

Le Propriétaire

Édition RPHL

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

Le RPHL sera plus présent que jamais en 2011!

La fin de l'année signifie fêtes de fin d'année mais aussi préparation de vos augmentations de loyer.

Dès fin janvier, la Régie du logement émettra ses recommandations avec son formulaire de calcul pour l'année 2011. Vous serez alors en mesure de calculer vos augmentations et de négocier celles-ci avec vos locataires.

Le RPHL vous invite à utiliser tous les moyens en votre possession afin que cette période d'augmentation mais aussi de recherche de nouveaux locataires se passe de la meilleure manière.

En plus de pouvoir assister à nos

formations gratuites, connaître la situation du marché immobilier locatif ainsi que la fixation d'un prix de loyer et présentation devant la Régie, vous avez accès à notre service juridique et notre service d'enquêtes en tout temps.

Nos avocats pourront vous aider à calculer votre augmentation, vous informer des dispositions légales en cas de refus, de négociation ou encore vous préparer à votre audience. Notre service à la clientèle traitera vos enquêtes de prélocation 7 jours/7.

Merci pour votre soutien en 2010, je vous souhaite en mon nom personnel ainsi qu'au nom de tout l'équipe tout ce qu'il y a de meilleur pour 2011.

*Martin Messier,
président du RPHL*

Un projet de loi donne à la Régie du logement le pouvoir de limiter les demandes de rétraction abusives

Me Robert Soucy

**Page
5**

**Page
8**

Attention : Seuls les propriétaires ou leur avocat peuvent signer une demande à la Régie du logement

Me Jean-Olivier Reed

L'accumulation de neige ou de glace sur les toits: des précautions à prendre !

**Page
10**

**Page
19**

Comprendre les notions de quorum, majorité simple et double majorité en copropriété divise



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



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locatives

*Cher membre,
Chère membre,*

*En cette période des fêtes, nous désirons vous souligner
notre appréciation de vous compter parmi nos membres.
Nous tenons à vous exprimer nos meilleurs vœux de
bonheur, de santé et de prospérité pour la nouvelle
année.*

TOUTE L'ÉQUIPE DU RPHL
VOUS SOUHAITE

Un joyeux temps des fêtes !

Fermeture pour les fêtes du RPHL

Nous vous informons que nos bureaux seront fermés à compter du 24 décembre 2010 et les activités du RPHL reprendront le 3 janvier 2011.

À tous les utilisateurs du produit Thermoshell, nous vous rappelons le numéro de téléphone du service à la clientèle 819-569-5991. Pour le service d'enquêtes pré-location acheminez vos demandes par télécopieur à l'APQ 1-866-382-9676 et pour toutes informations juridiques, communiquez au 1-888-382-9670.

Prochaines soirées d'information :

Les perspectives de l'habitation et les taux d'inoccupation de la région de Sherbrooke et de Granby

Région de l'Estrie :

Mardi le 11 janvier 2011

à partir de 19h

à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boul. Bertrand Fabi,
Sherbrooke (en face du cinéma Galaxie)

Région de la Haute-Yamaska :

Mercredi le 12 janvier 2011

à partir de 19h

à l'Hôtel Le Granby, 700 rue Principale, salle Elysée est,
Granby

Avec la participation de M. Francis Cortellino, analyste de marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les propriétaires de logements locatifs pourront assister à une soirée d'information sur le marché de l'habitation, le taux d'inoccupation, les loyers moyens et les perspectives pour les prochains mois. Durant la même soirée, avec la présence de Me Martin Messier, président du RPHL, il sera question des augmentations de loyers suggérées par le Regroupement, et les propriétaires présents seront informés sur certaines questions juridiques pertinentes.

Réservation au 819-563-9292 poste 222 pour Sherbrooke
Réservation au 450-361-9884 poste 223 pour Granby
ou par courriel en tout temps au reservation@rphl.org



RPHL
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

L'un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d'accroître la force d'impact de notre organisme, en augmentant considérablement le nombre de propriétaires membres.

C'est donc avec une grande ferveur que nous vous invitons à participer à notre campagne de recrutement.

Votre contact privilégié
Bien plus qu'une relation de confiance!

Pour devenir membre du RPHL
CONTACTEZ-NOUS :

RPHL (Sherbrooke) 100, rue Belvédère Sud, bureau 200 Sherbrooke (Québec) J1H 4B5	Tél.: 819-563-9292 Sans frais: 1-877-563-9292 Téléc.: 819-563-7881
RPHL (Granby) 20, Place du Lac Granby (Québec) J2G 9L9	Tél.: 450-361-9884 Sans frais: 1-877-361-9884 Téléc.: 450-375-0397

COUPON RABAIS
pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25\$** DE RABAIS
Chacun des propriétaires référés vous donne droit à un rabais de 25\$ applicable à votre prochain renouvellement.*

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

Courriel : info@rphl.org • www.rphl.org

Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires du RPHL !




ÉvalExpert
Pour une valeur fiable

Évaluation immobilière
Évaluation d'équipements et de machineries
Inspection en bâtiments

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

Bur. : 819-562-3825
Téléc. : 819-562-6076

Voir en page 7, section Évaluation immobilière
l'annuaire de « ÉvalExpert »



**LE GROUPE
EXPERT
DRAINS**

8345, boul. Bourque
Sherbrooke (Québec) J1N 0G2

Sans Frais : 1-866-479-6441
Sherbrooke : 819-864-6441 / 819-348-6034
Granby : 450-360-9070



**DÉBOUCHAGE
INFILTRATION**

Excavation générale
Égout - Aqueduc - Fondation
Drain de fondation - Réparation de fissures
Mini-excavation - Inspection par caméra
Nettoyage de drain - Terrassement général

Voir en page 6, section Débouchage l'annuaire de
« Le Groupe Expert Drains »

Projet de loi 131 déposé à l'Assemblée nationale le 11 novembre 2010

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) a pris le temps d'étudier les nouvelles dispositions du projet de loi 131 et encourage les parlementaires à adopter la loi au plus vite

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) a accueilli favorablement les modifications à la loi sur la Régie du logement dans le projet de loi 131 déposé ce matin à l'Assemblée nationale par le Ministre Laurent Lessard.

Ces nouvelles dispositions visent à régler entre-autres le problème de la forclusion et des procédures abusives, un des nombreux problèmes vécus à la Régie du logement.

Ces changements porteraient, si le projet est accepté tel quel, sur trois principaux points :

- Les régisseurs auront le pouvoir des ordonnances intérimaires: ces derniers pourront ordonner au locataire, par exemple, de payer son loyer en attendant l'émission du jugement.
- La règle de la proportionnalité serait mise en vigueur : les régisseurs pourront décider de ne pas donner suite aux demandes abusives d'une des parties.
- La rétractation : les régisseurs auraient enfin le droit de déclarer forclos une partie qui abuse des demandes de rétractation afin de suspendre la décision contre elle.

Le RPHL est particulièrement heureux de voir que le problème très répandu de la rétractation intéresse le gouvernement au point de l'inclure dans ce projet de loi. Mais également un point très important à souligner est que la Régie du logement pourra, sans que l'une des parties ne le demande, décider de rendre forclos une partie qui selon elle abuse de la procédure.

« La Régie du logement est un tribunal administratif où la majorité des parties présentes sont des petits propriétaires. Ces propriétaires ne sont pas toujours au courant des procédures et peuvent subir, comme avec la rétractation, des abus à répétition! » selon Martin Messier, président du RPHL.

Le projet de loi soulève aussi la question de la rétroactivité de la loi. En effet, en attendant que le projet soit adopté rapidement, ce que nous souhaitons, chaque régisseur devra décider dans ses propres dossiers s'il déclare forclos une des parties avant l'adoption de la loi ou s'il laisse la situation actuelle permettant l'abus prévaloir.

« De nombreux propriétaires sont aux prises avec des locataires abusifs. Nous espérons que les régisseurs vont recommencer à rendre des décisions comprenant des forclusions dès maintenant. Grâce à la disposition de rétroactivité comprise au projet de loi, toutes les décisions rendues dans lesquelles la Régie aura prononcé la forclusion ne pourront plus être invalidées. » d'ajouter Martin Messier.

« Nous encourageons le gouvernement à adopter ce projet le plus rapidement possible pour limiter les préjudices. Le RPHL demande naturellement au gouvernement de réviser plusieurs aspects de la Régie du Logement dans un projet de loi plus vaste car des réformes importantes doivent être apportées à la Régie du logement et aux règles de fixation des loyers, mais afin de répondre au plus urgent, ce projet de loi nous semble être la meilleure décision afin régler cette situation rapidement. » aux dires de le RPHL





Votre immeuble à revenus vaut peut-être PLUS que vous le croyez!

Franchisé autonome et indépendant du réseau immobilier La Capitale, franchiseur 292107.

RICHARD LAVOIE
Courtier immobilier agréé

Téléphone : 819 569-1120 Cellulaire : 819 829-8152

info@richard-lavoie.com www.richard-lavoie.com

Le Protecteur du citoyen a déposé son bilan pour 2009-2010

La Régie du logement a d'importants délais dans le traitement des dossiers, le délai d'obtention d'une première audience est toujours le même et accuse dans certains cas une légère hausse malgré les recommandations du Protecteur du citoyen dans ses bilans précédents.

Selon ce nouveau rapport, les dossiers en attente ont subi une hausse de 19%, pour la fixation 63%, pour non-paiement 18% pour les causes civiles 7% alors que le nombre de décisions rendues (-11%) et le nombre de règlements par conciliation (-15%) est à la baisse. Cette situation semble presque impossible à régler sans une augmentation du nombre de régisseurs en fonction à la Régie du logement. Le Protecteur du citoyen est aussi intervenu auprès du gouvernement pour que soit mise en place une loi contre l'abus des demandes de rétractation. Celles-ci enlèvent le processus légal et permettent aux individus fautifs de suspendre la condamnation qui a été prononcée contre eux. De plus, le Protecteur

du citoyen se dit *très préoccupé par la capacité de celle-ci (RDL) de rendre justice dans des délais raisonnables compte tenu des contraintes que son cadre légal lui impose* parce que la Cour supérieure a statué en 2003 que le tribunal de la Régie du logement n'avait pas le pouvoir de suspendre le recours à la rétractation en raison d'abus.

Des changements à l'horizon !

