'a pas connaissance de la nouvelle adresse du locataire qui a soit déguerpi, ou quitté le logement suite au jugement, ou qui a été expulsé du logement. Où alors transmettre la mise en demeure? La solution serait alors de faire dépister le locataire afin de connaître sa nouvelle adresse.

Lorsque l'ancien locataire reçoit la mise en demeure transmise par le locateur, il peut choisir d'acquiescer volontairement les sommes dues, soit en un seul paiement, ou si le locateur accepte, par versements. Il est toutefois rare pour les anciens locataires d'agir ainsi, et dans la majorité des cas les demandes du locateur feront l'objet d'un refus catégorique ou d'un silence de la part de l'ancien locataire. Dans certains cas, le locateur et l'ancien locataire conviendront à ce que ce dernier paie par versements. Encore là, les ententes verbales sont à éviter et toute entente entre les parties devrait être consignée dans une entente de paiement. **Cet écrit doit être rédigé avec soin et précision afin de protéger adéquatement les intérêts des parties, soit ceux de l'ancien locataire qui respecte l'entente, et ceux du locateur lorsqu'il y a un défaut de la part de l'ancien locataire.**

Par contre, la mise en demeure transmise par l'avocat du locateur, qui est un professionnel du droit et qui emploiera les termes appropriés, sera possiblement pris plus au sérieux par l'ancien locataire, ce qui pourra l'amener à vouloir acquiescer le montant de la condamnation, ou de conclure une entente de paiement par versements avec l'avocat.

Bien + que des tarifs
de groupe exclusifs
pour l'assurance de votre entreprise,
et de votre véhicule commercial



APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La Personnelle offre aux propriétaires d'immeubles à revenus une assurance adaptée à leurs besoins.

Bénéficiez de protections couvrant entre autres :

- la perte de revenus à la suite d'un sinistre couvert incluant la perte des loyers durant les réparations ;
- les conséquences financières de dommages matériels ou corporels à des tiers, notamment des locataires, visiteurs ou autres personnes.

La bonne combinaison.

Commencez à économiser
1 800 268-3063

lapersonnelle.com/apq

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

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

Suite de la page couverture

Rapport annuel RDL 2013-2014 Réaction de l'APQ

... sans oublier le délai d'exécution de la décision qui est souvent de 30 jours. Il y a donc un délai réel d'attente minimal de 3-4 mois, qui se transforme souvent en perte directe.

Fixation de loyer

2011-2012	6.7 mois
2012-2013	6 mois
2013-2014	5.3 mois

De même pour la fixation de loyer, le propriétaire envoie son avis d'augmentation 3 à 6 mois avant la fin du bail. Le locataire a 1 mois pour répondre et suite au refus le propriétaire a encore 1 mois pour déposer son dossier en fixation de loyer. Au moment de l'audience, le bail est déjà renouvelé!

Cause générale

2011-2012	20.3 mois
2012-2013	20.7 mois
2013-2014	21 mois

Il est anormal que les délais d'attente pour les causes générales aient augmenté.

Le protecteur du citoyen était déjà inquiet de ces délais dans ses derniers rapports. Actuellement, attendre entre douze et dix-huit mois pour une cause de bruits excessifs, d'insalubrité ou de présence d'animaux causant des préjudices sérieux fait partie de la normalité pour les propriétaires d'habitations locatives. Cette situation est inacceptable, compte tenu de la nature des dossiers qui sont présentés devant la Régie du logement, soit des causes qui concernent le milieu de vie immédiat des gens. Les propriétaires ont l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux à leurs locataires, mais ces délais d'attente font en sorte que les locataires et/ou les propriétaires souffrent davantage et rendent la situation insoutenable.

«Ces chiffres sont alarmants! C'est une réforme toute entière du droit locatif qu'il nous faut, incluant des ressources supplémentaires à la Régie du logement», s'exprime Martin Messier, Président de l'APQ ☑

GESTION IMMOBILIÈRE LOGIS-TECH INC. est une entreprise dynamique spécialisée dans la gestion d'immeubles à revenus. Nous mettons à votre disposition notre expérience, notre professionnalisme et notre intégrité afin de vous assurer la rentabilité maximale de vos investissements en immobilier.

