

PROPRIOS PRIS AU PIÈGE

Mot de l'Éditeur, Martin Messier



Dans cette saison de location, tout comme dans les autres, certains propriétaires mal informés se feront prendre au piège de la discrimination.

Lorsque aucun bail n'est en vigueur, la Régie du Logement n'a pas juridiction. Cependant, la Commission des droits de la personne qui veille au respect de la charte pourrait intervenir si un de vos proposant-locataires se disait victime de discrimination.

REFUSER DE LOUER UN LOGEMENT

Lors de la location d'un logement vous pouvez choisir votre locataire. Vous pouvez notamment vous assurer que ses antécédents tant au niveau du crédit que de son comportement permettent de croire qu'il respectera les obliga-

tions découlant du bail d'un logement.

Cependant, il faut éviter de généraliser et de prendre des décisions basées sur des croyances, qui dans les faits sont erronées et ne mènent à rien.

Ainsi, le refus de louer un logement en raison de l'âge du candidat à la location est interdit. Dans certains cas, si les ressources financières du candidat ne permettent pas de louer le logement convoité par ce dernier, vous pourriez alors demander qu'une autre personne agisse à titre de caution afin de se porter garant du respect des obligations découlant du bail. À titre de membre du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), vous avez accès à des formules

de protection, disponibles sur le site web du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) dans la section membre, qui viennent relever la protection visée plutôt que de simplement signer un bail standard.

Le refus de louer parce que des enfants vivront dans le logement est aussi interdit. Des justifications basées sur l'isolation du logement qui serait trop faible, sur l'intolérance des locataires voisins face aux enfants ne sont pas valables.

de vie qui seraient incompatibles avec votre immeuble ne tiennent pas la route.

Comment se protéger en ce cas et vous assurer que les locataires ne seront pas dérangés par le nouvel arrivant et que les obligations financières comme le paiement du loyer seront respectées?

Une bonne vérification du candidat est certainement une chose à ne pas négliger.

Vérifiez vos droits et vos obligations en parlant avec un des conseillers juridiques du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est également une source d'information précieuse.

Vous n'êtes pas seul, nous sommes là pour vous accompagner dans votre réflexion.

Le refus de louer en raison de la race ou des croyances religieuses est également interdit. Encore une fois, les raisons que vous pourriez avoir entendues sur les habitudes

À LIRE CE MOIS-CI

Expo-Habitat Estrie: une autre édition du salon couronnée de succès!

2

La locatrice condamnée à des dommages dans un cas de punaises de lit

12

Des biens laissés sur place après le départ du locataire

15

Locataire refuse de faire visiter son logement

16

Expo-Habitat Estrie: une autre édition du salon couronnée de succès!

Merci à nos membres d'être venus en grand nombre, ainsi qu'à nos partenaires commanditaires pour leur précieuse participation!

Voici les gagnants du Concours RPHL à l'Expo-Habitat :

- Monsieur Michel Provencher est le gagnant de la Carte-cadeau d'une valeur de 75,00\$ chez Rona l'Entrepôt Sherbrooke (Gracieuseté de Les Immeubles LPL – Monsieur Pierre-Luc Fauteux);

- Madame Andrée Côté est la gagnante de la Carte-cadeau d'une valeur de 75,00\$ chez Uniprix Chemika Mamode (Gracieuseté de Les Immeubles Kesar Inc.- Monsieur Patrick Rahimaly);

- Madame Lise Daniels est la gagnante d'une adhésion RPHL d'une durée de 12 mois;



Lise Daniels - Me Annie Lapointe



Andrée Côté

Rendez-vous l'an prochain!

APCHA
expo habitat



Michel Provencher





Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts

Acheteurs
Profitez des bas taux d'intérêts
Excellent choix entre 8 et 300 logements

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

AVANT 30 JOURS SINON L'ENTENTE SERA NULLE
6 LOGEMENTS ET PLUS CONSTRUCTION 1995 ET PLUS

1^{er}
au Québec
catégorie solo

SUR PLUS DE 1500 COURTIERS DU RÉSEAU VIA CAPITALE
POUR TOUTE L'ANNÉE 2011

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120
courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com
Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

Réponse à monsieur Roger Lafrance,
Directeur ACEF Montérégie-Est
(Granby)

Les enquêtes sur les proposants locataires, une pratique incon- tournable!

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) aimerait réagir aux propos tenus par monsieur Lafrance dans la parution du 18 mars 2016. Le RPHL invite monsieur Lafrance à comprendre que de nombreux propriétaires de logements locatifs dans la région ne détiennent pas de nombreux logements. Souvent, ils ont un duplex, un triplex, et surtout, une institution financière prêteuse derrière tout cela.

Les propriétaires doivent déjà composer avec un système juridique exorbitant du droit commun. Le locataire est protégé par une foule de dispositions légales favorisant son maintien dans les lieux. Le loyer est contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normalement, ne favorisant aucunement les améliorations aux immeubles. Les propriétaires ont besoin de s'assurer de la fiabilité financière, autant que comportementale, de ses locataires et que ceux-ci leur permettront de respecter leurs obligations financières. Ils doivent répondre à leur créancier, qui lui, dans biens des cas, exigera des vérifications appropriées.

En surplus, l'impact d'un mois non payé pour un de ces propriétaires est souvent important, car ils ont également des obligations financières à remplir chez leur institution financière, qui elle, n'attend pas, et

des réparations à faire dans leurs logements. Un recours devant la Régie du logement pour loyer impayé, à partir du non-paiement, jusqu'à une éviction, si le locataire est récalcitrant à quitter lui-même, peut facilement atteindre trois à quatre mois, sans compter les délais de relocation du logement. Rien de plus normal, selon le RPHL, que de vouloir protéger son investissement et éviter les pertes au maximum, de façon à pouvoir encore entretenir son immeuble et ainsi protéger le parc immobilier québécois.

Ce n'est pas parce qu'une personne a un mauvais dossier de crédit qu'elle a nécessairement des loyers impayés tel qu'écrit par mon-

sieur Lafrance, en effet. Par contre, un mauvais dossier de crédit est un signal de mauvaises habitudes de paiement et laisse parfois présager le risque de la faillite du locataire et ainsi de pertes de loyer importantes pour le propriétaire qui verra sa créance réduite à néant. À partir du moment où un locataire est en faillite, si l'on souhaite prendre en charge ces personnes, il s'agit dès lors d'une charge sociale selon le RPHL, et non une charge qui devrait reposer sur le propriétaire privé qui, dans certains cas, peine à joindre les deux bouts. Si le

gouvernement souhaite que l'on sente collectivement responsables, ce n'est pas sur les seules épaules des propriétaires qu'on doit imposer ce fardeau. Le RPHL continue d'encourager l'aide gouvernementale à la personne permettant ainsi aux plus démunis d'assumer correctement leurs obligations.

Le RPHL conseille effectivement à ses membres d'effectuer des vérifications complètes sur les personnes qui désirent louer un logement chez eux et a toujours déconseillé ardemment toute forme de discrimination.





Martin A. Messier

PROTECTION FACILE MAIS IMPORTANTE POUR UN PROPRIÉTAIRE DE LOGEMENTS



Lors de la location d'un logement, il est important de respecter les étapes afin de pouvoir qualifier notre futur

locataire et nous assurer que la signature d'un bail ne se transforme pas en cauchemar.

Les obligations d'un propriétaire de logements sont multiples: paiement des dépenses liées à l'immeuble, entretien de l'immeuble, garantir la jouissance paisible des lieux à tous les occupants du logement, et bien d'autres.

En conséquence, nous devons nous assurer que notre locataire paie son loyer, mais aussi, qu'il respecte les autres obligations

liées au bail, notamment celle de ne pas déranger ses voisins que ce soit par des bruits, de la musique ou un va-et-vient anormal, etc.

Une vérification complète du candidat à la location est bien importante dans ce contexte.

La clé de départ de cette vérification est l'offre de location remplie et signée par votre locataire.