Le 11 novembre dernier, l'Assemblée nationale s'est penchée sur une des causes de délai des audiences à la Régie du logement: les incessantes demandes de rétractation sans motifs valables dans bien des cas qui ne visent qu'à suspendre l'exécution des jugements rendus. Le projet de loi 131, s'il n'est pas une panacée à l'important problème de délai dans le traitement des demandes à la Régie du logement, est tout de même un premier pas dans la bonne direction. Le RPHL est fier de constater que ses revendications font bouger les choses.

Quant au projet de loi, vous en trouverez les détails dans l'article de Me Soucy ce mois-ci.



DOMINIC CASGRAIN
Régisseur agréé

IM/MAXI
www.immaxiestrie.com

1576, rue King Ouest, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3

Cellulaire: 819.574.4402
Bureau: 819.822.2003
dcasgrain@immaxiestrie.com

Les taux d'intérêts sont bas.
La valeur de votre immeuble est maximale.
Le timing, pour vendre, c'est maintenant!
Appelez-moi et je vous dirai pourquoi.

Votre agent en multi-logements à Sherbrooke

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Trop souvent nos clients ont recours à notre service juridique lorsque la relation locataire/locateur s'est dégradée à un point tel que le propriétaire ne voit plus d'issue. Des nuits d'insomnie et combien d'altercations avant que certains de nos membres nous appellent! Pourtant, les conseils juridiques sont gratuits et inclus dans tous les forfaits que nous offrons.

N'attendez pas !

Too often our members use our legal services when the relationship between tenant and landlord has deteriorated to such an extent that the landlord can't envision a solution. Too many sleepless nights and disputes take place before our members call us.

And yet, our legal advice is free and included in all the set prices that we offer.

If the idea to settle a dispute yourself starts with good intentions, it is likely that it will work against you.

It is sad to note that certain very attentive landlords are too patient and understanding, only for them realize afterwards that they have been take advantage of by their tenant.

Si l'idée de régler soi-même une mésentente part d'une bonne intention, celle-ci risque tout de même de jouer contre vous. Il est malheureux de constater que certains propriétaires très attentionnés font preuve de trop de patience et de compréhension pour ensuite réaliser qu'ils se sont fait abuser.

Votre locataire fraîchement arrivée depuis 1 mois ne cesse de vous appeler jour et nuit parce que selon elle le bruit de vos autres locataires est assourdissant? Vous réalisez qu'on a sous-loué un de vos appartements sans vous en avertir? Vous avez des questions? Appelez-nous, n'hésitez pas. Il arrive parfois qu'un

propriétaire pose un acte qui a des conséquences au niveau légal que vous ne pouvez soupçonner sans avoir consulté un avocat. Certains gestes pourraient mettre en péril vos chances d'obtenir gain de cause advenant la judiciarisation du litige. Pour une gestion efficace de vos immeubles locatifs, même s'il ne s'agit que d'un immeuble comprenant peu d'unités, faites un suivi serré de votre relation locataire/locateur; qu'elles ont été les requêtes de votre locataire? Vous a-t-il averti dans un délai raisonnable lorsqu'il y a eu des bris? Avez-vous fait un constat des lieux lors de la

location? Gardez des preuves des travaux que vous avez effectués et dénoncez par écrit les situations où votre entente de location n'est pas respectée, souvent par l'envoi d'une mise en demeure. (ex: le déneigement est à la charge du locataire qui ne le fait pas).

N'oubliez pas que nous sommes là pour vous aider.

Don't wait !

For instance, your newly arrived tenant who moved in one month ago month won't stop calling you day and night because, according to her, the noise made by the other tenants is deafening? You find out that a tenant has sublet one of your apartments without informing you? Don't hesitate to call us if you have any questions. Sometimes an owner does something which has legal consequences that you can't foresee without having first consulted with a lawyer. Some actions could jeopardize your chances to win your case if the matter goes to court. To effectively manage your rental properties, even if it only involves a building with a small number of units, keep

on top of your landlord/tenant relations. What has your tenant been asking for? Did he inform you within a reasonable time when there were trespassers? Did you assess and inspect the premises during the rental process? Keep proof of the work you have done and notify the tenant when your rental agreement is not respected, usually by sending a demand letter. (eg: when the snow clearance is the tenant's responsibility and they fail to do it).

Do not forget that we are here to assist you.



LE PROPRIETAIRE
100, rue Belvédère Sud, bureau 200, Sherbrooke, (QC) J1H 4B5
Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292; Téléc.: (819) 563-7881
www.rphl.org

Volume 6, numéro 6
Décembre 2010 - Janvier 2011

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Edition 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.

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

Responsable du journal
Estelle Fabre

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Nathalie Blais
Marie-Lyne Dufour
Marjolaine Laberge
Diane Laventure



Me Robert Soucy

Le projet de loi n° 131 a été déposé à l'Assemblée nationale le 11 novembre 2010, ce projet de loi modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie la compétence en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre

choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnés à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.»

À titre d'exemple, un régisseur à qui on demande de convoquer 30 témoins pour une demande de diminution de loyer de 20\$ par mois, pourra refuser la requête du locataire. De même, un locataire qui souhaiterait deux (2) semaines d'audition dans la même demande de diminution de loyer pourrait se la voir refuser. Aussi, un régisseur pourrait mettre fin à un

recours en rétractation qui suspend l'exécution de la décision. La Régie convoque à nouveau les parties sur la demande de rétractation. Le jour de l'audience, le locataire ne se présente pas, la rétractation est donc rejetée. Le locateur essaie à nouveau d'exécuter la décision. Le locataire produit encore une fois une demande de rétractation. Il est évident que le locataire agit de mauvaise foi et retarde frauduleusement l'exécution du jugement. À l'avenir, la Régie pourra déclarer le locataire forclos de présenter une demande de rétractation et de mettre fin au manège du locataire.

La juridiction exclusive sur la

autre recours devant elle.»

Cette disposition pourrait inciter certains régisseurs à déclarer forclos une partie dès aujourd'hui puisque leurs décisions rendues avant la sanction de la loi ne peuvent être invalidées.

Transfert de dossier

Les causes pendantes selon l'article 17 du projet de loi, devant la Cour du Québec portant sur une demande de fixation de loyer et d'une modification d'une clause, seront transférées à la Régie du logement.

Conclusion

Le projet de loi réaffirme les

Un projet de loi donne à la Régie du logement le pouvoir de limiter les demandes de rétraction abusives

condition du bail et à la révision de loyer, tant en première instance qu'en révision, et de lui donner les pouvoirs pour réprimer les abus de procédures.

Pouvoir de rendre des ordonnances

L'article 9.8 de la loi sur la Régie du logement est modifié par l'addition, après le premier alinéa du suivant :

«Il ont (régisseurs) en outre tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ; ils peuvent notamment rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des parties.»

Les régisseurs auront le pouvoir de rendre une ordonnance de sauvegarde en forçant un locataire à payer son loyer en attendant un jugement final à intervenir dans une demande introduite par un locataire. Ils pourront aussi permettre au locateur d'avoir un accès au logement du locataire, au cours d'une instance pour faire des réparations, sans attendre la décision finale. Les régisseurs pourront rendre toutes les ordonnances qu'ils jugeront appropriées selon les circonstances.

Les règles de la proportionnalité

L'article 63 de la loi prévue est modifié en ajoutant le paragraphe suivant:

«63.1 Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes

interrogatoire trop long, dilatoire etc.

Pouvoir de déclarer la forclusion

L'article 63.2 est ajouté par le projet de loi:

«63.2 La Régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif, dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions. Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.»

Actuellement, un locataire poursuivi en non-paiement du loyer et en expulsion de son logement peut intentionnellement faire défaut de se présenter à l'audience en non-paiement. Dans ce cas, la Régie rend une décision en éviction et condamne le locataire à payer de loyer dû. Lorsque le locateur veut exécuter la décision et mettre le locataire dehors, ce dernier introduit un

fixation de loyer

Selon la jurisprudence actuelle, lorsque le locateur demande la fixation du loyer et une demande de modification du bail, à savoir un changement des conditions de chauffage, cette décision de la Régie est appellable à la Cour de Québec. À l'avenir, cette demande portant sur la fixation du loyer et portant aussi sur une modification d'une clause du bail ne sera plus appellable à la Cour du Québec. Cette demande pourra être révisée par deux régisseurs et restera de la compétence de la Régie du logement.

Dispositions transitoires

Le projet de loi prévoit que les décisions déjà rendues par la Régie du logement ne peuvent être invalidées avant la date de la sanction du projet de loi :

« 16. Ne peuvent être invalidées les décisions de la Régie du logement qui ont été rendues avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi) et qui déclarent une partie forclos de déposer un

pouvoirs de la Régie du logement et renforce la compétence de celle-ci. Elle pourra réprimer les abus des locataires en matière de rétractations dilatoires. De plus, elle acquiert le droit de rendre des ordonnances intérimaires qui faciliteront l'exercice de sa compétence. Avec des pouvoirs accrus, la Régie du logement risque d'avoir une meilleure efficacité. Nous espérons que le projet de loi sera sanctionné avant la fin de l'année 2010. Selon nos informations, le législateur veut sanctionner le projet dans les meilleurs délais.

INSPECTION JPG inc.

Jean-Pierre Gouin
Inspecteur en bâtiments
Spécialisé en préachat et prévente

394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0 819 820-5250

Yvon Gadbois Entretien de brûleurs (1999) Inc.

- VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SYSTÈMES À L'HUILE
- CHAUFFAGE : EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ
- RÉSERVOIR À L'HUILE
- MISE AU POINT ANNUELLE
- CONTRAT D'ENTRETIEN
- VENTE ET INSTALLATION DE SYSTÈME BI-ÉNERGIE
- PROMOTION ET FINANCEMENT

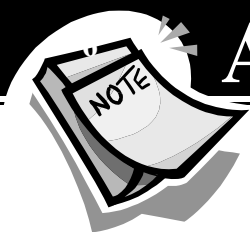
DISPONIBLE AVEC NOTRE PARTENAIRE AFFILIÉ

SERVICE D'URGENCE 24 H / 7 JRS

Licence R.B.Q.: 8234-3260-42

2566, rue Normand, Sherbrooke

819 563-3627



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Débouchage
10. Économie d'énergie
11. Électricité
12. Évaluation immobilière
13. Financement hypothécaire
14. Gestion immobilière
15. Huissiers de justice
16. Informatique
17. Inspecteur en bâtiment
18. Notaire
19. Peinture
20. Planchers (couvre-planchers)
21. Plomberie Chauffage
22. Portes et fenêtres
23. Quincaillerie
24. Rampes et balcons
25. Rénovation
26. Toitures

1. Agents immobiliers

IM/Max-Estrie

Courtier immobilier agréé
Dominic Casgrain
Agent immobilier affilié
Cell. : (819) 574-4402
Bureau : (819) 822-2000
dcasgrain@immaxestrie.com
-Analyse de rendement multi-logements
-Stratégie de croissance immobilière
-Réseautage entre vendeurs et acheteurs
-Bienvenue aux premiers investisseurs
-Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

La Capitale Estrie RL, 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 !