* Rabais disponible pour les membres de l'APQ *

- ✓ Membre de l'ordre des administrateurs Agréés du Québec
- ✓ Choix du Consommateur 2015 - Reconnaissance d'excellence
- ✓ Membre de l'association des propriétaires du Québec (APQ)



En affaire depuis plus de 20 ans

514.856.7799

gestion.immobiliere@logis-tech.ca
www.gestion-logistech.com

ADMA



LOGIS-TECH
GESTION IMMOBILIÈRE INC.

Siège social ■ 1010, rue Sherbrooke Ouest, bureau 1800
Montréal (Québec) H3A 2R7

Bureau Laval ■ 1555 boulevard de l'Avenir, bureau # 306
Laval (Québec) H7S 2N5

Adresse postale ■ Casier Postal #33
Saint-Bruno (Québec) J3V 4P8

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

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
 Tél: (514) 266-4692
 dupre_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve
- 10% de rabais pour les membres
- RBQ 5629-6767-01

Gestion D & R Poirier Inc
Daniel Poirier
 Tél.: (450) 763-2158
 Cell.: (514) 269-9115
 drpoirier@videotron.ca

- Résidentiel, Commercial
- Système intérieur
- Démolition
- Adaptation
- Décontamination amiante
- RBQ 8273-8444-27

Lefebvre & Benoit
 www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

Les Réalisations François Laprise Inc

François Laprise
 Cell.: (514) 434-4242
 franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
- Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete
- Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)
- Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

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. COURTIERS IMMOBILIERS

BlocDirect inc.
 Sylvain Ross
 Sans frais: 1 877 591 0088
 sylvain.ross@blocdirect.com
 www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisée!
- Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

Claudya 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.

Groupe Sutton Centre Ouest Inc
Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.
 Tél.: (514) 483-5800
 Autre : (514) 260-7337
 benoitbeaudoin@videotron.ca

- Spécialité 6 logements et +
- Analyse de rentabilité
- Évaluation valeur marchande
- Service professionnel

Multi Immo Gisèle Auger
Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé
 Tél.: (514) 703-4159
 Autre : (514) 813-5707
 info@multiimmo.ca
 www.multiimmo.ca

- Vente - Achat
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme
- Service clé en main

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

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

16. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.
 Diane Picard, Vice-présidente
 Tél.: (514) 773- 9687
 Autre : (514) 232-7391
 Courriel : stm1@videotron.ca
 www.strottiermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

17. 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

18. DRAINAGE

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

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.
 Michel Roberge, Président
 Tél.: (450) 941-0777
 Cell.: (514) 742-2032
 info@edesmoulins.com
 www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

20. ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque
 Tél.: (514) 327-5837
 Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

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

Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée
 Michel Guimont, Président
 514-389-9534
 888-389-9535
 reception@michelguimont.com
 www.michelguimont.com

- Entrepreneur électricien offrant un service de qualité supérieur depuis 30 ans
- RBQ 2206-6278-31

RJR Électricité Inc
 Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**

21. ENTRETIEN MÉNAGER

CM Prodiges Inc.
 Marco Moawad, Vice-Président
 Cell: (514)691-0907
 cmprodige@hotmail.com
 www.cmprodige.com

- Estimation gratuite!
- Entretien ménager général
- Ménage Quotidien/hebdomadaire/mensuel
- Nettoyage de plancher,murs,vitres, etc
- Satisfaction garantie. Meilleur prix!