Vol d'identité

Afin de vous assurer que vous avez bien la bonne personne devant vous, demandez une pièce d'identité avec photo. Eh oui, nous avons des fraudeurs qui signent des baux avec un nom qui n'est pas le leur, et vous ne le découvrez souvent que beaucoup plus tard.

Signature de l'offre

La signature de l'offre de location est bien importante et vi-

endra vous protéger contre des réclamations des candidats à la location qui se plaindraient du fait qu'une enquête a été faite sans leur consentement.

Confidentialité

Lors d'un refus ou de l'acceptation, il ne faut jamais divulguer les résultats à qui que ce soit, pas plus au locataire. S'il veut des détails sur son refus et voir le résultat de l'enquête vous devez nous le référer. Les résultats doivent être détruits de façon sécuritaire et les offres de location sécurisées.

Les droits des locataires sont importants. Propriétaires, protégez-vous!



Volume 12, numéro 2
Avril - Mai 2016

Le Propriétaire, Édition RPHL

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, Édition RPHL" 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 2 000 exemplaires, 6 fois par année.

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 le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives, 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.

Note : Le masculin est employé sans discrimination afin d'alléger le texte.

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

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président
Martin Messier

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
Marie-Lyne Dufour
Mireille Comptois
Darlène Perreault
Élisabeth Labrie
Nadia Léveillé
Pauline Deslauriers
Michelle Charest

LE COMPOSTAGE, UNE HABITUDE À INTÉGRER?

Ces dernières années, on constate une augmentation de la sensibilisation en ce qui a trait à l'environnement. Les compagnies et les villes s'organisent, il devient alors plus simple de poser des gestes concrets afin de diminuer notre empreinte écologique. Le compostage en est un bel exemple. Selon Statistique Canada, entre 2006 et 2013, le nombre de foyers qui pratique le compostage est passé de 13% à 45% ⁽¹⁾.

Bien sûr, cela demande de l'adaptation, mais cela fait tout de même quelques années que c'est implanté dans certaines municipalités. Le bac brun doit être accessible et idéalement au même endroit que les autres bacs. Il est conseillé d'informer les locataires par la pose d'affiches informatives et aussi par mémos écrits.

Pour sa part, la ville de Sherbrooke offre en effet le service de collecte de matières organiques compostables et ses citoyens se démarquent: 75% d'entre eux déclaraient composter en 2013. La collecte est effectuée à toutes les semaines pendant l'été et à toutes les quatre semaines pendant l'hiver. Pour les dates, référez-vous au calendrier des collectes fourni par la ville. Il est suggéré d'ailleurs d'en remettre copie à vos locataires. Ce sont les propriétaires d'immeubles qui doivent faire une demande afin de se pro-

curer des bacs bruns pour le compostage. Pour ce faire, vous pouvez communiquer avec votre bureau d'arrondissement.

Pour aider les citoyens, la Ville de Sherbrooke offre sur son site internet des informations détaillées. Il y a une liste pour identifier ce que vous pouvez mettre ou non dans le bac. Vous trouverez aussi, des astuces pour diminuer les odeurs l'été ainsi que pour repousser les animaux et les insectes indésirables. D'ailleurs en voici quelques exemples: Vous pouvez placer un sac de carton pour le jardinage de 360 litres dans le bac brun, pour vous éviter de le nettoyer trop souvent. Placez un petit contenant fermé sur le comptoir de la cuisine, pour l'avoir à proximité lors de la préparation des repas ⁽²⁾.

Le compostage peut, par exemple, servir à se débarrasser des déchets de jardinage et d'aménagement paysager. Si vous n'avez pas de bac brun, il est possible d'aller porter ces déchets au centre de transfert, situé à Sherbrooke. À partir du centre de transfert, les matières compostables sont acheminées à Bury chez GSI environnement où elles sont transformées en divers terreaux et composts.

Pour ce qui est de Granby et la MRC de la Haute-Yamaska, le bac brun n'est pas rendu à nos portes. Il

ya toutefois des collectes de feuilles et résidus de jardins qui sont organisées trois fois pendant l'été. Les dates sont inscrites dans le calendrier des collectes fourni par la MRC. Fait intéressant, la MRC offre aussi des ateliers de formation sur le compostage à la maison. Il n'y a pas d'inscription requise. Vous pouvez consulter leur site internet pour de plus amples informations ⁽³⁾.

Rappelons qu'une mesure comme le compostage peut aider à atteindre les objectifs provinciaux et nationaux en terme d'environnement. Ce tri aide à réduire la pollution causée par l'enfouissement des déchets. En résumé, les résidus de cuisine et de jardin, une fois compactés avec les autres déchets, produisent des biogaz, qui eux, contribuent au réchauffement climatique.

Bref, le compostage est une mesure à laquelle il faut s'adapter et éventuellement intégrer dans un immeuble locatif. Par contre, la demande est grandissante et l'intégration de ces habitudes de vie semble de plus en plus inévitable.

(1) <http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?idArticle=2402176270>

(2) <https://www.ville.sherbrooke.qc.ca/sous-site/environnement/>

(3) <http://www.haute-yamaska.ca/cgi-cs/cs.waframe.content?click=177765&lang=1#Feuilles%20mortes%20et%20r%C3%A9sidus%20de%20jardin>.






**BANQUE D'ACHETEURS
DÉJÀ QUALIFIÉS**


**DES COURTIERS AUTORISÉS
ET EXPÉRIMENTÉS EN VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS**


**ESTIMATION GRATUITE
DE LA VALEUR MARCHANDE
DE VOTRE IMMEUBLE**

**> Pour vendre aux meilleures conditions et
au meilleur prix, contactez l'Équipe Lafleur Davey !**

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIERS
IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA

Kassidy Davey
Courtier immobilier

**Voir au-delà
de l'immobilier**

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

f EquipeLafleurDavey



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Courtiers immobiliers
9. Débouchage
10. Entrepreneur général
11. Électricité
12. Gestion immobilière
13. Huissiers de justice
14. Incendie
15. Inspecteur en bâtiment
16. Netraliseur d'odeur
17. Peinture
18. Quincaillerie
19. Toitures

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

Service d'aide aux
Néo-Canadiens

Téléphone : 819 566-5373
Télécopieur : 819 566-1331
sanc@sanc-sherbrooke.ca
www.sanc-sherbrooke.ca

- Accueil et aide à l'installation (recherche de logement, compte en banque, etc.)
- Accompagnement dans l'intégration socio-économique et culturelle
- Aide à la recherche d'emploi
- Gestion d'une banque d'interprètes
- Activités interculturelles et projets
- Projet Réseautage-jumelage interculturel

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101
Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
 - Immeubles à revenus
 - Bâtisses commerciales
- Partenaire du RPHL depuis plus de

10 ans

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:
relation locateur-locataire,
résidentiel,
commercial,
immobilier,
Régie du logement

4. BAIGNOIRE

Bain Magique

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke
Tél. : (819) 566-6599
Sans frais : (866) 566-6599
www.bainmagique.com

- * Escomptes membres RPHL
- Rénovation en une journée !
- Revêtements de baignoire et mur en acrylique
- Murs de bain sans joint
- Murs et bases pour douche
- Portes de baignoire

5. CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

- * Escomptes membres RPHL
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

6. CHAUFFAGE

Filgo Energie
(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292

- * Escomptes membres RPHL
- Huile à chauffage, mazout
- Livraison automatique
- Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7
- Plan d'entretien sur fournaise
- Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
- Administration et bureaux locaux

7. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819)565-9023
www.chauffe-eau-estrie.com

- * Escompte 5 % membres RPHL
 - Vente, réparation
 - Remplacement de chauffe-eau
 - Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
 - RBQ 8261-2292-02
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey
Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010
Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com
www.equipelafleurdavey.com

- C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus
- Analyse détaillée à l'aide d'un logiciel performant
- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
- Obtenez le meilleur prix sur le marché
- Banque d'acheteurs déjà qualifiés
- Analyse détaillée et évaluation gratuite
- Vendez aux meilleures conditions et dans les meilleurs délais
- Une équipe de courtiers expérimentés.
Voir au-delà de l'immobilier

Jonathan Grandmont
Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec
Tél.: 819-481-4000
Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net

- Présence + Dynamisme = Résultats !
- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD
LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé
Tél.: 819-569-1120
Cell: 819-829-8152
info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

- Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos
- Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe de vous!

9. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
info@expertdrains.com

- Débouchage, drain évier, toilette, bain, drain fondation, égout
- Coupe racine, caméra, camion vacuum
- Réparation de fondation
- Injection époxy
- Remplacement de drain
- Excavation générale

10. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Les Constructions
Pinsonneault & Baillargeon
Plus de 30 ans d'expérience
M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220
m.baillargeon@hotmail.com
* Tarif préférentiel aux membres RPHL

- Démolition, ossature, finition intérieur et extérieur
- Portes et fenêtres, Patio
- Projet clé en main
- Soumission gratuite

IDEO – Installation
Steeve Brault inc.

3527 rue Collège
Sherbrooke Qc J1M 0B8
Tél.: 819-791-6711

- Fenêtres, Portes
- Cuisine
- Rampe et balcon
- Installation
- Entrepreneur général
- Salle de montre

11. ÉLECTRICITÉ

FLASH
ÉLECTRIQUE

4515 Boul
Industriel,
Sherbrooke

Tél: 819-791-4848

www.flashelectrique.com

- Service 24 hrs
 - Résidentiel, commercial et institutionnel
 - Entrées électriques
 - Éclairage au DEL
 - Remplacement de vieux panneaux à fusibles
 - Bi-énergie
 - Système d'incendie
- RBQ: 5646-2013-01



12. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président
Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

- Gestion Locatif & Copropriété
 - Administration et comptabilité (Production mensuelle des états financiers)
 - Entretien et réparation
 - Gestion de conciergerie
 - Perception des loyers
 - Services Juridiques, Secrétariat
 - Planification Publicitaire service 24h
 - Service de plan de redressement
- Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

13. HUISSIERS DE JUSTICE

Proteau & Associés,
huissiers de justice, s.e.n.c.

862, Belvédère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Télé.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

14. INCENDIE

BARRIKAD (Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :
Réseau avertisseur Incendie;
Mise aux normes;
Inspection annuelle avec rapport ULC 536;
Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;
Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;
Centrale de surveillance;
Alarme vol;
Contrôle des accès;
Contrôle divers, température, voltage, dégât d'eau.
Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !
Tél : 819-446-0095 ou consultez notre site barrikad.com
RBQ : 5592-3841-01

15. INSPECTEUR EN BATIMENT

Stéphane Raymond

1-866-617-8467

sraymond@inspec-thor.com

Heures d'ouverture:

Lundi au vendredi 8h à 20h

Samedi et dimanche 8h à 17h

- Inspecteur en bâtiment Magog / Estric Certifié InterNACHI, ANIEB
- Détenteur d'une assurance erreur et omission résidentielle et commerciale
- Inspection pré-achat
- Inspection pré-vente
- Inspection prise de possession
- Suivi de construction/rénovation
- Bilan de santé immobilier Protec-Thor
- Formation en thermographie
- Rapport complet informatisé
- Service offert également en anglais

16. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2
Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

- * Escompte de 25% aux membres du RPHL
 - Expertise renommée dans le domaine des odeurs
 - Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.
 - Consultation personnalisée
- Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

17. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889

2678 King Ouest, tél. : (819) 346-1657

* Escomptes membres RPHL

18. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 346-6944

* Escomptes membres RPHL

- Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
- Réparation de moustiquaires, fenêtres
- Jardinage et entretien des plantes
- Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

19. TOITURES

Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

Tél.: (819) 574-4255

www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Dénéigement de toits plats
- Travail de qualité / Garantie écrite
- Assurance responsabilité
- Licence RBQ 8359-5850-08
- Membre APCHQ
- Estimation gratuite

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

- Réfection de toitures, spécialité toit plat
- Toiture membrane élastomère
- Résidentiel, commercial, tous genres
- Ouvrage garanti
- Estimation gratuite
- Licence RBQ 8309-4326-19



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

**RAPPELEZ-VOUS DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!
SERVICE D'ÉVALUATION au**

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Kevin Lebeau

HYPOTHÈQUE LÉGALE: Le syndicat peut-il récupérer les frais engagés? Le Tribunal le confirme: Oui, si la déclaration de copropriété le prévoit

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a jugé que le syndicat des copropriétaires avait le droit de récupérer les frais raisonnables engagés pour les mesures d'hypothèque légale prises contre un copropriétaire qui ne payait pas ses charges communes.

Le contexte selon le Tribunal

Le Syndicat réclame 7 901,41 \$ à l'un des copropriétaires de l'immeuble. Le syndicat demande que le copropriétaire soit condamné à lui rembourser cette somme, laquelle représente les honoraires et débours extrajudiciaires de ses avocats. Le syndicat a engagé ces frais dans ses efforts pour recouvrer les frais de condo réguliers et une cotisa-

tion spéciale impayés par le copropriétaire. Le syndicat a publié une hypothèque légale contre la fraction du copropriétaire et a signifié un préavis d'exercice de son droit.

Pour sa part, le copropriétaire s'est défendu, et a dit qu'il ne devait rien au syndicat à cause de l'article 2762 alinéa 2 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit:

2762. Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.

Nonobstant toute stipulation contraire, les frais engagés excluent les honoraires extrajudiciaires dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capi-

tal et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé.

Les questions du Tribunal

Le Tribunal estime que la question principale est celle-ci : Le Syndicat a-t-il le droit de recouvrer du copropriétaire les honoraires et débours extrajudiciaires encourus pour faire valoir les droits de la copropriété?

Le Tribunal rappelle aux parties que la tendance de la jurisprudence² est à l'effet de reconnaître que des clauses contractuelles qui prévoient le remboursement des honoraires et débours peuvent être valides. Il rappelle également que le Tribunal exerce un pouvoir de contrôle et devra évaluer si les frais engagés sont raisonnables, et qu'une déclaration de copropriété est assimilée à un contrat.

D'ailleurs, le Tribunal remarque qu'il existe des exemples d'autres causes concernant des déclarations de copropriété dans lesquelles des clauses traitant des honoraires et débours du syndicat ont été déclarées valides malgré l'existence de l'article 2762 alinéa 2 C.c.Q.

Mais, le Tribunal souligne que la clé est le fait de savoir si la déclaration de copropriété le prévoit via une disposition claire en ce sens. Si la déclaration le prévoit, et que les frais engagés sont raisonnables, le syndicat peut en exiger le remboursement par le copropriétaire. Il fait remarquer aux parties qu'il n'est pas normal que la collectivité des copropriétaires assume les honoraires d'avocats et les débours engagés lorsqu'il doit prendre des recours judiciaires contre un copropriétaire qui néglige ou refuse

Suite à la page 10



3527 rue Collège, Sherbrooke
(Lennoxville)

- Portes et fenêtres
- Cuisine et salle de bain
- Construction et rénovation
- Service clé en main

819.791.6711

ideosherbrooke.com

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) continue à s'opposer vigoureusement au projet de loi 492

Le RPHL se désolé que Québec Solidaire revienne à la charge dans la suite de son projet de loi 492 visant à restreindre drastiquement, encore, les droits des propriétaires. Le projet de loi veut empêcher la reprise ou l'éviction de certains locataires entre le 1er décembre et le 31 mars ainsi que restreindre la reprise de logement ou l'éviction pour les locataires âgés de 65 ans ou plus, obligeant les propriétaires à leur trouver un logement qui correspond à leurs besoins. Le RPHL s'est déjà clairement opposé à l'ensemble du projet devant l'Assemblée nationale, en octobre dernier.