Remax

Michel Charest

Agent immobilier agréé depuis 32 ans
Bur.: (819) 822-2222
charestmichel@videotron.qc.ca
www.michelcharest.com
- Opinion de votre immeuble locatif sans frais

Sphère Immobilier Agence Immobilière

Robin Ouimette
Fredrick Garneau
Courtiers agréés
Tél.: (819) 791-1269
www.sphereimmobilier.com
- Bénéficiez des outils de travail moderne et performant informatisé pour votre plus grande satisfaction
- **Nous offrons un escompte sur commission**
Contactez- nous!

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

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

2295 St-François Nord, 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**

6. Chauffage

Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627
-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout
-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie
- **Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces**

Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105
***Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces**
-Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage à l'huile, électrique, bois.
-Système Bi-énergie
-Urgence 24 heures, 7 jours

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 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

8. Comptabilité

Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221
Cell.: (819) 574-8942
ylallier@netrevolution.com
* **Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL**
-Gestion d'immeubles
-Comptabilité, fiscalité
-Conseils d'affaires
Villeneuve Gagné Stébenne CGA

9. Débouchage

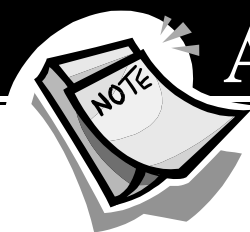
Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
Tél. : (819) 864-6441
r.brisson@bellnet.ca
- Débouchage, drain évier, toilette, bain, drain fondation, égout
- Coupe racine, caméra, camion vacuum
- Réparation de fondation
- Infection époxy
- Remplacement de drain
- Excavation générale

10. Économie d'énergie

Demtroys Inc.

Système de gestion des coûts de chauffage
www.demtroys.com
Tél : (819) 574-4455 / (819) 560-2328
- Fabrication de systèmes de gestion des coûts de chauffage pour les propriétaires



qui paient le chauffage aux locataires.
- Le système Demtroys s'adapte à tous type de chauffage.
- Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35% selon les immeubles
- Analyse économiques sans frais.

Le Groupe GE

Tél. : 819.569.0000
www.GroupeGE.com
- Projet en énergie renouvelable
- Génératrices automatique au gaz propane et naturel
- Solutions énergétiques viables

11. Électricité

J.C. Morin inc.

Entrepreneur électricien
Tél.: (819) 868-6643
jcmorin@bellnet.ca
- Services spécialisés et d'urgence
- Chauffage/installation et service
- Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

Services Électriques Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581
info@electriciensherbrooke.com
www.electriciensherbrooke.com
- Résidentiel, commercial, multi-logements
- Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
- Service d'urgence 24 heures
- Chauffage Bi-énergie

12. Évaluation immobilière

Dufresne, Savary & Associés

Évaluateur agréé
Conseiller en bien immobilier
Gérald Savary
275, rue King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-9715, poste 222
g.savary@dsaevaluation.com
* **Tarif préférentiel aux membres RPHL**
- Évaluation immobilière pour des fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment
950, rue du Haut-Bois Sud # 206
Sherbrooke, QC J1N 2C8
Tél.: (819) 562-3825 # 203,
Sylvain Chartier
Info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca
Escompte 10% membres RPHL
- Évaluation et Inspection immobilières
- Résidentielle, commerciale et industrielle
- Évaluation d'équipement et de machinerie
Membre OEAQ, ICE, AIBQ

13. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:
- Sherbrooke: (819) 821-2201
- Coaticook: (819) 849-0434
- Granit: (819) 583-3373
- Memphrémagog: (819) 847-0007
- Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

14. Gestion immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0678
gipb@gipb.ca
- Gestion complète d'immeubles à logement résidentiel et de copropriétés
- Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

15. Huissiers de justice

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

862, Belvédère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Télec.: (819) 822-1697
- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

16. Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439
Sans frais: 866-886-2439
Essayez-le gratuitement au:
www.magextechnologies.com
Logiciel de gestion immobilière Proprio Expert, inclus:
- Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

17. Inspecteur en bâtiment

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin
Tél. : (819) 820-5250
* **Escomptes membres RPHL**
- Spécialisé en préachat et vente
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
- Membre RPHL et APCHQ

18. Notaire

Me Annie Beaudette, notaire-fiscaliste

Courtier immobilier agréé
Tél.: 819 562-8898
abeudet@notarius.net
- Conseils juridiques et fiscaux en affaires immobilières commerciales
- Réorganisations et transferts d'entreprises
- Conventions entre actionnaires
- Fiducies testamentaires et de protection
- Protection du patrimoine

19. Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke
44 rue William-Ives
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420
2680 King Ouest
Tél. : (819) 346-1657
789, rue Sherbrooke, Magog
Tél. : (819) 843-6573
* **Escomptes membres RPHL**

20. Planchers (Couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
www.tapisvn.com
* **Escomptes membres RPHL**
Pour un service personnalisé, votre conseiller René Perron.
- Vinyle anti-déchirure
- Tapis anti-éfilochage
- Vinyle flottant
- Céramique

21. Plomberie Chauffage

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300
Granby: 450-375-5030
Cowansville: 450-263-9320
Vente, installation entretien appareil au gaz naturel
Partenaire certifié Gaz Métro
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet
* **Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL**

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411
- Plomberie
- Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
- Ventilation
- Planchers chauffants

22. Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

Tél. : (819) 846-3141
Cell : (819) 570-0957
www.constmcc.com
* **Tarif préférentiel membres RPHL**
- Spécialiste finition intérieure, extérieure
- Installation de fenêtres
- Entrepreneur général
- Membre APCHQ
- RBQ : 8103-3417-13

Fleurimont Portes et Fenêtres

Normand et Pierre Pomerleau
3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke
Tél.: (819) 569-4112
* **Escompte 5 % membres RPHL**
- Installation portes et fenêtres
- Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
- Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

23. 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

24. Rampes et balcons

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, J1L 2K2, Qc
Téléphone : (819) 562-3422 /
Sans frais : (877) 568-3422
* **Escompte Membre RPHL**
Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes
- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région

25. Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général
Tél.: (819) 846-3141
Cell.: (819) 570-0957
www.constmcc.com
* **Tarif préférentiel aux membres RPHL**
- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

Suite et fin de l'annuaire

26. Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronnetfreres.com

-Réfection de toitures, spécialité toit plat

-Résidentiel, commercial, tous genres

-Ouvrage garanti

- Estimation gratuite

-Licence RBQ 8309-4326-19



Me Jean-Olivier Reed

Depuis la décision rendue par la Cour du Québec en 2005 sur le sujet, les seules personnes qui peuvent signer une demande à la Régie du logement sont le propriétaire ou son avocat.

En effet, il est donc impossible pour un gestionnaire ou un mandataire du propriétaire (un mandataire étant le conjoint, un membre de la famille, un ami ou un concierge) de signer une demande de la Régie du logement à la place du propriétaire. Cette erreur sera, dans la majorité des cas, fatale pour le recours.

La Cour a décidé que la signature d'une demande à la Régie du logement faite par quelqu'un d'autre que le propriétaire est du ressort exclusif de l'avocat. Cette

Attention : Seuls les propriétaires ou leur avocat peuvent signer une demande à la Régie du logement

exclusivité est issue de l'article 128 de la Loi sur le Barreau qui se lit comme suit :

128 1. Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice ou du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

a) ...

b) Préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux;...

À ce titre, si le gestionnaire ou le mandataire du propriétaire signe la demande, il contrevient donc à la loi sur le Barreau et pourrait vous causer un préjudice puisqu'il y a des chances que cela provoque le rejet de la demande et dans certains cas il sera impossible d'ouvrir un nouveau dossier conforme si les délais sont dépassés, par exemple, dans le cadre d'une fixation de loyer.

Des demandes pourraient aussi être soumises au Barreau du Québec pour exercice illégal de la profession d'avocat. Cette plainte pouvant si elle est jugée fondée, résulter en une amende pouvant aller de mille cinq cent (1500.00\$) à vingt mille dollars (20,000\$).

La prudence s'impose.



Balcon • Marche • Rampe

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

Depuis 1980, le plus important fabricant de balcons en fibre de verre en région.

Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes.

- Le plus vaste choix de couleurs et de finitions
- Spécialité : fabrication sur mesure
- Garantie 5 ans
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région
- Rabais Membres RPHL

Venez visiter notre salle de montre et rencontrer nos représentants pour des conseils techniques et un service personnalisé.

FIBRE DE VERRE SHERBROOKE
BALCONS EN FIBRE DE VERRE, rampes en P.V.C. et en aluminium

4385, rue Robitaille
Sherbrooke (Québec)
Sans frais : 1 877 568-3422

TAPIS V.N.

SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX SERVICE DE LIVRAISON ET INSTALLATION

**Plancher flottant
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Bois franc**

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ
René Perron, votre conseiller
Tél.: 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4
www.tapisvn.com

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

Quincaillerie
Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous c'est du solide!

819-346-6944

Publi-reportage par « Le Groupe Verrier »

La règle proportionnelle : la clause A « Montant déclaré »

En assurance de biens un élément essentiel est à retenir, si nous avons une seule chose à retenir de l'assurance de biens ce serait celle-ci : La règle proportionnelle. En effet cette règle est établie afin de permettre à l'assureur d'avoir la prime par rapport à son risque. Je m'explique, lorsqu'un assureur collecte une prime pour un immeuble x par exemple, il a déjà calculé son risque et les probabilités qu'il ait à payer une réclamation. Sa prime est calculée en conséquence. Cependant, il peut arriver qu'un assuré décide que son bâtiment ne subisse pas une perte au-delà d'un certain montant par exemple pour une bâtisse dont la construction est résistante au feu. Il décide donc d'assurer son immeuble pour ce montant. Mais l'assureur lui aura un risque plus grand.

Exemple :

1) Un immeuble a un coût de

reconstruction de 1,000,000\$

2) L'assuré suppose que le bâtiment ne subira pas de perte plus que 500,000\$

3) Il l'assure donc pour 500,000\$

4) L'assureur ne perçoit que 50% de la prime qu'il aurait du avoir et pourtant il est responsable en cas de perte de (2) fois 500 000\$. C'est à dire comme s'il assurait (2) bâtisses, mais avait la prime que pour une seule.