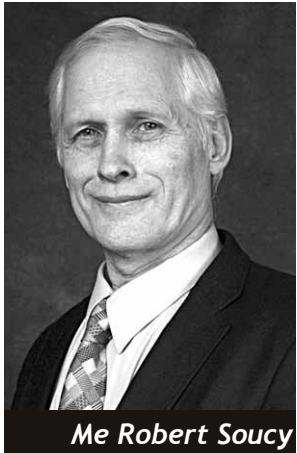
Le Chiffon Doré
 Ernesto Williamson
 Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087
 Courriel : info@chiffondore.com
 www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

SLB Entretien Ménager Inc
 Tél.: (514) 953-0289
 anegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles



Me Robert Soucy

LA ZOOTHÉRAPIE

EST RECONNUE COMME UNE DÉFENSE À CERTAINES CONDITIONS PAR LES TRIBUNAUX

Le locataire se pourvoit à l'encontre d'une décision de la Régie du logement lui ordonnant de se départir de ses deux chiens qui vivent avec lui dans un logement de l'Office Municipal d'Habitation. Le locataire argumente que la présence de son Schnauzer nain à ses côtés est nécessaire à son bien-être et que les autres petits animaux sont tolérés dans son immeuble (chats, oiseaux, etc.)

L'OMH réplique que la présence d'animaux tels que le chien du locataire est clairement interdite en vertu des clauses supplémentaires au bail et que la décision de la Régie de se débarrasser de son chien est bien fondée en faits et en droit.

Les faits

Le locataire est actuellement âgé de 53 ans et il est prestataire de la sécurité du revenu. Il vit seul. Le 8 Juillet 2009, il signe avec l'OMH un bail qui contient en annexe un document intitulé clauses supplémentaires au bail qui stipule : "Le locataire ne doit pas garder dans le local ou sur le terrain du locateur un ou des animaux."

Au moment d'emménager dans son nouveau logement de l'OMH, le locataire était propriétaire de deux chiens de race Schnauzer nains.

Lorsque le concierge l'informe qu'il ne peut garder de chiens, le locataire exhibe un billet médical de son ancien psychiatre lui indiquant de garder des animaux avec lui pour des fins de zoothérapie. Puisque ce billet datait d'une quinzaine d'années, le concierge lui recommande d'obtenir un billet plus récent et que cela devrait régler le problème.

Le 19 août 2009, l'OMH dépose à la Régie une demande en résiliation au motif que les animaux ne sont pas tolérés ni admis dans les immeubles de l'Office Municipal d'Habitation. Le 3 novembre 2009, le locataire obtient de son médecin généraliste un billet médical sur lequel on peut lire : "Doit garder son chien zoothérapie."

L'OMH amende sa demande de résiliation du bail pour qu'il soit ordonné au locataire de se départir de ses deux chiens plutôt que de résilier le bail.

La décision de la Régie du logement

Le 26 mai 2011, après une audition, la Régie rend sa décision ordonnant

au locataire de se départir de ses chiens dans un délai de 30 jours de sa décision. La régisseuse note que le locataire possède 2 animaux en contravention d'une clause du règlement du bail. Elle souligne que de telles clauses ont déjà été reconnues valides¹.

La régisseuse dispose du billet du médecin du 3 novembre 2009 dans les termes suivants: "Le locataire produit un billet médical signé le 3 décembre 2009, soit près d'un an et demi avant la tenue de l'audience. La condition de santé du locataire n'est peut-être pas la même actuellement, la preuve à cet effet est muette". Et plus loin la régisseuse ajoute: "Le tribunal, de la preuve offerte en défense, ne peut conclure autrement qu'il s'agit ici d'un cas où les deux chiens sont gardés à des fins de compagnonnage et non pas à des fins thérapeutiques"².

La décision de la Cour du Québec

Une permission d'en appeler a été accordée au locataire le 7 Septembre 2011. Le 24 janvier 2012 le locataire obtient une nouvelle expertise d'un psychiatre dont une des conclusions est la suivante:

"En ce qui a trait à votre questionnement, il est fort probable que la présence d'un animal domestique, en particulier son chien, a, auprès de monsieur, un impact positif sur le plan du fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme qui vit seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect relationnel avec son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif. Il s'agit ici d'éléments positifs, mais non spécifiques en ce qui a trait à la psychiatrie"³.