Bien que le RPHL soit sensible à la situation des personnes vulnérables, il considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel projet de loi qui mettrait en péril l'investissement immobilier au Québec en donnant un droit quasi viager aux locataires. Si des gens ont besoin d'assistance pour déménager et trouver un nouveau logement et que le gouvernement souhaite leur venir en aide, on ne devrait pas faire assumer ce fardeau par le propriétaire, mais plutôt par l'État. Le projet de madame David n'est tout simplement pas la bonne solution.

Il serait tout à fait absurde qu'un propriétaire âgé qui vend sa maison pour aller vivre dans l'un de ses appartements, dans le but de réduire ses frais et l'entretien à assumer, ait à faire des démarches de relocalisation pour son locataire, en plus de l'indemniser.

«Nous avons les lois les plus sévères au monde, la protection est déjà énorme!» de s'exclamer le président du RPHL, Martin Messier, rappelant que la reprise de logement n'est pas uniquement faite pour soi-même ou un descendant, soit un fils ou une fille, mais également pour un ascendant. Il se peut même que ce soit pour y loger un parent âgé.

Le RPHL rappelle que le propriétaire qui veut reprendre possession de son logement, doit si le locataire refuse, démontrer à la Régie du Logement les motifs pour lesquels il veut reprendre le logement. En fonction de la preuve soumise, la Régie du Logement décidera si elle permet ou refuse la reprise du logement et peut déterminer une indemnité qui sera versée au locataire!

«Donc, Québec Solidaire voudrait empêcher une personne de 65 ans ou plus de demeurer dans un des logements de ses enfants, proche d'eux, pour permettre à une autre personne âgée d'y demeurer! Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça!» d'ajouter Martin Messier.

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

Le RPHL continue à s'indigner d'un tel manque de respect envers les droits des propriétaires déjà trop restreints dans leur propre immeuble.

Les propriétaires d'immeubles à revenus se sentent déjà brimés par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser d'abuser des propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché.



CONFERENCE

La commercialisation du logement

Sherbrooke, le 19 Avril 2016
Granby, le 20 Avril 2016

RÉSERVATION REQUISE - PLACES LIMITÉES

Notre conférencier vous expliquera comment mettre votre logement en évidence. Les trucs et astuces pour louer son logement rapidement et de façon efficace, les points accrocheurs, les éléments à éviter pour favoriser une mise en marché avantageuse.

Une soirée à ne pas manquer dès 19h, avec comme conférencier M. Pierre Lavoie – Les Immeubles Richard Lavoie.

Sherbrooke : Mardi le 19 Avril 2016
au 100, Belvédère sud suite 200, Sherbrooke

Granby : Mercredi le 20 Avril 2016
à l'hôtel Le Castel, 901 rue Principale Granby, Forteresse A

Réservation requise - Places limitées
Sans frais : 1-877-563-9292 poste 221
info@rphl.org

Barrikad
systèmes de sécurité

MONTE LA GARDE

barrikad.com

Suite de la page 8 : *HYPOTHÈQUE LÉGALE:*

Le syndicat peut-il récupérer les frais engagés?

Le Tribunal le confirme:

Oui, si la déclaration de copropriété le prévoit

de payer ses charges communes.

Le Tribunal est de l'avis que ce genre de clause dans une déclaration de copropriété est justifiée afin que les autres copropriétaires ne soient pas pénalisés financièrement par des dépenses additionnelles engagées par le syndicat à cause d'un autre copropriétaire qui ne paie pas.

Selon le Tribunal, le syndicat n'est pas un créancier hypothécaire traditionnel qui a le choix de son débiteur, et il n'est pas dans une position de force face à son débiteur au même point qu'une banque, et les limites imposées à un créancier par l'article 2762 C.c.Q. ne tiennent pas compte de la relation d'un syndicat des copropriétaires versus le copropriétaire. Il est d'avis que l'intention de la loi via cet article n'est pas de priver le syndicat de copropriété de la possibilité de se faire rembourser ses frais d'avocats et ses déboursés, si la déclaration de copropriété le permet.

Le Tribunal remarque que la créance du syndicat pour les charges communes impayées vise des sommes dues par le coproprié-

taire, qui sont essentielles pour la conservation de l'immeuble, et non pas des sommes dues et impayées en vertu d'un prêt consenti par une banque.

D'ailleurs, la banque a le choix de son débiteur dans une relation d'affaires, ce que le syndicat des copropriétaires n'a pas : il doit pouvoir recevoir son dû du copropriétaire, qu'il soit bon ou mauvais payeur. C'est par le fait de devenir copropriétaire que les personnes s'engagent envers le syndicat à contribuer aux charges.

Ceci dit, le Tribunal a remarqué que la déclaration de copropriété fut modifiée par une décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires pour adopter une clause permettant au syndicat de récupérer les honoraires et autres

frais engagés pour l'inscription des hypothèques légales contre la fraction d'un copropriétaire qui fait défaut de payer sa contribution aux charges pendant plus de trente jours.

Toutefois, le Tribunal souligne que cette modification à la déclaration de copropriété n'a pas d'effet rétroactif. Conséquemment, elle ne peut s'appliquer aux frais d'avocats et déboursés engagés par le syndicat à l'égard de ce copropriétaire avant la date d'adoption de la modification. Donc, le montant qui peut être accordé au syndicat doit être réduit à 4511,98\$, représentant seulement la portion des honoraires et déboursés raisonnables engagés dans le cadre de l'hypothèque légale contre le copropriétaire après la date d'adoption de la

modification de la déclaration de copropriété.

Conséquemment, le Tribunal a accueilli en partie la demande du syndicat, et a condamné le copropriétaire à payer à celui-ci la somme de 4511,98\$, plus des intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et les frais judiciaires.

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



www.flashelectrique.com

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

Entrée électrique - Inspection - Éclairage au DEL
Remplacer vos vieux panneaux à fusibles
Bi-énergie - Système incendie

RBQ 5646 - 2013 - 01

4515, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2S9

819 791-4848

Le prêt privé : une alternative de choix au prêt bancaire

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

Vous avez besoin d'argent pour financer un projet d'achat immobilier ou de rénovation, mais pour une raison ou une autre, les banques refusent de vous prêter de l'argent? Avez-vous déjà envisagé le prêt privé comme alternative?

Petit tour d'horizon.

Qu'est-ce que le prêt privé et pourquoi est-il avantageux?

Au cours des dernières années, le prêt privé est devenu de plus en plus populaire dans le domaine de l'immobilier. L'une des raisons qui expliquent le phénomène est, d'une part, que de moins en moins de gens se qualifient pour un prêt conventionnel à la banque, et de l'autre, que ce ne sont pas toutes les institutions financières qui acceptent de financer tous les projets.

Par exemple, certaines d'entre elles refuseront de financer un prêt pour un immeuble délabré dont elles estiment la valeur

nulle. Alors que le prêteur privé, lui, ne fait aucune distinction. La seule chose qui lui importe, c'est de ravoir son argent.

Consistant en une somme d'argent prêtée par des particuliers qui ont de l'argent disponible, le prêt privé peut provenir de diverses sources, telles que des revenus d'entreprise ou encore l'équité sur une maison.

Les prêteurs sont des gens comme vous et moi – il peut même s'agir de membres de votre famille – qui acceptent de vous consentir un prêt moyennant des conditions qui leur sont propres. Étant habitués avec ce type de prêt, ceux-ci se protègent en prêtant avec des hypothèques de premier ou de second rang sur des immeubles seulement.

Le fonctionnement du prêt privé

Le prêteur étudiera d'abord votre dossier. Par la suite, si celui-ci lui convient, il acceptera d'investir dans le projet immobilier moyennant un taux d'intérêt versé sur l'emprunt. Le contrat devra être ratifié sous la supervision d'un notaire; à cet effet, il faudra donc prévoir des frais d'ouverture et de gestion de dossier.