Un assureur qui ne ferait rien s'expose à avoir de graves problèmes financiers à court terme. C'est pourquoi les assureurs prévoient une clause de règle proportionnelle qui varie entre 80% à 100 % selon les assureurs ou les protections demandées. Cette clause prévoit comme dans le cas d'un immeuble, que le propriétaire doit maintenir un montant minimum d'assurance en fonction du coût de reconstruction si

son contrat comporte la clause de valeur à neuf sur le bâtiment. Il est important de noter qu'il ne s'agit pas de valeur marchande ni de valeur d'évaluation basée sur le compte de taxe, mais bel et bien du coût de reconstruction à neuf de la bâtisse. Les assureurs demandent la plupart du temps un minimum de 80%, ce qui signifie que si un propriétaire d'immeuble maintient un montant d'assurance égale ou supérieur à 80% du coût de reconstruction de la bâtisse, il ne sera pas pénalisé en cas de perte. Évidemment, l'assureur ne paiera jamais plus que le montant d'assurance mentionné au contrat. Mais le même propriétaire qui aurait un montant d'assurance moindre que 80% se verrait imposer une pénalité. Si nous reprenons notre exemple de tout à l'heure, voici ce qui pourrait arriver.

Le bâtiment vaut 1,000,000\$ à reconstruire

L'assuré a demandé une protection de 500 000\$

Sa règle proportionnelle dans son contrat est de 80%

L'incendie survient, un dommage de 200 000\$

Voici ce que l'assureur fera :

Application de règle proportionnelle

(Montant d'assurance au contrat **DIVISÉ PAR** Montant d'assurance minimum requis) X Montant de la perte = MONTANT

Exemple

Soit 500,000\$ (Montant du contrat d'assurance du propriétaire) **DIVISÉ PAR** Montant minimum requis (80% de 1,000,000\$) soit 800,000\$ x par la perte (soit 200,000\$) = **125,000\$**

Le montant du chèque de notre assuré sera de 125 000\$ au lieu de 200,000 moins la franchise.

Il est clair que l'assuré dans cet exemple subirait une perte importante seulement due au fait que son montant d'assurance était

insuffisant. Dans le programme du RPHL cependant, les membres ont un avantage inclus au plan groupe qui assure une protection.

En effet, nous avons négocié avec l'assureur une clause à *montant stipulé*. Cette clause prévoit que si notre assuré signe une déclaration des valeurs et que celle-ci est égale ou supérieure à 90,000\$ du logement, il remplace la clause de règle proportionnelle. Il est important de noter que le montant d'assurance se doit d'être fixé par l'assuré et celui-ci doit signer une déclaration des valeurs.

L'application de la règle proportionnelle pénalise l'assuré principalement dans le cas d'une perte partielle, car en cas de perte totale les assureurs ne paient pas plus que le montant d'assurance mentionné au contrat. Vous devrez alors payer la différence, s'il y a lieu, car la valeur à neuf exige que le bâtiment soit reconstruit sinon vous serez indemnisé en fonction de la valeur dépréciée. Il est donc important d'évaluer adéquatement votre bâtiment pour l'assuré adéquatement. Cela est donc un avantage certain que d'avoir une clause à montant stipulé, cela évite les surprises surtout en cas de pertes partielles. Les pertes partielles sont naturellement les réclamations les plus fréquentes.

Évidemment, étant donné que vous avez la clause à montant stipulé cela accélère le règlement de sinistre, car habituellement l'assureur n'a pas à réévaluer le bâtiment pour déterminer si vous respectez la règle proportionnelle. Le programme d'assurance su RPHL évite plusieurs soucis aux propriétaires d'immeuble. D'autres protections seront également expliquées dans les prochains bulletins.

En résumé, le programme du RPHL est un programme unique en son genre pour les membres du RPHL. N'hésitez pas à nous téléphoner afin de bien prendre connaissance des avantages mis à votre disposition par le groupe.

Verrier, P.R.T. assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

**Programme d'assurances
pour les membres du RPHL**
 IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie manufacturière
- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport
- Cautionnement
- Ferme

2171, rue King Ouest, bureau 101
 Sherbrooke (Québec) J1J 2G1

819-563-0363
1-800-567-3573
 Télécopieur : 819-563-0005

www.groupeverrier.com

L'accumulation de neige ou de glace sur les toits : des précautions à prendre !

Les toitures et la neige

Selon l'Association des maîtres couvreurs du Québec, la majorité des couvertures construites au Québec sont conçues pour demeurer étanches malgré les rigueurs de notre climat, notamment les accumulations de neige importantes. Puisque le déneigement peut endommager les matériaux qui recouvrent nos couvertures et en diminuer la durée de vie, ne déneiger que si on a de bonnes raisons de le faire. L'association recommande toutefois de procéder à l'inspection des couvertures après des événements majeurs tels des pluies abondantes, des périodes de grands vents, etc. (en sus des visites normales recommandées au moins deux fois par année, au printemps et à l'automne, lorsque la couverture est complètement dégagée). Ces inspections permettront de s'assurer que l'eau ne pourra pas pénétrer à l'intérieur de l'édifice ni dans les équipements qui se trouvent sur le toit.

Lors de l'hiver 2008, un des plus neigeux hivers au Québec, on recensait plus de cinquante effondrements de toits.

Il est important de déneiger car une trop grande accumulation peut engendrer de nombreux problèmes :

1. Pour éviter des problèmes de structure (affaissements observables, fissures, etc.) ;
2. S'il y a des signes d'infiltration à l'intérieur: gouttelettes, taches d'eau, etc. ;
3. S'il y a un historique de problèmes ;
4. S'il y a des barrages de glace sur les couvertures à fortes pentes ;
5. Pour s'assurer d'un fonctionnement adéquat des drains, des événements et autres équipements qui se trouvent sur la couverture ;
6. Pour s'assurer que l'eau de fonte (et de pluie éventuelle) puisse s'écouler nor-

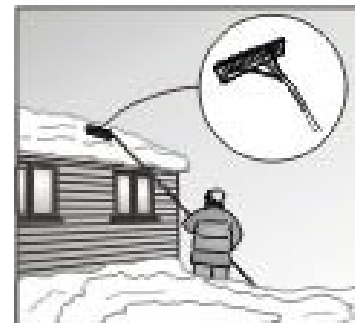
malement. Il peut être nécessaire de créer des rigoles aux endroits critiques (drains, équipements, bas des pentes, etc.) ;

7. S'il y a un risque de chute de neige sur les passants.

Selon la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), par mesure de prévention et pour assurer la sécurité du public, les propriétaires devraient :

- a) vérifier si la neige accumulée sur leur propriété représente un risque d'effondrement;
- b) prendre les mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes qui circulent près de l'édifice ou qui y ont accès sont en sécurité;
- c) porter une attention spéciale aux charges de neige sur les toitures voûtées ou arrondies surtout si la charge de neige n'est pas répartie uniformément;
- d) procéder au déneigement, si nécessaire, en confiant cette tâche à des entreprises disposant des équipements appropriés;

- e) si vous souhaitez déneiger votre toiture vous-même, il est recommandé d'utiliser une pelle à toiture munie d'un manche télescopique.



Le déneigement d'une toiture comporte des risques pour la sécurité des personnes sur le toit ou aux alentours. La proximité d'installations électriques représente un risque supplémentaire. Il faut également faire appel à des professionnels en déneigement de toitures pour les raisons suivantes :

1. Ils utilisent les techniques appropriées pour déneiger sans endommager la membrane d'étanchéité du toit;
2. Ils possèdent les équipements et outils nécessaires afin de procéder aux travaux de façon sécuritaire, sans se blesser;
3. Ils sont en mesure d'établir des périmètres de sécurité autour des bâtiments.

Par qui ? Par un entrepreneur-couvreur qui va assurer la sécurité des travailleurs, des occupants et des passants, qui évitera les dommages à la couverture et répondra des dommages éventuels.

Mais si vous souhaitez faire déneiger votre toiture par un concierge ou l'effectuer vous-même, par exemple, voici quelques consignes à respecter :

1. Laisser une couche de neige (au moins 4 pouces) pour ne pas endommager les matériaux d'étanchéité ;
2. Dégager les drains, les événements, les ventilateurs d'entre-toit, les équipements, les murets, le bas des murs en

La technologie allemande,
au service de votre porte-feuille !

Aide financière disponible avec :
GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTEMES À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

Lucien Côté & Fils inc.
Depuis 1936 **562-9411**
www.luciencote.com michel@luciencote.com

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
BONNEVILLE **FIBERGLASS**

Tél.: (819) **846-3141**
Cell.: (819) **570-0957**

586, Rang 6, Bromptonville (Québec) J0B 1H0

- surélévation, etc. ;
3. Créer des rigoles en croix pour permettre l'écoulement de l'eau aux drains ;
4. Ne pas utiliser de pics, de haches et éviter la chaleur excessive (flamme nue) qui pourrait endommager la couverture. Utiliser des outils en bois ou en plastique ;
5. Utiliser des sels de déglacage non corrosifs, pour éviter d'endommager les pièces métalliques sur la couverture (drains, solins, etc.) ;
6. Dans le cas d'une couverture en bardeaux, procéder du haut vers le bas.

Autres dommages possibles

L'accumulation importante de glace sur les toits plats et sur certains toits en pente peut représenter un risque d'affaissement. Aussi, cette glace accumulée en bordure des toits à versants peut représenter un danger pour les personnes qui circulent près des bâtiments.

Il est recommandé, pour le propriétaire d'un bâtiment, de vérifier l'épaisseur de glace accumulée sur celui-ci.

Afin de prévenir tout incident lors de la vérification de l'épaisseur de la glace, toutes les mesures de sécurité doivent être prises. Lors d'une opération de déglacage, il importe d'éviter les accidents graves. Les employeurs, les propriétaires et les gestionnaires d'édifices ainsi que les travailleurs eux-mêmes ont la responsabilité de s'assurer que les méthodes de travail respectent les règles

de sécurité. Si des travaux de déglacage doivent être effectués, un périmètre de sécurité doit être établi.

Il est important de vérifier que les prises d'air et les conduits d'évacuation des appareils à gaz, au mazout ou aux combustibles solides sont dégagés de la neige ou de la glace afin qu'ils puissent fonctionner de manière sécuritaire. Elle peut écraser et provoquer des fuites de gaz.

