



**ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC**

# **MINIMISER LES RISQUES EN LOCATION RÉSIDENIELLE**

**[www.apq.org](http://www.apq.org)**

**888-382-9670**



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

*Importance de l'information*

*Comment diminuer les risques*

*Erreurs et succès de propriétaires*

*Service à la clientèle*



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## Importance de l'information

1. Les informations véhiculées sur internet et les médias sociaux ne sont pas toujours vraies (mythe de la résiliation avec 3 mois d'avis, bail verbal, etc.).
2. Attention aux informations relativement à vos immeubles que vous véhiculez sur les médias sociaux (pourrait être mis en preuve contre vous, ou influencer de potentiels locataires ou acheteurs).
3. Être à l'affût des changements aux lois (formulaire de bail, projet de Loi 28).



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## **Peu de marge d'erreur possible, comment minimiser les risques?**

1. Rester informé pour connaître les délais d'envoi des différents avis; Par exemple, remis hors délai, les avis de reprise, ou les avis de modification de bail n'ont pas d'effet.
2. S'assurer de tout mettre par écrit: Ne pas se fier à la parole de quiconque, vous avez besoin de preuves et de documents clairs sur lesquels baser vos actions.



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## **Peu de marge d'erreur possible, comment minimiser les risques?**

3. Être bien assuré (immeuble, pertes de loyer, dommages aux locataires, etc.)
4. Remplir le bail de façon détaillé (clause interdiction de fumer, cautionnement, solidarité, inclusions de meubles, etc.)



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## **5. Lors d'un nouvel achat, VÉRIFIER:**

- 5.1. Les conditions des baux, les obligations du locateur, les acceptations verbales du propriétaire;
- 5.2. S'il existe des dossiers judiciaires à la Régie du logement;
- 5.3. Si des avis d'augmentation ont été donnés par le propriétaire actuel et s'il a reçu des locataires une réponse à l'avis d'augmentation de loyer, ou un avis de non-reconduction de bail;
- 5.4. Si le propriétaire a reçu ou a répondu à un avis de sous-location ou de cession de bail;
- 5.5. La réglementation municipale applicable pour s'assurer que l'immeuble respecte les normes de sécurité, de salubrité ou de zonage;
- 5.6. Si des avis d'infractions aux règlements municipaux ont été donnés à l'ancien locateur.



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## **Peu de marge d'erreur possible, comment minimiser les risques?**

### **6. Sélectionner ses locataires**

- 6.1. Le locateur peut procéder à une évaluation sur les habitudes de paiement et du comportement de son potentiel locataire
- 6.2. Le consentement écrit du locataire est nécessaire
- 6.3. Les motifs de discrimination prévus à la Charte des droits et libertés de la personne du Québec: race, religion, sexe, condition sociale, etc.
- 6.4. La seule évaluation du crédit du locataire est insuffisante (bon crédit, mais problèmes de salubrité, oiseaux)



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## Apprendre des erreurs et des succès des autres : *Les erreurs*

1. Signature du bail conditionnel à l'évaluation.
2. Garder la copie du bail du locataire même s'il est signé en pensant qu'ainsi le locataire ne peut prouver qu'il a un bail.

**Solution: ne signer le bail que lorsque l'évaluation est terminée et positive**







ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## Apprendre des erreurs et des succès des autres (Erreurs)

### 3. Engager des entrepreneurs non-qualifiés pour les travaux

Ex: propriétaire qui a engagé des personnes non qualifiées à moindre coût pour changer un réservoir à eau chaude.

En le retirant, ils ont oublié de le vider de l'eau. En remettant le chauffe-eau, ils ont oublié de le remplir d'eau donc les éléments internes ont brûlé. Résultat: dégât d'eau (dommages), nombreuses plaintes au propriétaire, achat de 2 réservoirs et paiement d'honoraires d'un électricien.

**Solution: Faire affaire avec des entrepreneurs expérimentés et qualifiés**



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

## Apprendre des erreurs et des succès des autres (Erreurs)

### 4. Offrir des gratuités

- La Régie du logement pourrait considérer, si la clause n'est pas claire, que la gratuité s'applique à tous les renouvellements du bail.
- Même si spécifié juillet 2014 pour la gratuité, si vous acceptez la gratuité pour l'année suivante, le renouvellement d'une gratuité a souvent été considéré comme étant le nouveau prix par la Régie du logement.

**Solution: NE CÉDEZ PAS À LA TENTATION DE DONNER DES MOIS DE LOYERS  
GRATUITS**



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

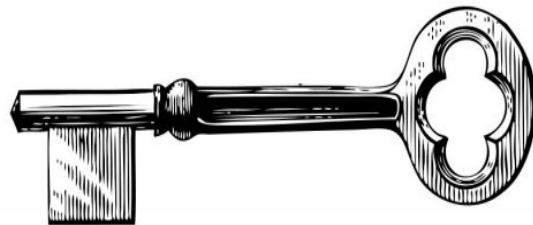
## **Apprendre des erreurs et des succès des autres : Succès**

1. Utiliser tous les outils à la disposition pour en arriver à une location satisfaisante pour les deux parties,
2. Un logement vide vaut mieux qu'un logement mal loué.
3. Suivi actif des immeubles, entretien régulier.



**ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC**

**La clé du succès:  
Nos locataires sont nos clients !**





Sans frais : 888-382-9670

[www.apq.org](http://www.apq.org)