À l'instar des banques, le prêteur privé exigera une mise de fonds ou une équité sur votre immeuble pour vous accorder le prêt. En général, il financera jusqu'à 75 % du montant de l'édifice. N'allez donc pas croire, comme le font plusieurs des participants à mes formations, que le prêteur privé financera 100 % de votre projet. Certes, ils prennent un plus grand risque que les banques, mais cela ne veut pas dire qu'ils sont stupides pour autant!

Taux d'intérêt plus élevé

Un autre inconvénient engendré par le prêt privé est que le taux d'intérêt exigé est en général plus élevé que celui proposé par les banques. Celui-ci oscille entre 8 % et 15 %.

Si cette alternative ne vous plaît pas ou vous est refusée, il y a toujours une autre alternative qui s'offre à vous, soit celle qu'une personne achète la propriété pour vous, vous la loue et vous la revende par la suite. On appelle cette pratique la location-achat.

Conseils pour obtenir un prêt privé

Après vous être assuré que vous ne vous qualifiez pas auprès des banques pour obtenir un prêt et que vous disposez d'une mise de fonds équivalant à au moins 25 % de la valeur totale du projet que vous désirez acquérir, contactez un courtier hypothécaire; celui-ci devrait être en mesure de vous renseigner et de vous orienter vers les bonnes ressources pour obtenir le prêt.

Sinon, une simple recherche sur le Web devrait vous permettre de trouver facilement des entreprises ou des personnes spécialisées dans le domaine du prêt privé.

En dernier recours, envisagez la location avec option d'achat.

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

LES
CONSTRUCTIONS
FRANÇOIS HAMEL

ENTREPRENEUR COUVREUR

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Déneigement de toits plats
- Travail de qualité/ Garantie écrite
- Assurance responsabilité

Estimation gratuite
819-574-4255

MEMBRE
APCHL

www.constructionsfrancoishamel.com

RBO: 8359-5850-08

CONSULTATION GRATUITE **1.844.612.2121**
www.sosodeurs.com | info@sosodeurs.com

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

Une expertise renommée et une gamme de produits pour éliminer tous types d'odeurs :

SOS ODEURS Economisez temps et argent

- ✓ Humidité
- ✓ Odeur animale
- ✓ Déchet
- ✓ Cigarette
- ✓ Fumée
- ✓ Nourriture



Me Soucy

LA LOCATRICE CONDAMNÉE À DES DOMMAGES DANS UN CAS DE PUNAISES DE LIT

La locataire réclame 4 000 \$ en dommages et intérêts et 3 000 \$ en dommages matériels, en raison de la présence de punaises dans son logement.

Les faits

Les parties sont liées par un bail du 1er septembre 2015 au 31 août 2016, au loyer mensuel de 259 \$. Il s'agit d'un logement subventionné et adapté pour une personne à mobilité réduite.

La locataire est atteinte d'une paralysie cérébrale depuis sa naissance et se déplace à l'aide de deux fauteuils roulants, un manuel pour l'intérieur et un autre, motorisé pour l'extérieur. Peu de temps après la prise de possession, le logement de la locataire est infesté de punaises de lit. Il est admis que le 25 juin 2015, le problème a été résorbé.

Après des avis de la locataire de la présence de punaises, le 24 septembre 2014, la locatrice informe la locataire qu'une compagnie de gestion parasitaire communiquera avec elle afin de prendre rendez-

vous pour procéder au traitement. Elle joint une liste de recommandations au prétraitement.

Les interventions au logement

Des visites d'inspection, de traitements préventifs et d'extermination sont effectuées chez la locataire ainsi que chez les logements adjacents. Deux compagnies différentes en gestion parasitaire sont impliquées dans le dossier. L'une utilise de l'insecticide (poudre) pour irradier les punaises et l'autre, de la vapeur d'eau chaude pour détruire les œufs des punaises.

Selon les rapports des exterminateurs, il est noté que des traitements ont été effectués sur une ou deux chaises roulantes, le matelas, des meubles, bases de lit, dans les fentes et fissures, meubles d'ordinateur.

Les inconvénients subis par la locataire

À l'audience, la locataire affirme que l'infestation a eu plusieurs répercussions sur sa vie personnelle, sociale et familiale. Les problèmes vécus sont reliés à la durée de l'infestation et sont amplifiés par sa condition physique singulière. (Pour préparer

LA RÉFÉRENCE EN
CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS
GÉNÉRAUX

ENTREPRENEURS
SPÉCIALISÉS

SERVICES
PROFESSIONNELS

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX
FOURNISSEURS

PROJETS
DOMICILIAIRES

L'APCHQ vous propose un vaste choix d'entrepreneurs pour que vous ayez la tranquillité d'esprit tout en épargnant de l'argent. Faites affaire avec un entrepreneur membre de l'APCHQ, la référence en construction et rénovation.

QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

Entrepreneurs généraux :

Maisons neuves, maisons usinées, écologiques, rénovation résidentielle et commerciale, multilogements, condos, etc.

Entrepreneurs spécialisés :

Travaux de béton, couverture, climatisation, électricité, maçonnerie, isolation, menuiserie, plomberie, traitement d'eau et bien plus...

Services professionnels :

Architectes, assurances, courtiers, inspection de bâtiment, etc.

Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

RAPPELEZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :

TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM

FORMATION DISPONIBLE À SHERBROOKE ET GRANBY :

Atelier-conférence sur le bail

Venez approfondir vos connaissances sur le processus de choix des locataires, la rédaction du bail résidentiel au regard de la loi et en connaître davantage sur les actions à prendre et/ou à éviter tout au long du processus de location.

Tarification : 70\$/personne pour les membres
(35\$ pour le conjoint ou le membre secondaire)
195\$/personne pour les non-membres

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL.
(un minimum de participants est requis)
Déductible d'impôt

IMPORTANT :
Vérifier les mises à jour sur ww.rphl.org



les lieux avant les traitements, vider les tiroirs, les garde-robes, déposer ses effets dans des sacs de plastique et déplacer les meubles). Qui plus est, elle a perdu son service d'entretien domestique car les employés refusaient de travailler en la présence des punaises.

La locataire témoigne qu'elle a été privée de ses effets personnels et de ses vêtements sur une très longue période. Les sacs, contenant les vêtements ont été transportés dans un congélateur. Ils y sont demeurés jusqu'en novembre 2014. Ensuite, étant donné qu'elle avait besoin de son manteau et de ses bottes d'hiver, tous ses sacs lui ont été rapportés. Sans aide pour vider les sacs, ils sont demeurés sur son balcon jusqu'à la résolution du problème en juin 2015. La locataire n'avait pas la capacité physique pour se rendre sur son balcon.

La locataire a vécu l'isolement. Elle est demeurée chez elle pour ne pas risquer de propager les punaises. Elle a été privée d'activités, de sorties et principalement de son centre de conditionnement physique. De plus, elle ne recevait pas de visite, d'amis(es) ou de la famille. Elle

s'est sentie dépressive, sans vie et anxieuse. Elle ne voyait plus la fin et comment elle ferait pour s'en sortir.

Une amie témoigne que la locataire ne recevait pas assez d'aide compte tenu de sa condition. Elle ajoute que les traitements étaient incomplets. Les exterminateurs ne s'occupaient pas de traiter les fauteuils roulants, en plus d'avoir peu d'égard envers la locataire. Ils entraient dans le logement avec leurs grosses bottes et ils ne déplaçaient pas les meubles.

Argumentation des parties
En conclusion, la locataire prétend qu'elle a été aux prises avec des punaises durant neuf mois et que la locatrice a manqué à ses obligations pour résoudre le problème; et finalement que la situation lui a causé des dommages.

Par contre, la locatrice soumet qu'elle était tenue d'envoyer un exterminateur et qu'elle a fait preuve de diligence. Selon elle, la source du problème est demeurée inconnue. Enfin, la locataire n'a pas démontré que ses biens ont été endommagés ou qu'ils sont inutilisables. Également, rien n'obligeait la locataire à demeurer dans son logement et qu'il

n'est pas de la responsabilité de la locatrice d'offrir un service à domicile.