Pour cela, le dégagement de tous les équipements de gaz situés à l'extérieur du bâtiment, tels la vanne de branchement, le régulateur d'abonné ainsi que le compteur de gaz, doit être effectué. Utilisez à cette fin une brosse ou un balai et enlevez la neige tombée avec une pelle ou une souffleuse. La manœuvre doit s'effectuer avec délicatesse autour de ces composants et de leur tuyauterie. S'il y a présence de glace sur le régulateur ou le compteur, appelez votre distributeur de gaz sans tarder. Évidemment, ne jetez pas la neige sur ces composants et avisez votre déneigeur de faire de même. Vous pouvez utiliser un détecteur de monoxyde de carbone certifié selon la norme CSA 6.19 pour tout appareil fonctionnant aux combustibles fossiles ou solides.

La neige et la glace qui s'accumulent sur les balcons peuvent provoquer l'affaissement et même l'effondrement de ceux-ci. Pour prévenir un tel incident, les balcons devraient être déneigés en tout temps et particulièrement si ces derniers servent d'issue de

secours en cas d'incendie, par exemple.

De même, il faut instaurer un périmètre de sécurité pour ne pas blesser les gens qui pourraient circuler à proximité du bâtiment lors de votre opération de déneigement, et s'assurer de ne pas obstruer les autres issues du bâtiment en effectuant le déneigement de votre balcon.

Pour les portes de sortie du bâtiment et les voies d'évacuation jusqu'à la rue, elles doivent toutes être déneigées et utilisables de manière sécuritaire.

En cas de doute, il peut s'avérer judicieux de faire examiner la toiture par un ingénieur spécialisé en structure afin de déterminer si celle-ci subit un stress structurel causé par la surcharge de neige.

Pour les propriétaires qui ont effectué des modifications majeures à leur bâtiment, ils doivent s'assurer que les travaux réalisés n'ont pas affaibli la structure de la toiture. Un spécialiste devrait donc examiner la toiture

de leurs bâtiments. Les propriétaires devraient aussi envisager de s'assurer, en début de saison, de préparer un plan en cas d'accumulations importantes de neige. À titre d'exemple, ils pourraient déjà conclure un contrat avec des spécialistes comme ils le font pour le déneigement de leur stationnement.

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site Internet de la Régie du bâtiment du Québec au www.rbq.gouv.qc.ca ou l'Association des maîtres couvreurs du Québec au www.amcq.qc.ca.



CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



- Économie d'énergie
- Appareil à puissance variable
- Haute efficacité (jusqu'à 98%)
- Éligible au programme aide financière Gaz Métro
- Confort (température constante)



N° R.B.Q.:
2238-9480-25

PRIX SPÉCIAUX
aux membres du RPHL

GNERCORBUS
Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 1 800 856-2717

Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération

Avant de faire des travaux au sous-sol vous devez prendre en compte certains éléments de la construction de votre maison.

L'état des fondations et du drain français

Le sous-sol étant construit directement dans le sol, soit dans un milieu froid et humide, il faut s'assurer avant toute chose que les fondations sont en parfait état et qu'il n'y a aucune infiltration d'eau. Les experts recommandent de procéder à une inspection rigoureuse après avoir dégarni tous les murs et mis la dalle de béton à nu. Vous serez ainsi en mesure de déceler les fissures, les poches de coffrages, l'efflorescence et les autres problèmes susceptibles d'affecter les fondations en béton, puis de les régler.

À cette étape, il est également recommandé de procéder à une

inspection du drain français, ce tuyau à la base des fondations qui sert à capter les eaux souterraines, surtout si votre résidence a plus de 25 ans. Cette inspection est réalisée par un spécialiste, au moyen d'une caméra. Elle permet de connaître l'état du drain et de le remplacer s'il a été endommagé par des racines d'arbres ou s'il est obstrué par des sédiments, par exemple.

Mettre les fenêtres à niveau

Dans les maisons d'un certain âge, les fenêtres du sous-sol sont très petites. Or, quand on veut y aménager des chambres, on doit se conformer à des exigences sur le plan de la sécurité incendie de votre ville. Contacter le service d'urbanisme afin de connaître les dimensions requises afin d'apporter les corrections nécessaires.

Isolation et performance acoustique

La rénovation du sous-sol est aussi

l'occasion idéale d'isoler les murs adéquatement. Selon les experts, il faut éviter le plus possible d'utiliser un isolant en fibre de verre ou en fibre de roche sur les murs de fondation. On utilise plutôt des mousses plastiques, comme des panneaux de polystyrène extrudé ou de la mousse de polyuréthane giclé. Ces produits permettent de travailler en continu, c'est-à-dire sans avoir des joints à chaque montant de bois, et ils ne donnent pas prise aux moisissures. Le volet acoustique du sous-sol est souvent négligé. Pourtant, cet aspect a un impact déterminant sur la qualité de vie, particulièrement quand on aménage la chambre d'un adolescent au sous-sol, sous la chambre principale. On recommande d'ailleurs d'isoler le plafond et les murs au moyen d'un isolant en nappes, en fibre de verre ou fibre de roche, et d'utiliser une barre résiliente qui absorbera les sons plutôt que de les transmettre. En outre, on recommande l'utilisation d'un panneau de gypse anti-feu, plus dense qu'un panneau de gypse ordinaire, pour obtenir une meilleure performance sur le plan de l'insonorisation.

Revêtement de sol et humidité

Avant de choisir le revêtement de sol, on devra vérifier s'il y a migration d'humidité à travers la dalle de béton. Pour ce faire, on posera un carré de polyéthylène de 24 po x 24 po sur la dalle de béton, et on le fixera avec du ruban. Après un délai de 24 à 36 heures, s'il y a de la condensation à la surface du polyéthylène, c'est qu'il y a migration d'humidité. Vous ne pouvez donc pas utiliser un revêtement de sol comme un plancher flottant, qui contient de la fibre de bois, car il laissera prise aux moisissures. Dans ce cas il faut opter pour des matériaux qui

ne sont pas affectés par l'humidité, comme de la céramique, mais qui a le désavantage d'être froid. Ou vous pouvez mettre un pare-vapeur sur la dalle de béton, puis construire un faux-plancher croisé, en laissant des grilles d'aération aux extrémités du périmètre. Cela permettra une circulation d'air entre la pièce et la structure du plancher.

Du chauffage toute l'année

Le chauffage est essentiel dans un sous-sol, et ce, douze mois par année. En effet, la base des fondations se trouve à cinq pieds dans le sol, où la température en été est d'environ 12°C. Comme le béton est un matériau conducteur, la base des murs est toujours plus fraîche. En chauffant toute l'année à 21°C, on s'assure que la base des murs reste suffisamment chaude pour contrecarrer la hausse du taux d'humidité et, par conséquent, prévenir l'apparition de moisissures. On recommande également d'éviter d'installer des placards ou des lits le long des murs d'un sous-sol, question d'assurer une bonne circulation d'air.

Propriétaires de vieilles maisons

Vous risquez de découvrir des vestiges du passé en examinant le câblage électrique et la plomberie du sous-sol de votre demeure. Par conséquent, il faut prévoir un budget pour refaire l'électricité et mettre la plomberie à jour, notamment en remplaçant les vieux tuyaux et en installant des clapets de retenue.

Bons travaux!

Source : APCHQ,
Bannière Réno-Maitre

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

Convivial Gestion des travaux et litiges
Baux Efficace États financiers
Dépenses par appartement Vidéos de formation
Grille de la règle du logement
Compagnies de gestion
Clients Stratégie
Relevés

Visionnez nos vidéos de démonstration au
www.ProprioExpert.com 1-888-886-2439

Quincaillerie
Home
hardware

Peinture
Beauti-Tone

Entre-nous
c'est du solide!

**QUINCAILLERIE
J. FORTIER**

114, rue Laval
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

819-846-2484

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

SPHÈRE
Immobilier
Agence Immobilière
532 du Conseil
Sherbrooke, QC J1G 1K1
Bur.: 819 791-1269
Télé.: 819 791-1268

UNE ÉQUIPE DÉVOUÉE
pour vendre ou acheter des immeubles à revenu
Combien vaut votre propriété?
Évaluation gratuite informatisée à votre domicile

Frédéric Garneau
Courtier immobilier
courtier@frederickgarneau.com
www.frederickgarneau.com
819 674-6797

Robin Ouimette
Courtier immobilier agréé
rouimette@live.ca
819 823-4678

la nouvelle ÈRE de l'Immobilier





Me Jean-Olivier Reed

Le manque de place en résidence et en CHSLD cause des maux de tête aux propriétaires d'immeubles locatifs



Le problème est criant au Québec et se fait sentir tout particulièrement chez les propriétaires d'immeubles à revenus. En effet, l'engorgement des CHSLD et les longues listes d'attente des résidences pour personnes âgées empêchent plusieurs aînés de bénéficier de l'aide, du support et des soins dont dispensent ces organismes et dont ils auraient absolument besoin. C'est pour cela que plusieurs aînés, qui sont actuellement locataires et en perte d'autonomie et qui ont un urgent besoin d'être transférés dans ces centres ne le sont pas.

Ainsi, faute de place, ils continuent de demeurer dans leur logement en sachant qu'ils ne sont plus en mesure de s'en occuper. Sans aucune aide, certains, sans famille, sont livrés à eux-mêmes, effrayés de ce qu'il leur arrive.

On assiste alors à des situations

cauchemardesques d'insalubrité, de début d'incendie ou des chutes avec blessures créant ainsi un risque pour la sécurité de l'immeuble et des autres occupants. Mais aussi, une situation désolante et triste pour les locataires.

Face à cette situation les propriétaires sont le plus souvent emphatiques et tentent d'alerter les autorités compétentes (CLSC, famille, ville, police) pour que l'on puisse trouver une place où le locataire pourrait retrouver sécurité et dignité. Malheureusement, les ressources sont limitées et bien souvent débordées. Et lorsque la ressource est disponible, il arrive, plus souvent que l'on pourrait le penser, que le locataire refuse l'aide. Une simple réaction de frustration face à sa situation. À ce moment-là, la situation peut dégénérer et devenir insoutenable pour les propriétaires.

Ayant tout essayé, les propriétaires pris n'ont d'autres choix, que de requérir à l'ultime solution : un recours en résiliation de bail à la Régie du logement. Cette solution

peut fonctionner, comme le démontre un récent jugement de la Régie du logement.¹ La preuve d'un préjudice sérieux causé au propriétaire et/ou aux locataires voisins sera, entre autre, un moyen d'obtenir la résiliation du bail. Mais pour la plupart des propriétaires, c'est une solution qu'ils auraient préféré éviter.