La Cour du Québec analyse de nombreuses décisions rendues par les différents tribunaux pour conclure que, chaque cas est un cas d'espèce. Chaque dossier doit donc être examiné à son mérite à la lumière de la preuve médicale déposée.

Analyse

Le juge cite le rapport du psychiatre soumis à son attention dans la présente affaire: "La zoothérapie est un traitement non spécifique qui peut avoir un effet positif chez des personnes présentant une situation d'isolement. Par ailleurs, aucune étude formelle ou scientifique n'a pu démontrer cet état de fait. Il n'y a que des cas cliniques qui ont pu permettre cette constatation".



Le juge applique les critères de l'affaire Demers c. Malouin qui permet au locataire de faire échec à la clause qui interdit les animaux, aux deux conditions suivantes:

- 1- La présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature et
- 2- La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire⁴.

Un des deux chiens est décédé durant les instances judiciaires et le juge en conclut qu'il est manifeste que le locataire a vécu l'euthanasie de son chien comme un deuil profond. De plus, aucune preuve ne démontre que l'animal cause quelque problème que ce soit. Le juge casse la décision rendue par la Régie du logement qui ordonnait au locataire de se départir de son chien, en ces termes:

"Dans les circonstances, il serait inapproprié et déraisonnable de le forcer à se départir de son chiot vu les conséquences néfastes probables sur son bien-être physique et mental. J'en conclus que monsieur C. s'est déchargé de son fardeau d'établir que la présence de son animal a une utilité thérapeutique et que l'application de la clause d'interdiction lui causerait un préjudice affectif et psychologique évident, ce qui la rend déraisonnable dans les circonstances particulières du présent dossier"⁵. ☑

1) Office Municipal d'Habitation c. Mancourt C.Q 400-02-003050-984

2) Régie du logement # 29 090819 002 G

3) OMH c. D.C 705-80.002455-117; 2012 QCCQ 1524

4) Régie du logement, # 37-950109-008 G; 10 février 2015

5) Opus citare note 3, page 11

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C






3755 Hickmore Ville St-Laurent, QC H4T 1S5 514-733-2906 www.vapore.ca info@vapore.ca

PET THERAPY IS RECOGNIZED AS A DEFENCE AGAINST CERTAIN CONDITIONS BY THE COURTS

The tenant appealed against a decision of the Régie du logement ordering him to dispose of his two dogs who live with him in an apartment of the Office Municipal d'Habitation. The tenant argued that the presence of his Schnauzer dwarf at his side is necessary for his well-being and that other small pets are allowed in the building (cats, birds, etc...).

The OMH replies that the presence of animals such as the dog of the tenant is clearly prohibited under additional clauses in the lease and that the decision of the Régie to get rid of his dog is well-founded in fact and in law.

The Facts

The tenant is currently 53 years old and he is a recipient of income security (welfare). He lives alone. On July 8, 2009, he signed a lease with the OMH containing, attached to the lease, a document entitled, 'Additional Clauses,' which states that: "The tenant must not keep in the dwelling or on the grounds of the landlord one or more animals."

Upon moving into his new housing from the OMH the tenant was the owner of two purebred Schnauzer dwarf dogs.

When the janitor informed him that he could not keep dogs the tenant exhibited a medical certificate from his former psychiatrist telling him to keep animals with him for pet therapy. Since this note was dated about fifteen years ago the janitor recommended him to obtain a more recent certificate and that that should fix the problem.

On August 19, 2009, the OMH deposited at the Régie a request for termination on the grounds that animals are not tolerated or allowed in the buildings of the Office Municipal d'Habitation. On 3 November 2009, the tenant obtains from his GP a medical certificate which reads: "Must keep his pet therapy dog."

The OMH amended its request to terminate the lease for an order requiring the tenant to dispose of his two dogs rather than terminate the lease.