Les principes du droit applicable La Régie du logement cite les dispositions de l'article 1854 du Code civil du Québec. Ces dispositions imposent à la locatrice des obligations de résultat. Ainsi, une fois le manquement établi, la locatrice ne peut invoquer une diligence raisonnable ou se contenter de rapporter la preuve d'un comportement prudent et diligent pour se défendre à l'encontre d'un manquement de fournir la jouissance paisible des lieux à un locataire. Pour réussir dans sa défense, la locatrice doit établir que l'inexécution de son obligation est due à une force majeure, à l'acte d'un tiers ou à la faute de la locataire.

La Régie du logement cite des extraits de l'affaire Marcotte c. Gariata
Entreprise :

«(49) À moins de preuve probante que l'apparition de punaises dans un logement résulte d'un fait fautif, il est tout aussi probable que les punaises avaient été introduites par un tiers. Il n'est donc pas jugé déraisonnable de conclure à l'applicabilité de ce régime juridique à ces situations. (50) C'est ce qui amène le tribunal à conclure que lorsque l'apparition de punaises dans un logement n'est attribuable à aucune négligence, la situation

Suite à la page 14



**BAIN
MAGIQUE**
www.bainmagique.com

En une seule journée,
nous installerons une nouvelle
baignoire ou douche
PAR-DESSUS votre ancienne.

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec



**LES SERVICES
INSPEC-THOR**
INSPECTEUR EN BÂTIMENT CERTIFIÉ
Sans frais : 1 866 617-THOR (8467)



www.inspec-thor.com

C'est MON Inspec-thor!

Stéphane Raymond
Inspecteur autorisé et indépendant
9297-3809 Qc inc.
sraymond@inspec-thor.com

Suite de la page 12 :

La locatrice condamnée à des dommages dans un cas de punaises de lit

sera présumée être le trouble du fait d'un tiers selon les termes de l'article 1859 du Code civil du Québec. Par conséquent, en l'absence de négligence, les dommages résultant de la simple présence des punaises ne pourront être compensés. Les autres recours demeurent cependant ouverts, notamment la diminution de loyer.»ⁱ

Donc, la présence de punaises dans un logement entraîne une perte de jouissance des lieux qui doit être compensée par une diminution de loyer. Pour obtenir des dommages-intérêts, le locataire aura le fardeau de prouver une faute de la part du locateur.

La faute de la locatrice

La source de la présence des punaises chez la locataire est demeurée inconnue. Comme en a témoigné l'expert en extermination, le problème n'est pas causé par un manque de propreté des gens. Selon lui, il s'agit de malchance, pouvant provenir autant d'un lieu privé ou public. Il ne peut non plus expliquer pourquoi il aura fallu neuf mois pour venir à bout du logement de la locataire.

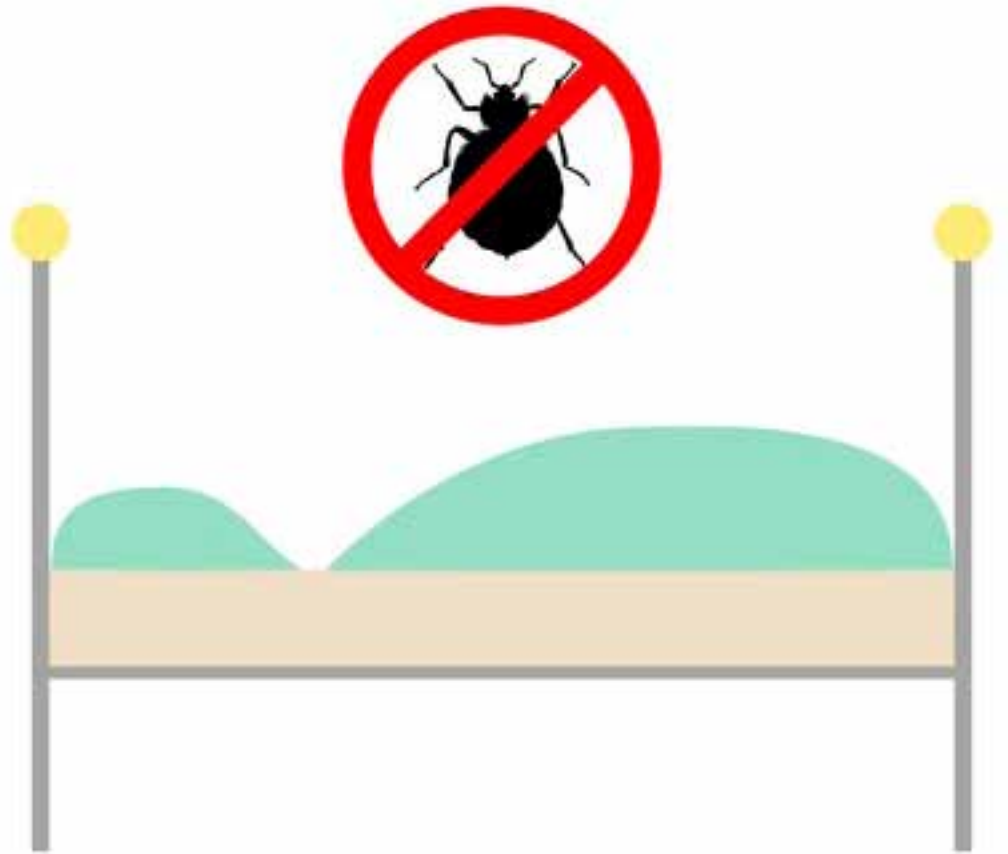
Le Tribunal retient que les fauteuils roulants n'étaient pas toujours traités et parfois à tour de rôle au motif que la locataire les utilisait. Toutefois, la locataire pouvait se rendre dans son lit, l'excuse que les deux ne pouvaient pas être traités en même temps n'est pas retenue.

La Régie du logement s'interroge si les interventions au début des traitements ont été faites selon les règles de l'art en tout point? La réponse est non.

Le Tribunal conclut que le fait de tarder à traiter les deux fauteuils simultanément dès le début a été une négligence, une faute qui doit entraîner des dommages-intérêts :

«Il est vrai que les punaises sont un fléau. Mais le Tribunal estime que l'obligation de la locatrice est de prendre tous les moyens pour le résoudre, sans tarder, avec les meilleurs experts, et ce, dès le début du problème. Son obligation est de résultat, ou de garantie et non pas une de moyen.

Or, l'extraordinaire présence de punaises retrouvées sur le tard dans les fauteuils roulants de la



locataire démontre qu'il y a eu lacune dans les traitements. Les fauteuils se devaient d'être traités de la même manière que le lit, le divan, le sommier, le bureau de travail ou tout autre endroit dans le logement.»ⁱⁱ

Le Tribunal conclut que la locataire a droit à des dommages moraux pour le stress, angoisse, isolation, perte d'activités etc. De plus, la Cour estime que la condition personnelle et singulière de la locataire n'a pas à être un facteur d'exclusion dans sa demande. Selon la jurisprudence,

l'auteur du délit doit prendre sa victime comme elle est, et il est donc responsable même si le préjudice subi par le demandeur est plus considérable que si la victime avait été une personne ordinaire.ⁱⁱⁱ

Le Tribunal accorde à la locataire la somme de 3000 \$ en dommages et intérêts pour les problèmes qu'elle a vécus.

www.SeecliQ.com

Publiez

Propulsez

Des visites en 3 clics!

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

Vente - Remplacement
Réparation de chauffe-eau
et dispositifs contre les dégâts d'eau

**930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE**

819-565-9023

TBF LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
(819) 823-7592

DÉMÉNAGEMENT 1er juillet

Des biens laissés sur place après le départ du locataire : Trucs pour éviter une gaffe!