Dans tous les cas, comme pour un problème de bruit ou de mauvais usage du logement de tous les autres locataires, vous devez agir pour vous protéger et protéger les autres locataires, même si c'est contre nature.

Si la situation ne semble pas aussi claire qu'elle est présentée ici, vous pouvez vous informer auprès de l'un des conseillers juridiques de l'association des propriétaires du Québec.

¹ Marie-Claude Nicole c. I...C...
31 100506 069G

Formations en collaboration avec le Centre 24 Juin

2 thèmes possibles :

1) Effectuer l'entretien ménager d'un immeuble en collaboration avec le Centre 24 juin

(minimum de 15 participants et un maximum de 20)

Formation (30 hres)

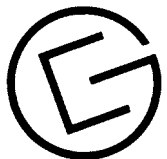
2) Effectuer l'entretien préventif d'un immeuble en ce qui a trait à la plomberie et l'électricité

(minimum de 15 participants et un maximum de 20)

Formation (30 hres)

Dates à venir
(dès que le minimum de participants est atteint)

Réservation et détails par téléphone au (819) 563-9292 poste 222 ou par courriel à info@rphl.org



Le Groupe GE
Génératrices Expert
Gestion énergétique
Solutions énergétiques viables

- Projet énergie d'urgence
- Projet en énergie renouvelable
- Projet amélioration bilan énergétique

Évaluation gratuite

819.569.0000
www.groupeGE.com

Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

Gestion immobilière
Pierre Bertrand Inc.

670, boulevard Lavigario
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2

819-829-0678

E-mail : gjb@gjb.ca
Fax : 819-566-1504

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

RÉSIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

- Chauffage / Inst. et Service
- Éclairage
- Gestion d'énergie
- Mécanique de bâtiment
- Qualité de courant
- Test de mise à la terre
- Champ magnétique
- Système d'alarme
- Génératrices
- Plancher chauffant
- Téléphonie / Data
- Chauffe-eau
- Barrières motorisées

J.C. MORIN INC.
ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN
819-868-6643



Me Kevin Lebeau

Selon l'article 1104 du Code civil du Québec, dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration. En pratique, c'est le promoteur qui convoquera cette assemblée extraordinaire à titre d'administrateur unique du syndicat de copropriété.

Sil'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

Selon l'article 1105 du Code civil du Québec, lors de cette assemblée extraordinaire, le promoteur, à titre d'administrateur unique sortant, rend compte de son administration de la copropriété depuis sa création. Celui-ci doit produire des états financiers accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Selon ce même article, les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40% des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée. Selon l'article 1106 du Code civil du Québec, le comptable a accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété. Il

Transition entre le promoteur immobilier et le nouveau conseil d'administration

peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.

Lors de cette même assemblée, une élection devra avoir lieu afin d'élire parmi les copropriétaires, le nombre d'administrateurs requis par la déclaration de copropriété pour former le conseil d'administration du syndicat pour l'année à venir.

Lessujetsàvérifierparlenouveaule conseil d'administration

Il est important dès leur entrée en fonction, que les membres du conseil d'administration procèdent à une analyse du budget d'opération de la copropriété. Cette étape est essentielle, car il faudra déterminer s'il y a lieu d'augmenter le budget des charges communes pour refléter les vrais

besoins de la copropriété, lesquels peuvent être différents de ceux prévus par le promoteur.

Il est essentiel de comprendre que le promoteur avait le devoir de contribuer aux charges communes de la copropriété en fonction de la valeur relative de toutes les fractions dont il est le propriétaire. Le promoteur a donc le statut de copropriétaire jusqu'à temps qu'il arrive à vendre la totalité des fractions qu'il a fait construire. Donc, il est capital de bien vérifier les états financiers afin de s'assurer que le promoteur s'est acquitté de cette obligation et qu'il continue à le faire jusqu'à la vente de la dernière fraction.

Selon l'article 1108 du Code civil du Québec, le nouveau conseil d'administration peut, dans les soixante jours de l'élection, mettre fin sans pénalités au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour

d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.

Ce pouvoir permet au nouveau conseil d'administration de mettre fin à un contrat de service d'une durée de plus d'un an, lequel peut être désavantageux pour le syndicat à cause des coûts plus élevés que celui dans le marché courant, en plus d'avoir été conclu entre le promoteur et ses proches ou par le biais d'entreprises liées au promoteur.

Dion

Gaétan Dion, président
Les placements G. Dion inc., Granby - Sherbrooke

Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Estrie 1 866 821-2201
Porte des Cantons-de-l'Est 1 866 377-7033 Conjuguer avoirs et êtres

RBQ : 8334-8163-16
SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE
Résidentiel • Commercial • Multilogement

4573, boul. Bourque,
Sherbrooke, QC J1N 2G6
Bur. : 819.791.1581
Cell. : 819.821.0633
Téléc. : 819.791.1589
info@electriciensherbrooke.com

Gérard Larochelle, Maître électricien

**Dufresne,
Savary &
Associés Inc.**
Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

Gérald Savary
Évaluateur agréé
S.A.

275, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 1R2
Téléphone : 819 823.9715
Télécopieur : 819 562.6826
Courriel : g.savary@dsaevaluation.com
membre du groupe eximmco

RE/MAX

Michel Charest
Agent immobilier agréé

B : 819-822-2222
F : 819-564-1141

RE/MAX D'ABORD M.C.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et adhérent de RE/MAX D'ABORD inc.



Me Robert Soucy

Demande de réunion

En pratique les locataires demandent souvent la réunion de la demande de recouvrement de loyer du locateur avec leur demande de diminution du loyer et de dommages-intérêts. Il est reconnu qu'une demande de non-paiement du loyer et de résiliation de bail, parce que le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, est considérée urgente par la Régie du logement (RDL). Une audience est fixée 4 à 6 semaines après la date du dépôt de la demande par le locateur.

Toutefois, une de demande de diminution du loyer et de dommages-intérêts n'est pas considérée urgente et est entendue plusieurs mois après son dépôt.

Le locataire qui fait défaut de payer son loyer a un avantage à demander la réunion de sa demande de diminution de loyer avec la demande de non-paiement. Premièrement, cette demande de réunion entraîne la remise de la demande de non-paiement du loyer et cause un préjudice grave au locateur. Si la réunion est accordée, un nouveau délai de deux mois minimum sera requis avant d'entendre à nouveau la demande de recouvrement de loyer et de résiliation du bail. Pendant ce temps, le locataire ne paie pas son loyer.

Le Droit

La Régie du logement a déjà refusé à quelques reprises des demandes de réunions faites par des locataires. La décision précisait qu'il ne s'agissait pas de matières pouvant être

convenablement réunies en une seule :

«Le locataire demande une diminution de loyer et des dommages, la locatrice veut obtenir un recouvrement du loyer et une résiliation de bail. Les questions en litige ne sont pas, en substance les mêmes. La preuve qui doit être administrée est complètement différente pour chacun des dossiers. Il ne s'agit pas de matières qui peuvent être convenablement réunies en une seule. Le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de réunir les deux demandes et qu'il n'existe aucun risque de jugement

locataire acquitte les trois mois de loyer dus au locateur dans les 48 heures de la date de l'audience et la requête du locataire a donc été prise en délibéré par le tribunal et la demande du locateur a été suspendue dans l'attente de ce paiement. Or, le locataire n'a pas rempli les conditions fixées par le tribunal, en raison de quoi chaque demande suivrait donc son cours. Par la présente, le tribunal décide que la requête pour réunion de demande n'est pas accordée, puisque la connexité des demandes produites pas les parties n'exige pas la réunion formelle au sens de l'article 57 L.R.L., les questions

et intérêts. On peut facilement constater que ces demandes ne sont pas de même nature et qu'elles soulèvent d'ailleurs des questions de droit différente, force est de constater que sa décision est pertinente selon l'enseignement de la Cour suprême dans *Muir c. Nouveau-Brunswick/ R.C.S. 190* (3)»

La Cour supérieure confirme le courant jurisprudentiel de la Régie du logement qui rejetait les demandes de réunion d'un dossier de non-paiement avec un autre dossier de diminution et dommages-intérêts.

Le locateur doit demander le rejet de la demande de réunion de deux dossiers, l'un de recouvrement de loyer, l'autre en diminution de loyer

contradictoire (...)

Il est vraisemblable que la demande de la locatrice soit entendue plus rapidement que celle du locataire en raison du caractère d'urgence appliqué à ce type de demande. Le tribunal tient à souligner que le locataire ne peut se faire justice lui-même et qu'il ne se trouve pas dans une situation où il peut opérer compensation. » (1)

La Régie a rejeté la demande du locataire et décidé que chaque dossier suivrait son cours selon la mise au rôle et la date que le maître des rôles jugera opportune.

Jurisprudence suivie par la Cour supérieure :

Récemment, la Régie du logement a rejeté la demande de réunion des dossiers en ces termes:

« Le tribunal a donc requis que le

en litiges ne sont pas en substance les mêmes et les matières en jeu n'ont pas besoin d'être réunies. (2)»

Le locataire a présenté une requête en révision judiciaire contre la décision de la RDL en prétextant que la décision de la Régie était manifestement déraisonnable et qu'elle devait être annulée par la Cour supérieure, qui est chargée du pouvoir de surveillance des tribunaux inférieurs, comme la Régie du logement.