The decision of the Régie du logement

On May 26, 2011, after a hearing, the Régie rendered its decision ordering the tenant to dispose of his dogs within 30 days of its decision. The director of the Régie noted that the tenant had two animals in contravention of a provision of the rules of the lease. She stressed that such clauses have already been recognized as valid¹.

The Régie's director dealt with the doctor's certificate of November 3, 2009 in the following terms: "The tenant produces a medical certificate signed on December 3, 2009, i.e. nearly a year and a half prior to the hearing. The health condition of the tenant may not be the same now, the evidence for this is not there." And further-on the director added: "The Court, on the evidence adduced in defence, can-

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

not conclude otherwise than that this is a case where the two dogs are kept for companionship and not for therapeutic purposes²."

The decision of the Court of Quebec

Permission to appeal was granted to the tenant on September 7, 2011. On January 24, 2012 the tenant gets a new expertise from a psychiatrist, of which one of the findings is as follows:

"In regard to your inquiry, it is quite likely that the presence of a pet, especially his dog, has, on the gentleman, a positive impact in terms of daily functioning. The gentleman is a man who lives alone and who has lived a rather difficult personal history. The relationship aspect with his pet can give him some stability, emotionally. This is a positive element, but not specific in regard to psychiatry³."

The Quebec Court reviews numerous decisions of various courts to conclude that each case is a particular case. Every case must therefore be considered on its merits in the light of the medical evidence presented.

Analysis

The judge cites the report of the psychiatrist brought to his attention in this case:

Continued page 19

VOUS FAITES DES RÉNOVATIONS? AVEZ-VOUS DEMANDÉ UN PERMIS?



You are doing renovations? Have you applied for a permit?

During renovations, municipalities grant licenses

One must present oneself at the appropriate office of the City with the plans, if any, explain the project, give the name of the contractors, pay an amount based upon the cost of the works and you will leave with a permit to display in your place of renovation.

For lack of time, you may decide not to apply for a permit.

Not asking for a permit may have dire consequences:

- Stopping of the works;
- Plan to provide;
- Fines.

And often an inspector will arrive one morning on the site without warning.

The main reason for this unexpected visit is denunciation but also a complaint.

In some cases it is even your tenant who has complained: he found that the works were lasting too long, he is losing the quiet enjoyment of the premises, there is too much noise, dust...

And the same tenant is suing you for a rent reduction for disturbance of quiet enjoyment of the premises.

Taking a chance unfortunately is not an option when you are the owner of rental housing:

suspension of the work means delay and prolonged disturbance of your tenants' peaceful enjoyment of the premises!

And especially, do not forget to discuss with your tenants the major work done and send them the notice required by law in a timely manner. Warning them will make them more understanding and therefore will help you to avoid conflicts!

When the tenant does not cooperate with the maintenance work

The parking space in your building has outlived its lifetime and the asphalt must be redone. You must apply a coat of sealer to the asphalt or even redo the parking lines. You must notify therefore your tenants to organize the site.

You have taken the time to send a notice to each tenant and to make sure that they are aware that they must evacuate the parking space. You even posted a notice at the entrance and exit of the building.

We are June the 15th at 7 a.m. and you are with the asphalt company ready to begin the work that will cost you several thousands of dollars. But a car remained on the parking lot. You go to the tenant and he refuses to move his car, because he does not know where to go and slams the door in your face. What are your options?

Even if you have a lot of frustration, you will have no other choice but to postpone the work to another date. You cannot have the vehicle towed. This time, in addition to notifying the tenants not to park, a notice will be sent to the recalcitrant tenant to inform him that, if he does not collaborate next time, he will be responsible for paying the additional costs related to the travel expenses of the company and proceedings may be brought against him. ☑

Lors de travaux de rénovation, les municipalités octroient des permis. Il faut se présenter au comptoir de la Ville avec les plans s'il y en a, expliquer son projet, donner le nom des entrepreneurs, payer un montant en fonction du coût des travaux et vous ressortirez avec un permis à afficher dans votre lieu de rénovation.

Par manque de temps, il se peut que vous décidiez de ne pas demander de permis.