Me Reed

« Bien qu'en quittant les lieux, le locataire a l'obligation de libérer le logement de tous ses effets, il arrive que ce ne soit pas le cas. » Cette citation de la Régisseuse Francine Jodoin décrit une situation tellement fréquente vécue par plusieurs propriétaires le 1er juillet leur causant bien des maux de tête. Voici donc quelques conseils pour que cette situation pourtant simple ne devienne un cauchemar.

Premièrement, il ne faut pas présumer d'emblée que les biens laissés sur place sont des déchets. Ce serait une erreur de penser cela. La décision de jeter à ce moment pourrait être coûteuse pour le propriétaire.

Si vous respectez les consignes de la loi en cette matière, les risques de poursuite seront d'autant diminués.

Voici donc quelques procédures simples à suivre pour éviter des problèmes : On présuppose ici que le locataire a quitté les lieux et qu'il ne reste que quelques effets et que la majorité des biens essentiels n'y sont plus.

La première chose à faire est de pho-

tographier les items présents en détail et dresser une liste détaillée de ceux-ci avec un témoin qui confirmera l'inventaire.

Ensuite, tentez de communiquer avec votre locataire pour lui demander ses intentions face à ses biens. Idéalement la communication devrait se faire par écrit (courriel ou texto) afin d'avoir une preuve de l'intention réelle du locataire. S'il vous écrit que ses biens sont pour jeter, vous pouvez procéder vu son consentement écrit. Ne vous basez pas sur un consentement verbal sauf si vous avez un aveu avec témoin lors d'une rencontre face à face.

Si cette procédure n'est pas possible, la loi vous oblige à informer par écrit le locataire que vous vous débarrasserez de ses biens après 90 jours de la réception de l'avis. Cette procédure pourrait nécessiter d'engager un détective pour retracer son adresse. Nous considérons que c'est un bon investissement pour éviter des poursuites.

Si vous avez déjà jeté les biens et que le locataire vous a déjà poursuivis, Me Jodoin de la Régie du logement nous explique dans une décision du mois de mars 2013 ce que le locataire devra prouver pour obtenir des dommages :



Par : 28 et ss. : « L'attribution de dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun¹. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

Pour obtenir la compensation demandée, la locataire doit prouver la faute du locateur, le dommage et le lien de causalité. D'autre part, la locataire doit également établir la valeur de sa réclamation.

Seuls les dommages directs, certains et prévisibles peuvent faire l'objet d'une compensation ce qui exclut, les frais indirects (frais postaux de lettres, stationnement, garde des enfants)²

De plus, le Tribunal de la Régie du logement a compétence sur les dommages reliés à un manquement découlant d'une obligation du bail. Ainsi, seuls les dommages causés à la locataire peuvent être compensés. »

Ce qui veut dire que la réclamation des biens d'un conjoint ou d'un ami dans ce dossier ne fut pas possible à la Régie du logement.

Le locataire devra donc faire la preuve de l'existence réel des biens, la preuve qu'ils étaient dans le loge-

ment et leur valeur.

La juge administrative nous explique ensuite au paragraphe 34 de la décision ce qui se passe si cette preuve n'est pas faite :

À la lumière de la preuve soumise et même si la responsabilité du locateur était établie quant à la perte de ses biens, la locataire n'a pu prouver le bien-fondé de cette réclamation, ni la valeur de celle-ci. Il n'appartient pas au tribunal de fixer arbitrairement la valeur de cette réclamation.

Finalement, la Juge Administrative rejette la demande de la locataire.

Finalement, il faut aussi s'assurer que le locataire a bien quitté le logement. Il faut éviter de conclure trop rapidement que le locataire a quitté à la fin du bail ou déguerpi. Informez-vous auprès d'un juriste avant de poser un geste ou obtenez un jugement de la Régie du logement afin d'évincer le locataire légalement et officiellement par huissier. Cette solution, bien que plus coûteuse, vous dégage de toute responsabilité face aux biens du locataire.

31-101209-107
31-110106-101

Groupe
GRANDMONT
VOS COURTIERES IMMOBILIERS

viacapitale
ESTRIE

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation
et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

PRÉSENT!

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

GRADUÉ DU PROGRAMME
DE COACHING DU

Club
d'Immobilier
du Québec



Me Lapointe

Locataire refuse de faire visiter son logement: condamné à 4 mois de loyer par la Régie du Logement

Dans un jugement récent (1), on expose une situation où une propriétaire a dû demander une ordonnance d'accès afin de procéder aux visites pour la relocation d'un logement.

Quelques mois plus tard, soit après la fin du bail et n'ayant pas encore eu d'audience, la propriétaire demandait en surplus, des dommages-intérêts.

Le locataire ayant remis à la locatrice un avis de non-renouvellement du bail pour le mois de juillet, il était dans l'obligation de permettre la visite du logement et l'affichage, dès ce moment.

Aussitôt dit, aussitôt le logement était remis en location. Selon la décision, deux visites ont été possibles. Ensuite, il y a eu plusieurs tentatives de communication avec le locataire, toujours en vain. La locatrice a dû mettre le locataire en demeure de communiquer avec elle afin de fixer les modalités des visites pour la relocation du logement dans un délai de 10 jours. Le locataire a alors répondu qu'il permettait les visites du logement entre 17h et 19h les mercredi seulement et demandait un avis écrit des visites au préalable.

Une tentative a eu lieu par la suite, mais la visite a dû être annulée à cause de l'absence de réponse.

Par la suite, le logement n'ayant pu être reloué qu'au mois de novembre suivant, la locatrice réclame la perte de loyer pour 4 mois, au montant total de 2320\$.

Rappelons qu'aucun délai d'avis n'est prévu dans la loi avant de procéder à la visite d'un logement par un locataire potentiel. La loi prévoit

également que le locataire ne peut refuser une visite entre 9h et 21h, à moins d'une urgence, ou si le locateur ne peut être présent.

Le juge de la Régie du logement, dans cette cause, rappelle que le locateur doit tout de même tenter d'accommoder le locataire dans la mesure du possible. Par contre, la loi ne stipule pas qu'il existe un droit pour le locataire d'être présent lors des visites de son logement. Le juge rappelle donc que c'est à lui de se plier à l'horaire du locateur ou d'avoir quelqu'un sur place

pour le représenter.

La Régie du logement conclut que les exigences du locataire ont entravé le processus de relocation du logement et fait référence à la notion de bonne foi que chacun doit respecter dans le processus : ainsi, les parties « ne doivent pas exercer leurs droits en vue de nuire à l'autre partie ou, en l'absence d'intention de nuire, d'une manière excessive et déraisonnable, à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

En conclusion, il est décidé que la locatrice a fait les efforts diligents afin de relouer et en conséquence, elle a droit au dédommagement demandé de 2320\$.



profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?

AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

suivre mes appels



INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1 866 559 5169 ou sur le site Internet www.suivremesappels.com

Quincaillerie



QUINCAILLERIE PARENT

1237, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec)
J1H 4E1

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

**DÉBOUCHAGE DE TUYAUX
INSPECTION PAR CAMÉRA
DRAINAGE ET EXCAVATION**

LE GROUPE EXPERT DRAINS

1-866-479-6444

www.expertdrains.com

RBQ: 8281-1605

(1) Nguyen c. Tran 2016 QCRDL 500, 152497 31 20140502 G

Hydro-Sherbrooke fait un pas de l'avant dans ses services de gestion de la facturation

En effet, Hydro-Sherbrooke nous informe qu'il est désormais possible de consulter sa consommation en électricité ainsi que sa facturation en ligne. Il s'agit de cliquer sur le nouvel onglet – mon compte Hydro en ligne – pour avoir accès au portail.

Ce service aurait également pour but de faciliter le suivi des unités locatives. En plus de la facturation en ligne, il sera possible d'avoir accès à l'analyse de la consommation sous forme de graphique, consulter l'historique des transactions effectuées, comparer la consommation avec celle du voisinage. Si vous n'êtes pas le titulaire de la facturation pour un logement, vous pourrez toutefois avoir accès à la consommation.