La Cour supérieure rendit jugement en juin 2010 de la façon suivante:

« le demandeur exigeait que soient réunies des demandes de diminution de loyer et de dommages

¹. *Robert Marierc. Bayside Lakeshore. Régie du logement, no 31080527033*

². *Nouredine P. Fakhri c. Lorenzo Prosperis. Régie du logement, no 31100107118N100107*

³. *Nouredine P. Fakhri c. Régie du Logement. Cour supérieure, no 500-17-056093-100*



TBF
LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron

(819) 823-7592

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS
Comptabilité, fiscalité, conseils d'affaires

Yvon Lallier CGA

Tél.: 819-822-4221 poste 230
Courriel : ylallier@netrevolution.com

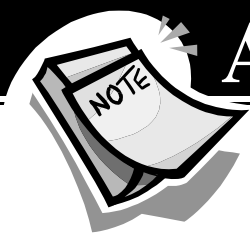
275, boul. Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke, QC J1J 2Z6
Fax : 819-822-3027



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



*Encouragez les fournisseurs
qui appuient votre cause !*

1. Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* **Programme d'assurances pour membres RPHL**

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

2. 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

3. Baignoire

Bain Magique

2295 St-François Nord, 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

4. Chauffage

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 fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

5. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins

Porte des Cantons-de-l'Est

Carrefour de la coopération

450 rue Principale, bureau 200

Granby, Qc J2G 2X1

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

6. Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière Proprio Expert, inclus :

-Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

7. Notaire

Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télec.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly, bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

8. Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

* **Escomptes membres RPHL**

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

ACTIVITÉS À VENIR

Formation Hiver 2010 :

« ABC du Parfait Propriétaire »

(en continu dès 12 participants)

Formation Hiver 2010 :

Comptabilité – Immeuble à revenu et l'impôt

(en continu dès 12 participants)

Soirée d'information

Sherbrooke 11 janvier 2011: SCHL (Marché immobilier et taux d'inoccupation)

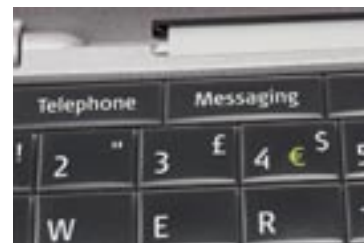
Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard,

4201 boul. Bertrand Fabi, Sherbrooke

Granby 12 janvier 2011 : SCHL (Marché immobilier et taux d'inoccupation)

Rencontre à 19h à l'Hôtel Le Granbyen,

700 rue Principale, Granby, salle Elysée est, Granby



Réservation par téléphone au
(819) 563-9292 poste 222 ou par
courriel à info@rphl.org

**MEMBRES DU RPHL, BÉNÉFICIER
DU MEILLEUR SERVICE
ET DU MEILLEUR PRIX
POUR VOTRE CHAUFFAGE**



thermoshell

- Gamme complète de lubrifiants.
- Essence diesel et diesel coloré
- Équipements pétroliers
- Huile à chauffage, mazout

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

- Livraison automatique
- Plan d'entretien sur fournaise
- Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
- Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine
- Administration et bureaux locaux



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-0397



Le RPHL reste actif dans la région de la Haute-Yamaska !

Communiqué de presse : Les propriétaires de la région de Granby ont fait part de leurs inquiétudes au Maire, Monsieur Richard Goulet.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) est heureux d'avoir rencontré le Maire de Granby, Monsieur Richard Goulet, afin de lui exprimer ses inquiétudes.

C'est accompagné de plusieurs propriétaires de logements locatifs de la région que le RPHL a fait part des préoccupations entourant le développement économique de Granby.

« Les propriétaires sont inquiets de voir les impacts que la hausse des valeurs foncières de leurs immeubles risque d'engendrer. Les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs devront nécessairement augmenter les loyers suite à la hausse de taxe qui en découle. » selon Martin Messier, président du RPHL.

L'échange a permis de souligner la hausse du taux de vacances d'environ 4,5%.

Enfin, le RPHL est concerné par les modifications à la collecte de déchets qui est réduite à une collecte aux deux semaines l'hiver. Le RPHL croit que cette politique pourrait engendrer des risques élevés d'insalubrité, d'odeurs nauséabondes, la prolifération de vermine, ainsi qu'un manque d'espace évident pour le stockage des déchets dans certains immeubles.

Le président du RPHL, Monsieur Martin Messier s'est déclaré satisfait de la rencontre : « Le maire semblait motivé par un réel désir d'être à l'écoute des citoyens dans le dossier de l'immobilier locatif résidentiel à Granby. »

Le RPHL existe depuis 1981 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.

Jugement : Trop de bruit dans le logement?

Le locateur réclame la résiliation du bail de la locataire en raison de son comportement et du nombre important de plaintes pour bruit excessif dont elle a été l'objet.

Les parties sont liées par un bail pour la période du 1 août 2007 au 31 juillet 2008 et reconduit par la suite jusqu'au 31 juillet 2010 au loyer mensuel de 609\$ dont la part de la locataire est de 306\$.

Le représentant du locateur est en poste depuis janvier 2008 et dit n'avoir jamais eu de problème avec la locataire.

En décembre 2009, une locataire nouvellement arrivée porte plainte à plusieurs reprises contre la partie défenderesse. Elle entame aussi une démarche à la Régie du logement qu'elle suspend en juin parce qu'il y a eu amélioration. Pourtant à la

fin du mois, une pétition signée par des locataires contre la même locataire parvient au locateur. Les comportements reprochés sont : bruit excessif, cris, chant ainsi que le fait que les policiers sont appelés de façon répétée et parfois inutile sur les lieux.

Le locateur pense que ses autres locataires se sont ligüés contre la défenderesse. Les rapports d'intervention des policiers révèlent qu'une vingtaine de plaintes ont été logées contre elle entre le 26 février et le 4 octobre 2009 dont sept ont été annulées quelques minutes plus tard et qu'à cinq autres reprises les policiers n'ont constaté aucun bruit ou désordre.

De l'avis du tribunal la plaignante est peu tolérante et bien que parfois elle ait eu des motifs, il semble qu'elle a plutôt pris en grippe la défenderesse. Le tribunal précise que les versions contradictoires ne lui permettent pas de tirer une conclusion de la preuve.

Rencontre du 15 octobre 2010 avec la MRC de la Haute Yamaska

Suite à notre rencontre avec le maire de la Ville de Granby, nous avons dirigé nos revendications vers le préfet de la MRC de la Haute-Yamaska, Monsieur Russell. En fait, la MRC est en charge de la collecte des ordures et donc de sa fréquence.

Cette rencontre a eu lieu le 15 octobre à Granby. Lors de celle-ci, Monsieur Martin Messier, président du RPHL, accompagné de membres du comité consultatif du RPHL de Granby, a profité de l'occasion pour transmettre les préoccupations des propriétaires d'immeubles locatifs de la région face à la diminution du nombre de collecte de résidus en période hivernale.

Les principales préoccupations des membres sont la fréquence de la collecte de gros rebuts ainsi que des bacs à ordures. La fréquence étant réduite, cela engendre des casse-têtes constants aux propriétaires d'habitations locatives, occasionne des odeurs nauséabondes et attire la vermine. Le problème de la gestion de l'espace pour l'emplacement des bacs amène aussi des complications aux propriétaires.

Les membres souhaitent que la collecte de gros rebuts soit faite à fréquence plus rapprochée car de plus en plus de gens déménagent durant les 12 mois de l'année et non seulement le 1er juillet. Monsieur Russell, préfet de la MRC, a démontré par son écoute une attitude d'ouverture afin de trouver des solutions aux problématiques soulevées.

Ce dossier fait l'objet d'un suivi de la part de chacune des parties et nous pourrions vous faire part de son évolution, nous l'espérons, dans une avenir prochain.

Il précise que : *Considérant tous ces éléments, le Tribunal ne sait qui croire.*

En l'absence de preuve prépondérante, le tribunal en conclut que le locateur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et le demande du propriétaire est rejetée.

Cette décision illustre l'importance de bien préparer notre dossier à partir du début des plaintes. Souvent, le fait de tenir un registre détaillé des événements au fur et à mesure qu'ils surviennent et de prendre connaissance des différentes versions de autres locataires nous permet d'augmenter la qualité de la preuve présente, ou de prendre les décisions en fonction de ces informations.

jugement : 2009 QCRDL 837

Annie Beaudette
CONSEIL EN AFFAIRES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES
Notaire | Maître en fiscalité | Courtier immobilier agréé

 Chambre des notaires du Québec  Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

871, rue du Mont-Brome, Sherbrooke (Québec) J1L 2V9 | Téléphone : 819-562-8888
Télécopieur : 819-565-2140 | abeaudette@notarius.net

 **BÉTONEL**
Le vrai magasin de peinture

- Exclusivement pour les membres du RPHL
- Escompte de 35% sur notre ligne régulière
- Conseils d'experts

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke
44, rue William-Ives 819 564-7889
1666, rue Galt Ouest 819 564-2420
2680, rue King Ouest 819 348 1657

Granby
37, rue Évangéline 450 361-2323



Me Bill Kostopoulos

La Régie du logement déclare que l'avis transmis par la locataire en vertu de l'article 1974 du Code civil du Québec n'est pas un avis de résiliation de bail

commencé à avoir de la difficulté à monter les escaliers pour se rendre à son logement situé au quatrième étage au mois de décembre 2009.

La locataire a cherché un logement dans un immeuble muni d'un ascenseur et elle a transmis un avis de résiliation de bail au locateur, lequel a été reçu le 1er février 2010 au motif qu'elle avait été acceptée dans un foyer d'hébergement en application de l'article 1974 C.c.Q.

Qu'est-ce que prévoit l'article 1974 du Code civil du Québec ?

L'article 1974 du C.c.Q stipule que : «Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou

un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois.»

La Régie du Logement a rappelé que la jurisprudence majoritaire portant sur l'interprétation de l'expression «foyer d'hébergement» de l'article 1974 C.c.Q. dans l'affaire Brodeur c. St-Pierre Baril^[1] :

«Le Tribunal a analysé le sens et la portée de ces dispositions dans l'affaire PlacedeCE Enr. C. Gilbert Leduc. Voici ce qu'écrit le tribunal :

«Contrairement au centre d'hébergement et de soins de longue durée, l'expression «foyer d'hébergement» n'est pas définie par la loi et la jurisprudence semble divisée sur l'interprétation qu'il convient d'appliquer à ces termes.

Une tendance dite «restrictive» vise à restreindre cette appellation aux résidences qui ont pour mission de servir de lieu de refuge, de protection et qui offre assistance ou entraide, réconfort ou soutien et surveillance à une personne en perte d'autonomie, de mobilité ou d'indépendance.

Ces décisions excluent généralement de cette définition les immeubles à logements de luxe qui offrent, contre rémunération, des services de repas et de soins infirmiers.

Tandis qu'une tendance plus

libérale étend cette qualification aux foyers qui offrent aux personnes âgées exclusivement des services de soutien, d'assistance et de surveillance requis en raison de l'âge ou de l'état de santé.

Sans vouloir adopter une interprétation restrictive du terme «foyer d'hébergement», le Tribunal rappelle ce qui est énoncé dans l'affaire Résidences de Longpré précitée :

Le tribunal considère qu'une résidence sera un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes auxquelles elle donne des services d'assistance, de soutien et de surveillance devenus nécessaires en raison d'un état causé par le vieillissement ou une santé défaillante.»

La régisseuse, Me Micheline Leclerc, est en accord avec cette jurisprudence majoritaire. Or, la locataire est une personne âgée mais il n'a pas été démontré qu'elle a été admise dans un foyer d'hébergement tel que défini par la jurisprudence. En effet, le bail fait état que la locataire a loué un logement de trois pièces et demie dans un immeuble où des médecins et infirmières sont présents, sans plus, alors qu'elle ne reçoit qu'une aide au ménage. Aucun service de soutien, d'assistance et de surveillance ne lui est dispensé et elle a même choisi de s'occuper de ses repas.

Le Tribunal a pu constater d'ailleurs que la locataire est fort lucide et autonome.

Par conséquent, le Tribunal a conclu que l'avis transmis par la locataire ne constitue pas un avis de résiliation de bail visé par l'article 1974 C.c.Q.

¹ Cécile Thivierge c. C.D.H.M. Ltée, 18 100305 041G, 1er juin 2010 (2010 QCRDL 21585)

Dans l'affaire Thivierge c. C.D.H.M. Ltée¹, la locataire demande au Tribunal de statuer sur la validité d'un avis de résiliation de bail qu'elle allègue avoir servi au locateur parce qu'elle ne pouvait plus continuer d'habiter le logement en raison de son état de santé.

Les parties étaient liées par un bail reconduit pour la période du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 607 \$. La locataire qui est âgée de 97 ans a



PORTES FENÊTRES FLEURIMONT

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES

FARLEY

DEPUIS 1953

GARANTIE À VIE
Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau
à votre service depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant

ENERGY STAR

Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R
Verre Sol-R Ti	4.17
Argon Low E	3.33
Verre clair	2.04

Nouveau procédé
La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2

ESTIMATION GRATUITE
819 569-4112

BAIN MAGIQUE™

Rénovation de baignoire en une journée

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

Nous installerons une nouvelle baignoire ou douche PAR-DESSUS votre ancienne, en une seule journée.

« Vivre sans salle de bain pendant toute une semaine? Pas question! »

Estimation GRATUITE à domicile

819-566-6599

www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.



Me Kevin Lebeau

Pour pouvoir ouvrir l'assemblée des copropriétaires, il faut que le quorum soit atteint. Le quorum est constitué lorsque plus que 50% des voix de tous les copropriétaires présents dans la salle (soit parce que le copropriétaire est lui-même présent, ou bien parce qu'il a donné une procuration).

La majorité simple

L'article 1096 C.c.Q. dit:

«Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété»

Ceci veut dire que les décisions du syndicat (assemblée des copropriétaires), autres que sur les sujets mentionnés aux articles 1097, 1098 ou 1108 C.c.Q. sont prises à la majorité simple des VOIX (SELON LA QUOTE-PART) des copropriétaires PRÉSENTS dans la salle ou REPRÉSENTÉS par



procuration.

Alors:

1. vous procédez au vote
2. lors du dépouillement calculer le total des bulletins POUR et le total des bulletins CONTRE
3. calculer le nombre total de VOIX (selon quote-part) exprimées par les copropriétaires figurants parmi les POUR
4. calculer le nombre total de VOIX (selon quote-part) exprimées par les copropriétaires figurants parmi les CONTRE
5. pour que le vote soit favorable il faut que le NOMBRE DE VOIX POUR soit supérieur au NOMBRE DE VOIX CONTRE

Donc, il faut procéder de cette manière pour toute décision de l'assemblée autre que celle portant sur les sujets figurants aux articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.

Si vous voulez modifier le règlement d'immeuble (pas l'acte constitutif, ni l'état descriptif des fractions), vous devez fonctionner de cette manière, c'est à dire à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés par procuration.

La double majorité

La majorité requise pour les décisions du syndicat portant sur les sujets figurant à l'article 1097 C.c.Q. est souvent appelée «double majorité» parce qu'il y a deux critères à rencontrer pour que la résolution soit adoptée.

L'article 1097 dit ce qui suit:

«Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

1. les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat
2. les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux
3. la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions
4. la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions»

1er critère:

Il faut que la majorité (plus que la moitié EN NOMBRE de tous les copropriétaires dans l'immeuble) vote EN FAVEUR de la résolution. Il s'agit d'une majorité en nombre. Pour déterminer le nombre de copropriétaires, il faut compter à la fois les COPROPRIÉTAIRES À TITRE UNIQUE, AINSI QUE LES INDIVISAIRES. Il faut donc que le NOMBRE DE COPROPRIÉTAIRES ayant votés POUR, soit SUPÉRIEUR À LA MOITIÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE (LE TOTAL COPROPRIÉTAIRES UNIQUES ET DES COPROPRIÉTAIRES INDIVISAIRES). Ces personnes pourront voter en étant PRÉSENTES à l'assemblée ou bien REPRÉSENTÉES PAR PROCURATION. Si moins que la majorité en nombre de tous les copropriétaires de l'immeuble ne votent pas en faveur de la

résolution, il est inutile de procéder à la deuxième étape.

2e critère:

Il faut que toutes les personnes se trouvant dans la MAJORITÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUI ONT VOTÉ EN FAVEUR DE LA RÉOLUTION, détiennent ensemble, un MINIMUM DE 75% DE TOUTES LES VOIX (SELON LA QUOTE-PART) DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES. Si le nombre de voix détenues par les copropriétaires qui forment cette majorité (COPROPRIÉTAIRES EN FAVEUR) est ÉQUIVALENT OU SUPÉRIEUR À 75% DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES (LA TOTALITÉ DES VOIX SELON LA QUOTE-PART) alors la résolution est ADOPTÉE. Sinon, elle est REJETÉE.

NB: Le vote peut avoir lieu tant et aussi longtemps qu'il y a QUORUM à l'assemblée, mais il faut comprendre que le QUORUM est basé sur la majorité des VOIX PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES PAR PROCURATION. Il se peut que vous ayez suffisamment de VOIX PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES DANS LA SALLE pour pouvoir continuer l'assemblée, mais il peut arriver d'en perdre suffisamment (les personnes quittent la salle ou pour d'autres motifs) qu'il est alors impossible d'avoir UNE MAJORITÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUI EXPRIMERONT ALORS LEUR VOTE EN FAVEUR DE LA RÉOLUTION. Si vous perdez des

gens, et que ces gens ne donnent pas procuration à une personne qui restera dans la salle pour voter en leur nom, il est alors possible que le premier critère ne soit pas rencontré et la résolution sera battue de toute façon.

Le même processus s'applique pour les décisions visées par les articles 1098 et 1108 C.c.Q. mais selon les majorités prévues à ces articles.

Vous payez le chauffage à vos locataires...

À combien estimez-vous le gaspillage?

Analyse économique, sans frais

- ➔ Récupère les surplus de chauffage par modulation et déstaging
- ➔ Conserve le confort de vos locataires
- ➔ S'adapte à tous les systèmes de chauffage
- ➔ Permet d'économiser de 10 à 35% des coûts de chauffage
- ➔ Assure un retour sur investissement (ROI)



Demtroys

Système de gestion des coûts de chauffage

819 574-4455 www.demtroy.com

Forme Graphik

André Bolduc

Conseiller / graphiste

819.868.3366

Spécialisé dans le domaine de l'imprimerie, FormeGraphik offre une gamme de produits allant de l'imprimé commercial et de la formule d'affaires jusqu'à la sérigraphie commerciale et industrielle en passant par la conception graphique et la publicité par objet.

IMPRIMÉS COMMERCIAUX
FORMULES D'AFFAIRES
SÉRIGRAPHIE ET ÉTIQUETTES
PUBLICITÉ PAR OBJET

and.bolduc@cgocable.ca



Quand et quels sont les avantages de créer une compagnie en gestion immobilière versus le fait d'être propriétaire (particulier). Y-a-t-il un minimum de logements à avoir?

Cette intéressante question mérite une attention particulière en regard de la dimension fiscale et juridique. Et d'abord, quand?

Il est souhaitable de considérer l'incorporation lorsque les revenus locatifs sont largement supérieurs aux dépenses déductibles. En effet le taux d'imposition en incorporation lorsque les revenus locatifs sont largement supérieurs aux dépenses déductibles. En effet, le taux d'imposition en incorporation est de 19 % pour la première tranche de revenus nets, tandis que pour un particulier ayant d'autres sources de revenus, son imposition marginale pourrait

rapidement dépasser 38 % (dès 40 750 \$ de revenu) soit 2 fois plus de taxation. La réponse paraît donc simple. Toutefois, si le propriétaire doit retirer des sommes de sa compagnie, il paiera des impôts et selon le principe d'intégration. Le propriétaire ne retirerait alors pas d'avantage fiscal en s'incorporant si l'on ajoute les frais d'incorporation du départ et les frais comptables annuels de 1 500 \$ à 2 000 \$. Ainsi pour considérer l'incorporation, plusieurs sont d'avis d'avoir des revenus nets immobiliers d'au moins 50 000 \$ par an.

professionnelles sont aussi des critères importants à considérer avec l'exonération du gain en capital de 750 000 \$ (en respectant les conditions) sur les actions d'une entreprise lors de la revente de cette entreprise.

Entre temps, lors de revente de bâtisse, dans une incorporation dédiée à l'immobilier, il faudra bien distinguer entre gain en capital et revenus d'entreprises, qui fiscalement, ne seront pas traités de la même façon que le particulier.

Autres points importants :

Le nombre de bâtisses, le nombre de logements, la protection contre les créanciers, les responsabilités

Louis Robert, fiscaliste
Centre Carrefour Financier

EFFICACITÉ DE 100%

CHAUDIÈRES ÉLECTRIQUES DTH ULTRA

Possibilité
d'installation en
Système
BI-ÉNERGIE



La nouvelle famille de chaudières électriques **DTH ULTRA 600 VAC** produit toute l'énergie nécessaire pour les systèmes hydroniques dans les applications commerciales, institutionnelles et industrielles

ROI DU BRÛLEUR
RBQ : 2156-0305-02 LTÉE (LÉ)
vente • installation • réparation
chauffage • huile • électrique • bois

410, 12e Avenue Sud
Sherbrooke, QC J1G 2V6

DORIS ROY prop.

URGENCE • 7 JOURS • 24 HEURES Tél.: **819.566.5105**

Rubrique «Le courrier des lecteurs»

Cette chronique vous permet de poser vos questions; chacune de ces questions sera accompagnée d'une solution suggérée par l'un de nos experts.

Nous attendons vos questions soit par courriel à info@rphl.org ou par téléphone au (819) 563-9292 poste 218.

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

- > Estimation gratuite de projet
- > Centre de Coupe
 - panneaux en contreplaqué, mélamine, masonite, etc.
 - verre
- > Livraison
- > Cour à bois facile d'accès
- > Réparation de vitres et moustiquaires

ESCOMPTES 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%
Outils	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.

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
---	---	--

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 au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. TM Marque déposée/de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca

Le Propriétaire