Le fait de ne pas demander de permis peut avoir de lourdes conséquences :

- arrêt du chantier
- plans à fournir
- amendes

Et souvent un inspecteur va arriver un beau matin sur le chantier sans prévenir.

La principale raison de cette visite inattendue est la dénonciation mais également une plainte.

Dans certains cas c'est même votre locataire qui a porté plainte : il trouvait que les travaux étaient trop longs, il perd la jouissance paisible, il y a trop de bruit, de poussière,...

Et ce même locataire vous poursuit en diminution de loyer pour trouble de jouissance.

Prendre une chance n'est malheureusement pas une option quand on est propriétaire de logements locatifs :

Une suspension des travaux signifie retard dans l'exécution de ceux-ci et perte de jouissance des lieux rallongée pour vos locataires.

Et surtout n'oubliez de discuter avec vos locataires des travaux majeurs effectués et de faire parvenir les avis prévus par la loi dans les délais requis. En les avertissant, ils seront plus compréhensifs et vous éviterez bien des conflits! ☑



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

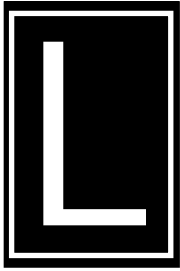
Communiquez
avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

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

publireportage

Devrais-je devenir courtier immobilier pour sauver des frais?

De Ghislain Larochelle Coach en immobilier Immofacile.ca



ors de mes formations, plusieurs investisseurs immobiliers m'ont demandé s'ils devraient devenir courtier immobilier pour faire davantage de profit lors de leurs transactions.

Certes, plusieurs avantages mais aussi plusieurs inconvénients que je vais vous résumer dans cet article. À vous donc de prendre une décision.

Les avantages :

1. Vous avez accès aux logiciels que les courtiers immobiliers utilisent pour effectuer leurs recherches. Évidemment, ces logiciels sont plus performants que les sites disponibles au grand public. Ces logiciels permettent d'établir des comparaisons avec les immeubles vendus, ce que les sites grand public ne permettent pas.

2. Vous épargnez des frais de courtage lorsque vous vendez vos immeubles. Toutefois, selon la loi, vous n'avez droit à aucune rémunération lorsque vous êtes propriétaire et que vous vendez vous-même. Vous ne pouvez donc pas obtenir une rémunération de courtage pour vos immeubles. Vous ne sauvez rien lors de l'achat car c'est déjà le vendeur qui paie la commission.

3. Avec la formation suivie pour devenir courtier immobilier, vous aurez acquis beaucoup de connaissances en courtage immobilier.

Et maintenant voyons les inconvénients :

1. Vous devrez payer pour conserver votre licence valide. Dépendamment des frais de cotisation de votre agence, il peut vous en coûter en moyenne de 4 000 à 5 000\$ et plus par année.

2. À partir de maintenant, vous devrez déclarer sur toutes vos promesses d'achat que vous êtes courtier immobilier, même si vous le faites avec le privé (vente sans courtier). Comme vous le savez, les vendeurs vendent souvent au privé pour éviter les courtiers immobiliers, mais maintenant vous serez tenu de le déclarer.

3. Dorénavant, il vous faudra porter très attention à vos publicités, et spécialement sur les sites internet de petites annonces classées; vous devrez déclarer que c'est vendu par un courtier.

4. Si auparavant, vous effectuiez du porte à porte pour vérifier si des immeubles seraient éventuellement à vendre, vous devrez déclarer que vous êtes courtier immobilier.

5. Le temps passé à faire visiter des acheteurs potentiels, il ne reste guère plus de temps pour la recherche d'immeubles. Dans certains cas, vous aurez à faire visiter l'immeuble jusqu'à 30 fois avant de pouvoir obtenir une promesse d'achat.

6. Vous devrez investir environ 570 heures pour suivre la formation, en plus des études à domicile, car depuis le 1er septembre 2013, il n'est plus possible de passer l'examen sans suivre cette formation. Les frais d'une formation sont de plus ou moins de 4 500\$.