Hydro-Sherbrooke n'offre pas tous les services mis de l'avant par Hydro-Québec pour ce qui est de la gestion des unités locatives, soit notamment les alertes en ligne de changement touchant une unité de location : service interrompu, départ prévu,

transfert de la responsabilité vers le propriétaire.

Pour le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), il s'agit toutefois d'un pas dans la bonne direction. Soulignons que le RPHL a

émis des recommandations qui ont été entendues par la Direction d'Hydro-Sherbrooke à ce sujet pour les développements futurs.



La solution complète pour la rénovation, la décoration et l'entretien de vos immeubles !

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

St-Denis-De-Brompton
3110, route 222
819 846-2747



Le Programme AIR MILES™, une raison de plus de magasiner chez RONA!

rona.ca

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

Peinture et accessoires	15%
Décoration	15%
Plomberie	10%
Cuisine	5%
Quincaillerie	10%
Outillage	10%
Electricité	10%
Matériaux de finition	8%
Couvre-sol	5%
Produits d'entretien	5%
Saisonnier et horticulture	5%

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

Présentez-vous au service à la clientèle pour votre enregistrement avec votre carte de membre RPHL lors de votre première transaction.

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. SM Marque déposée/de commerce d'AJR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.



1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fourniture

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

5. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

6. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2 Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs

- Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.

- Consultation personnalisée

Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

7. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

R.B.Q. : 5650-2982-01

**LES CONSTRUCTIONS
PINSONNEAULT
& BAILLARGEON**

- ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
- RÉNOVATION
- RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL
- FINITION INTÉRIEURE
- REVÊTEMENT EXTÉRIEUR
- TOITURE

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924

M. Baillargeon 819.674.4220



Proteau & Associés, huissiers de justice, s.e.n.c.

862, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec) J1H 4C2

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — ThermoShell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

**AUGMENTER
vos revenus.
Lequel de mes
investissements
est le plus
RENTABLE?**

AMÉLIORER
vos communications.
Comment m'assurer
de la qualité du
service à la clientèle?

suivre mes appels
.com



INFORMEZ-VOUS
sur notre nouveau
système révolutionnaire
par téléphone au
1 866 559 5169
ou sur le site Internet
www.suivremesappels.com

BAIL AVEC OPTION D'ACHAT : PROBLÈMES, PROBLÈMES, PROBLÈMES

Souvent attirés par des offres alléchantes, les propriétaires d'immeubles se laissent quelquefois convaincre de signer un bail assorti d'une option d'achat.

À la suite de nombreux déboires de certains de nos membres, il nous est apparu important de vous informer à quel point ce type de contrat est source de conflits, de problèmes et de soucis de toutes sortes.

Premièrement, dès l'arrivée des locataires dans l'immeuble, ceux-ci se sentent déjà un peu plus que des locataires. Nombreux propriétaires nous ont affirmé que les locataires ne se gênaient pas pour effectuer des modifications importantes dans le loge-

ment et même jusqu'à toucher à la structure de l'immeuble dans le cas de maisons unifamiliales. Ces locataires utilisent le prétexte de l'achat pour effectuer ces modifications. La phrase typique : « Ne vous en faites pas, de toute façon je vais acheter votre maison, j'attends juste d'être approuvé pour une hypothèque. » Cette phrase classique qui fixe le départ d'une série de conséquences souvent très coûteuses et désastreuses pour le propriétaire.

Le propriétaire décide donc de demander la résiliation du bail et réclame des dommages à la Régie du logement. Nouvelle surprise, la Régie dit qu'elle n'entendra pas le dossier, que vous n'êtes pas à la bonne place, puisque l'option d'achat est le contrat principal et il faut aller à la Cour Supérieure. Bonjour frais d'avocat, maux de tête, gouffre financier et délai de

perdu. Pendant ce temps, frustré, le locataire cesse de payer le loyer. Le château de cartes s'effondre. (25 070907 001 G)

Nous ne vous le dirons jamais assez, c'est très risqué de s'aventurer dans ce créneau.

De plus, vous êtes à la merci de la décision du locataire dans le cas d'une vente. Pas question de changer d'idée, si vous refusez, le locataire peut entreprendre des démarches à la Cour Supérieure pour vous forcer à passer la vente. (Cuisine Al. C Gestion Poirier, s.e.n.c. 2013 QCCS 4884.)

D'un autre côté, le locataire pourrait décider de quitter manu militari et de renoncer à l'achat, il pourrait vous laisser le logement dans un état proche de la démolition.

Beaucoup de complications, alors que l'on aurait pu simplement signer un bail et quand vous aurez l'intention de vendre l'immeuble, avisez les locataires du prix afin qu'ils fassent de façon ponctuelle une offre d'achat à ce moment. Cela aura l'avantage de rendre les choses claires et distinctes et de peut-être diminuer les risques de conflits.



BÉTONEL^{MD} Dulux
Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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



RONA
L'entrepôt
GRANBY

VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

200 St-Jude N.
Granby (Qc) J2J 2R8

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

Financement Accord D Desjardins
(taux annuel à compter de 6%)

Accumulez des Air miles sur le matériel et la main d'œuvre

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

Un seul endroit pour combler tous vos besoins !
Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin



LE RCLALQ FAIT ERREUR: LA RÉGIE APPLIQUE LA LOI, LES PROPRIÉTAIRES SONT MALMENÉS

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) estime que l'enquête du RCLALQ sur une situation soi-disant désavantageuse pour les locataires ne tient sur rien.

«Plus de la moitié des causes déposées à la Régie du logement sont de nature «Non-paiement de loyer». Il est certain que le propriétaire aura gain de cause car la preuve est indéniable. Mais avant qu'un dossier soit ouvert à la Régie, plusieurs propriétaires vont donner des chances au locataire qui demandera un délai. Et on ne parle même pas du dernier mois de loyer qui est très souvent non payé et pour lequel les propriétaires ne déposeront pas de dossier.», selon Martin Messier, Président du RPHL.

Selon le RCLALQ, les locataires ne peuvent pas parler pour défendre leurs causes de non-paiement. Mais dans plus de 95% des causes de non-paiement, aucun locataire ne se présente. Il est donc difficile d'avoir un droit de parole! «En fait, si un dépôt de garantie existait tant pour le loyer que pour les dommages faits au logement, la Régie aurait plus de temps! Il est navrant de constater que les propriétaires doivent dépenser autant d'argent, d'énergie et de temps pour un simple non-paiement de loyer», ajoute M. Messier.

Le RPHL rappelle que même si un locataire ne paie pas son loyer, les propriétaires continuent d'assumer les frais de chauffage de l'immeuble, les taxes, l'hypothèque. Tous les paiements ne s'arrêtent pas car un locataire refuse de payer!

Le RCLALQ parle aussi de hausses de loyer sans travaux. «Le RPHL invite le RCLALQ à assister à une de ses formations sur le calcul de fixation d'un prix de loyer. Ainsi il apprendrait que les travaux ne sont pas les seuls éléments pris en compte dans une augmentation de loyer», d'ajouter Martin Messier.

En effet les comptes de taxes municipales et scolaires, les assurances augmentent chaque année et ces dépenses sont entièrement transfé-

rables. Également, l'entretien courant, l'électricité, le mazout et le gaz sont pris en compte.

Pour conclure, le RPHL souligne que les propriétaires pris avec un locataire bruyant, qui fera fuir

tous les autres locataires, devront attendre d'interminables mois, avant d'obtenir une audience; qu'un locataire qui refuse que le propriétaire reprenne son bien, devra se justifier devant la Régie et prouver sa bonne foi.

Également, un propriétaire ne peut mettre fin au bail, les locataires ont un droit au maintien dans le logement. Avec un tel régime qui opprime les propriétaires avec des règles et lois qui protègent les locataires à outrance, comment les associations de locataires osent-elles se plaindre?



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'incapacité, 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.