7. Des formations obligatoires sont aussi à prévoir chaque année pour parfaire vos connaissances.

Analysez donc bien vos besoins et vos objectifs pour les prochaines années afin d'évaluer si le métier de courtier immobilier est fait pour vous. Maintenant conscient des avantages et inconvénients, vous seul savez si cela vaut la chandelle.

Si votre désir à la base est d'apprendre à calculer la rentabilité des immeubles à revenus, comment trouver du financement ou comment faire un FLIP, il existe sur vidéos et en classe de telles formations sur divers sujets très spécifiques pour les investisseurs immobiliers.

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



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.

Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

SERRURIER
Gilles Gallant



Rés/commercial
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com



Le multiservice après sinistre inc.



R.B.Q. : 8262-9981-05

groupemiro.com

Urgence 24/7

Dégât d'eau, feu, etc.

Nettoyage bâtiment

Nettoyage vêtements

Entreposage

Construction

Services spécialisés

450.468.2033

1.800.267.2033

Continued from page 17

PET THERAPY IS RECOGNIZED AS A DEFENCE AGAINST CERTAIN CONDITIONS BY THE COURTS

"Pet therapy is a non-specific treatment that can have a positive effect on people in a situation of isolation. Moreover, no formal or scientific study has been able to demonstrate this fact. There are only clinical cases that have allowed this finding."

The judge applies the criteria of the Demers vs. Malouin-case which allow

the tenant to neutralize the clause that prohibits animals, under the following two conditions:

1- The presence of the animal causes no disturbance of any kind and;

2- The presence of the animal is necessary for the health or safety of the tenant⁴.

One of the two dogs died during the court proceedings and the judge concludes from it that it is clear that the tenant has experienced the euthanasia of the dog as a deep sorrow. In addition, there is no evidence that the

animal causes any problem whatsoever. The judge breaks the decision rendered by the Régie du logement which ordered the tenant to dispose of his dog, in these terms:

"In the circumstances it would be inappropriate and unreasonable to force him to part with his little dog given the likely adverse effects on his physical and mental well-being. I conclude from it that Mr. C ... has discharged himself from his burden to establish that the presence of his animal has a therapeutic utility and

that the application of the prohibition clause would cause an obvious emotional and psychological harm to him, which makes it unreasonable in the particular circumstances of this case⁵."

1) *Municipal Housing Office vs. Mancourt C.Q.* 400-02-003050-984

2) *Régie du logement # 29 090819 002 G*

3) *OMH vs. D.C. 705-80.002455-117; 2012 QCCQ 1524*

4) *Régie du logement, # 37-950109-008 G; February 10, 2014*

5) *Opus citare note 3, page 11*

LA SCHL VOUS INVITE... Cibler l'essentiel

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) présentera, cet automne, ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation.

Le marché de l'habitation a connu des ajustements importants à l'échelle du Québec: réduction des volumes de mises en chantier, hausses de prix nettement plus modestes sur le marché de la revente, etc. En présence de cette nouvelle réalité, où en sommes-nous aujourd'hui?

Quels sont les grandes tendances et les facteurs qui façonneront le marché de l'habitation de demain? Chef de file en ce qui concerne le marché de l'habitation, la SCHL vous aidera à cibler l'essentiel de l'information afin de mieux comprendre le paysage immobilier qui se façonne et de prendre des décisions d'affaires éclairées.

Pour le *rabais d'inscription hâtive* inscrivez-vous avant:

le 28 octobre 2014 pour la conférence de Québec et le 5 novembre 2014 pour la conférence de Montréal

Pour assister à nos conférences, visitez-nous à l'adresse suivante:

www.schl.ca/inscriptionconferences

ou

1 800 668-2642



Québec: Le Capitole de Québec
18 novembre 2014 • 7 h 45 à 11 h 30

Montréal: Palais des congrès de Montréal
26 novembre 2014 • 7 h 45 à 11 h 30



Canada

www.schl.ca

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation