

La clause d'un bail interdisant les animaux est-elle infaillible?

L Me Annie Lapointe

Le droit pour un propriétaire d'interdire les animaux dans son logement, par une clause adoptée dans l'intérêt commun et pour le bien-être de tous les occupants de l'immeuble, a été reconnu par les jugements de la Régie du logement et fait même l'objet d'une clause prévue dans le bail.

Toutefois, ce droit n'est pas infaillible. Une des exceptions à l'application de cette clause, est la situation du locataire qui possède un chien guide ou d'assistance pour pallier un handicap. Cette situation est généralement vécue dans le cas où le locataire est aveugle, mais peut également être possible dans d'autres situations. Les chiens d'assistance, qui aident à pallier d'autres types de handicaps ou de problèmes, tels que la surdité, le trouble envahissant du comportement (comme l'autisme) en sont également des exemples. Ainsi, le refus d'un candidat handicapé qui requiert l'aide d'un chien guide ou d'assistance, malgré un règlement d'immeuble interdisant les chiens, serait selon notre opinion contraire aux dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne, soit principalement l'article 10, selon lequel on ne peut faire de distinc-



tion fondée sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

La discrimination selon cette loi est le fait de faire une distinction ayant pour effet de compromettre le droit à l'exercice en pleine égalité des droits d'une personne.

La clause d'interdiction pourrait également être écartée dans des cas très spécifiques, où le locataire invoque l'usage de la zoothérapie: «c'est-à-dire de l'activité impliquant l'utilisation

d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique, pour favoriser les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux à des fins préventives et thérapeutiques»¹.

L'état de santé de la locataire peut exceptionnellement constituer une défense valable en ce qu'il peut se révéler un traitement préventif ou curatif qui s'inscrit dans le cadre d'une zoothérapie médicalement prescrite². *Suite à la page 14*

PROJET DE LOI 190

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) se réjouit que ce projet ne soit pas adopté et sera présent pour tout autre projet du genre

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

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

Suite à la page 19



LES CHUTES DE NEIGE



LES ANIMAUX EXOTIQUES



COMMENT EXÉCUTER UNE DÉCISION DE LA RDL



PROTECTION DE VOTRE PERSONNE

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

D

Me Jean-Olivier Reed

Ces nos jours, il n'est pas rare que quelqu'un qui vous est totalement inconnu manifeste son intention de payer le loyer de votre locataire. Généralement, le premier réflexe du propriétaire est de refuser le paiement de peur de créer une situation juridique dont il ne connaît pas les conséquences. «Qu'est-ce qu'ils veulent faire avec ça.»

Clarifions la situation: Le Code civil du Québec établi en droit qu'un paiement peut être fait par un tiers et le propriétaire ne peut pas refuser de recevoir le paiement de

son locataire via un intermédiaire. Au niveau pratique, l'inconnu veut probablement simplement rendre service à un ami.

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

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

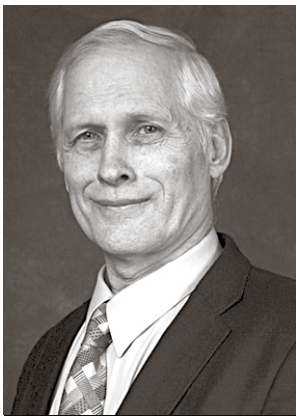
Toutefois, le créancier ne peut être contraint de recevoir le paiement d'un tiers lorsqu'il a intérêt à ce que le paiement soit fait personnellement par le débiteur.»

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

«L'article 1555 al. 1 du Code civil du Québec prévoit que le paiement, à savoir l'exécution de l'obligation suivant l'article 1553 du Code civil du Québec, peut être fait par toute personne, même un tiers à l'obligation, et ainsi le tiers qui paie pour l'avantage du débiteur peut forcer le créancier à accepter le paiement qu'il lui offre¹.

Suite à la page 13





Me Soucy

UN PRÉJUDICE ÉCONOMIQUE N'EST PAS TOUJOURS NÉCESSAIRE POUR OBTENIR LA RÉSILIATION DU BAIL POUR RETARDS FRÉQUENTS

pect de l'ordonnance pouvait entraîner la résiliation du bail.

Pour corriger l'erreur, par l'intermédiaire de son procureur, le propriétaire amende sa demande pour requérir la résiliation du bail pour des retards fréquents, ce qui cause un préjudice sérieux au propriétaire.

L'objection du locataire

Le propriétaire veut mettre en preuve des retards du locataire à payer ses loyers antérieurs à la décision rendue par la Régie le 15 mai 2013. Le locataire s'y oppose, plaidant la chose jugée quant à ces loyers. La Régie rappelle l'article 2848 du Code civil du Québec qui établit les critères de la chose jugée : une demande fondée sur

La preuve des retards

Le mandataire du propriétaire témoigne que le propriétaire et lui sont assez tolérants quant aux retards. Mais les choses ont dépassé les bornes quand le locataire lui a remis 2 chèques sans provision pour le paiement du loyer des mois d'octobre et novembre 2012, suivi par une absence totale de paiement du loyer du mois de décembre 2012. Au mois de janvier 2013, le locataire émettait un chèque devant couvrir les retards et les frais mais que le locataire lui demandait de ne pas encaisser.

C'est au mois de février 2013 que le locataire payait une partie de ses loyers en retard. Il promettait alors le paiement complet pour la semaine

suivante, ce qu'il n'a pas fait remettant alors encore un paiement partiel et exprimant cette fois son souhait d'être à jour pour le 1er mars

2013. Aucun paiement supplémentaire ne lui étant parvenu, le 6 mars 2013 le propriétaire dépose sa demande de loyer et de retard fréquents.

Le 11 mars 2013, le locataire acquitte le solde et les frais avant l'audience de la cause. La Régie rend sa décision le 15 mai 2013 et rappelle au locataire de payer son loyer le 1er de chaque mois. Le 1er avril et le 1er mai 2013, le locataire paie son loyer le premier jour du mois. Dès juin 2013, il recommençait à payer en retard avec une exception pour les mois de mars et d'avril 2013. Le 1er décembre 2013, le locataire remettait un chèque sans provision.

Aucun préjudice financier

L'immeuble appartient à une fiducie testamentaire. Au chapitre du préjudice sérieux causé par les retards à la fiducie, le fiduciaire exclut tout préjudice financier. La fiducie n'est pas déficitaire pour ce motif. Il fait plutôt état des problèmes administratifs que cela amène, allant jusqu'à la menace

de son mandataire de cesser de percevoir les loyers. Le mandataire passe un temps excessif à la question que constitue la violation répétée du locataire de son obligation au bail de payer son loyer le premier jour du mois. Il ajoute en plus que la situation devenait si compliquée, qu'il a senti le besoin de s'adjoindre les services d'un avocat car il n'est pas lui-même familier avec les lois et règlements qui régissent le bail résidentiel. La défense du locataire Le locataire fait valoir que plusieurs des locataires paient leur loyer en retard sans qu'ils fassent l'objet de semblables démarches par le locateur. Il revendique le même droit de payer en retard.

Au surplus, il argumente que puisque le locateur, de son admission, n'encourt pas de préjudice économique sérieux en raison de ses retards, il ne peut prétendre au préjudice sérieux de l'article 1971 du Code civil du Québec. Aussi puisque le locateur prend du temps à déposer le loyer, il ne devrait pas être pressé de le recevoir au début du mois.

La décision de la Régie

Selon la Régie du logement, la preuve démontre que le locataire prend des largesses avec le paiement de son loyer, retardant son paiement au gré de sa situation financière. Il ne peut pas invoquer la tolérance du locateur à l'égard de ses voisins. La preuve démontre que le locataire a aussi bénéficié de la tolérance du locateur. Longtemps avant que le locateur entreprenne ses premières démarches au mois de mars 2013, le locataire avait pris l'habitude de ne pas respecter son obligation du bail.

La preuve démontre qu'en 2013, les retards se sont faits plus longs et plus importants, allant jusqu'à quelques mois de retard. Des retards plus importants que ceux dont des voisins ont témoigné. Quoi qu'il en soit, il n'appartient pas au locataire de s'immiscer dans les décisions administratives du locateur au chapitre des moyens qu'il prend pour s'assurer du respect du bail. La Régie conclut que le locataire paie fréquemment son loyer en retard.

Quant à l'absence de préjudice économique sérieux, la Régie cite une jurisprudence:

Suite à la page suivante

L

es faits

Par un recours introduit le 6 mars 2013, le propriétaire demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer (1,400\$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience. Le propriétaire demande de plus la résiliation du bail au motif que le locataire paie fréquemment son loyer en retard. Le propriétaire, à l'audience, reconnaît que le locataire a payé le loyer dû ainsi que les frais judiciaires et qu'aucune somme ne lui est due.

Pour sa part, le locataire admet avoir, par le passé, accusé des retards dans le paiement de son loyer. Considérant le paiement effectué, le locataire n'est pas en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail ne peut pas être accordée par le tribunal.

En ce qui a trait à la demande pour retards fréquents, la Régie du logement, suivant l'accord des parties, rappelle au locataire que le loyer est payable, suivant l'article 1903 du Code civil du Québec, le premier jour de chaque mois. Pour ces motifs, la Régie prenait acte des admissions et ententes intervenues entre les parties.

Le 19 novembre 2013, erronément le propriétaire saisissait le tribunal d'une demande de résiliation de bail au motif que le locataire n'avait pas respecté une ordonnance du tribunal dans la décision du 15 mai 2013 dans laquelle la Régie avait pris acte des admissions et entente intervenue entre les parties. Le propriétaire croyait faussement que la décision du 15 mai 2013 équivalait à une ordonnance du tribunal et que le non res-

LE PROPRIÉTAIRE DEMANDE LA RÉSILIATION DU BAIL AU MOTIF QUE LE LOCATAIRE PAIE FRÉQUEMMENT SON LOYER EN RETARD

la même cause et mue par les mêmes parties, que la chose demandée est la même alors qu'un jugement a déjà été rendu sur les mêmes prémisses.

Or, selon la Régie, force est de constater que le tribunal ne s'est pas prononcé sur les retards antérieurs au 15 mai 2013, il ne se prononce sur aucun motif avancé par les parties et il n'émet aucune décision, ni ordonnance. C'est d'ailleurs pour cette raison que la demande de résiliation du bail pour non-respect d'une ordonnance du 19 novembre 2013 était mal fondée puisque aucune ordonnance n'avait été rendue. La Régie s'était contentée de témoigner des admissions et ententes entre les parties, sans plus, et sans les contraindre de quelque façon ou se prononcer elle-même sur les enjeux de la demande.

Conséquemment la Régie rejette l'objection du locataire et décide qu'il n'y a pas chose jugée quant aux retards antérieurs au 15 mai 2013, les quels peuvent être soulevés à nouveau en preuve dans la présente affaire.

IMPÔT SHERBROOKE
déjà 16 ans

À partir de 60\$ / pers.
REMBOURSEMENT 10 JOURS

2630 King Ouest, bureau 205
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1
Tél.: 819. 348.1799
Fax.: 819. 348.1997
info@impotsherbrooke.com

562, rue King Est
Sherbrooke, QC J1G 1B5
Tél. : 819 348-1212
Fax.: 819. 348. 8968
info5@impotsherbrooke.com

Quincaillerie

Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts

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

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120
courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

Suite de la page précédente

«Dans l'affaire Leboeuf¹ portant sur les retards fréquents, la Cour du Québec concluait que 20 retards dans le paiement des loyers constituent un trouble de fait et également un trouble du droit en contrevenant aux termes du bail et à ceux de l'article 1903 du Code civil du Québec. L'on concluait alors que ces troubles de fait et de droit justifient la résiliation du bail.»²

Selon la décision, la preuve démontre que le locataire est coupable de nombreux retards, certains d'une durée de quelques mois. Il a aussi remis des chèques qui n'ont pas été honorés, par manque de fonds. Les retards du locataire obligent le mandataire du locateur à de nombreuses démarches pour obtenir le paiement du loyer. Des démarches excessives selon le tribunal.

La Régie résilie le bail et déclare que les retards fréquents causent un préjudice sérieux au propriétaire: «La soussignée opine que les retards répétés du locataire causent assurément au locateur un préjudice sérieux tant en raison des nombreuses démarches administratives et judiciaires auxquelles il est astreint pour obtenir le paiement du loyer qu'en raison du préjudice de droit répété du fait que le locataire ne respecte pas son obligation au bail à ce chapitre, l'obligation à laquelle il a librement souscrit, soulignons-le.»³ ☑

1- *Leboeuf c. Louafi*, 500-80-007640-064, Cour du Québec, 6 juillet 2007. Juge Jacques Paquet.

2- *R.L. Demandes réunies*, 1363920,42275, 1423837. Bureau de Montréal. Linda

Boucher, juge administratif. Page 7. paragraphe 84

3- *Opus ci tare*. Page 7. paragraphe 88

LES CHUTES DE NEIGE: LES SYNDICATS DOIVENT ÊTRE VIGILANTS

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a jugé qu'un syndicat des copropriétaires pouvait être tenu responsable des dommages causés par une chute de neige de son toit, mais pouvait éviter sa responsabilité s'il prouve n'avoir commis aucune faute.

Les prétentions des parties

Le demandeur, qui n'est pas un des copropriétaires de l'immeuble, mais plutôt l'ami d'un des copropriétaires, réclame du syndicat la somme de 672,16\$ suite à des dommages subis sur sa voiture.

Le syndicat nie être responsable des dommages subis par le demandeur puisqu'il serait le seul responsable des dommages subis. Subsidiellement, le syndicat allègue que la réclamation est exagérée.

Les faits

Le demandeur a témoigné qu'il s'est rendu en voiture à l'immeuble du syndicat pour visiter un ami qui est copropriétaire dans l'immeuble du syndicat. Ce n'est pas la première fois, et le défendeur admet connaître bien les lieux.

Pas longtemps après, il est avisé par un des copropriétaires de déplacer sa voiture qui est stationnée devant la porte du garage, puisqu'il y a un risque de chute de neige.



Le défendeur a déplacé sa voiture de deux mètres, mais demeure stationné devant la porte de garage.

Approximativement trente minutes après le déplacement de la voiture, une quantité importante de neige se détache du toit et endommage la voiture du défendeur.

Suite à la page 13

www.BoitesetCamion.com

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions

POUR TROUVER L'INFORMATION PERTINENTE!

www.boitesetcamion.com

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 de la construction
- Industrie des services
- Cautionnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005 1-800-567-3573



Martin A. Messier

L'immigration: excellent pour les propriétaires d'immeubles

Bienvenue aux nouveaux arrivants

Plusieurs conversations avec des propriétaires d'immeubles m'ont permis de constater que la crainte vient souvent nuire à notre évaluation de la situation.

Ces craintes provenant de situations qui sont pourtant exorbitantes. Nous avons vu dans les médias des situations qui frappent l'imaginaire et qui font peur: des locataires qui croyaient pouvoir laver leur logement en jetant des chaudières sur le sol, qui croyaient pouvoir utiliser le salon pour en faire un jardin maraîcher ou encore qui pensaient que la chaleur dégagée par le tuyau d'eau chaude permettait

de rendre à point tant les fruits que la viande.

Relevons d'abord que comme société d'accueil si de tels cas se produisent c'est que nous avons failli dans notre rôle d'intégrateur culturel. La vaste majorité des cas médiatisés relève de l'exception et du manque d'information dont les nouveaux arrivants sont victimes.

Les nouveaux arrivants sont une source importante de nouveaux locataires dans les logements du Québec. Il est de notre ressort de favoriser une saine intégration dans leur milieu de vie. Souvenons-nous que les nouveaux arrivants qui deviennent nos locataires le sont pour longtemps. En effet, les locataires nouveaux arrivants restent en moyenne 13 ans dans un logement.

En prenant le temps de voir à ce que le locataire que vous rencontrez a choisi de suivre une formation sur le logement et qu'il est en mesure de bien comprendre ses droits et obligations comme locataire, vous partez du bon pied.

Dans le même ordre d'idée, nous devons également nous assurer que les logements choisis conviennent aux besoins des locataires. Nous avons donc créé une section spéciale de formation et d'accueil pour les informer sur leurs obligations et aussi pour leur présenter des logements qui ont fait l'objet d'une vérification Immeubles vérifiés RPHL. ☑

Le RPHL est fier partenaire de votre succès!

Volume 10, numéro 5
Octobre - Novembre 2014

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Édition RPHL" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 2 000 exemplaires, 6 fois par année.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

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

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

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

Président
Martin Messier

Graphiste
Alice Dornoy

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Marie-Lyne Dufour
Mireille Comptois
Darlene Perreault
Diane Laventure



Le RPHL vous propose de **qualifier votre immeuble** c'est-à-dire mettre de l'avant **le soin que vous apportez à vos logements** mais aussi **aux relations avec vos locataires.**

La jouissance paisible des lieux, l'entretien et les relations dans l'immeuble sont d'autant plus d'éléments pris en compte lors du choix de son futur logement.



QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

L'évaluation tiendra compte de:

- Les dossiers devant le Régie du Logement
- Les avis d'infraction de la ville, du service des incendies ou de la Régie du Bâtiment du Québec
- Certains locataires seront contactés au hasard, le nombre variera selon la taille de l'immeuble

Avant de mettre en location l'un de vos logements ou avant de signer votre bail, **ASSUREZ-VOUS QUE L'IMMEUBLE EST VÉRIFIÉ PAR LE RPHL**

SI VOUS VOYEZ CE SIGNE



vous pourrez vérifier avec le code la validation de l'immeuble sur notre site internet www.rphl.org

Autant les propriétaires que les locataires bénéficient de ce nouveau service

Contactez un membre de notre équipe au 1-877-563 9292

Le RPHL rencontre la SHQ

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a déposé son mémoire sur les modifications qu'elle entend revendiquer relativement aux mesures d'aide envers les plus démunis.

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

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

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

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

Signez notre pétition et joignez le mouvement pour le changement! ☑

EN AFFAIRES...EN FAMILLE!!!

Il me fait plaisir de partager avec vous mon expérience comme propriétaire d'un immeuble de 8 logements avec la coopération des 5 membres de ma famille.

Cela a commencé il y a bien longtemps quand notre famille a décidé de mettre en commun nos économies et d'investir dans l'achat d'un immeuble de 8 logements dans la région de Sherbrooke, dans le vieux Sherbrooke plus précisément. Bon, le grand-père paternel Roger, l'aîné Marc, le cadet Pascal, ma femme Claude et moi-même. Un quintette réuni pour gagner. C'est assez compliqué d'acheter pour la première fois un immeuble. Que tout le monde soit d'accord pour l'emplacement dudit bloc, choisir le notaire, voir la banque pour une hypothèque etc... Bref l'immeuble fut acheté.

Là, commence les conditions qui mènent à une organisation de responsabilité de gérance. J'ai donc été choisi pour ce job. Difficile au début, les locataires ont une avance sur nous sachant que nous sommes nouveaux dans ce milieu et sans expérience. Ça m'a pris une année pour comprendre ce que sont des locataires, leurs besoins, leurs satisfactions et leurs revendications. Les réparations, le chauffage, robinet qui coule, peinture pour les nouveaux locataires, les baux à remplir, paiement du loyer ..etc..etc.. et cela fait maintenant 30 ans que nous l'entretenons et donnons du bon service. Et toujours très satisfait de notre achat.

Tout cela pour vous dire que 2 ans après notre achat, nous étions membres du RPHL et je puis vous dire que nous ne le regrettons pas (depuis plus de 25 années).

Suite à la page 12



Photo: André Baldini. Gérant

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

Peinture, Céramique
Meuble sur mesure
Armoires et comptoirs
Tissus, Papiers Peints et plus...
Design d'intérieur Conception - plans
Installation de nos produits

R.B.Q. - 5642-2389-01

RENO DÉCO
SERA

VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ

*Informez-vous... Prix spéciaux sur grande quantité

3025, rue King ouest
Sherbrooke (Québec) J1L 2B5
819 791-3160
*Tel que prescrit en magasin



Photo: Immeuble de M. Baldini

LD. ÉQUIPE
LAFLEUR | DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS
via capitale ESTRIE FL

Pour avoir
l'heure juste
en immobilier!

- > C'est le **MOMENT IDÉAL** pour vendre votre immeuble à revenus
- > Analyse détaillée à l'aide d'un **LOGICIEL PERFORMANT**
- > **ESTIMATION GRATUITE** de la valeur marchande de votre immeuble
- > Obtenez le **MEILLEUR PRIX** sur le marché



Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

Kassidy Davey

Courtier immobilier



viaPROTECTIONS
propriétaire domiciliaire hypothécaire
ASSISTANCE JURIDIQUE



www.francislafleur.com 819 563-3000



CATÉGORIES

1. Aménagement paysager
2. Annonce de location
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Courtiers immobiliers
11. Débouchage
12. Électricité
13. Entrepreneur général
14. Évaluation immobilière
15. Exterminateur
16. Fiscaliste
17. Gestion immobilière
18. Huissiers de justice
19. Impôt
20. Peinture
21. Plomberie Chauffage
22. Protection Incendie
23. Quincaillerie
24. Toitures
25. Ventilation

1. AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PAVÉ DESIGN

Propriétaire: Éric Veilleux
Tél. : (819) 821-2437
Sans frais 1-855-821-2437
p.design@videotron.ca
www.paysagisteestrie.com

-Pavé Imbriqué, Muret
-Mur de soutien
-Jardin D'eau
-Plan d'aménagement paysager
-Aménagement Personnalise
Résidentiel, commercial, Institutionnel
RBQ. 55892-0227-01

2. ANNONCE DE LOCATION

Recherche de logement.com
www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

3. 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

4. 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

5. BAIGNOIRE

Bain Magique

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

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

6. 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

RÉNO DÉCO SERA

3025, rue King ouest (Les Tourelles)
Sherbrooke, Québec
Tél.: (819) 791-3160
www.renodecosera.com

Entrepreneur spécialisé
Designer d'intérieur
Peinture, revêtement de sol
Céramique, mosaïque, tissus et plus
Service de design et décoration
En magasin ou à domicile
RBQ : 5642-2389-01
Esc. membre RPHL ou volume d'achats

7. CHAUFFAGE

Ieprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454
Granby : 450 378-1500
www.leprohon.com

- Résidentiel, Commercial, Industriel
-Ventilation, Climatisation, Géothermie
-Chauffage, Biénergie
- Unité murale, échangeur d'air
-Plan d'entretien
-Service clé en main
-Programme spécial aux membres RPHL

Filgo Energie
(thermoShell)

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

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

8. 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

9. COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA

(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

10. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur

L'équipe Lafleur-Davey
Courtier immobilier agréé
Via Capitale Estrie FL

Agence immobilière

Tél.: 819-563-3000

Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com
www.francislafleur.com

- C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus
 - Analyse détaillée à l'aide d'un logiciel performant
 - Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
 - Obtenez le meilleur prix sur le marché
- Pour avoir l'heure juste en immobilier!**

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec
Tél.: 819-481-4000
Cell.: 819-679-7778
jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net
Présence + Dynamisme = Résultats !

- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD
LAVOIE, agence immobilière

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

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

11. 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

12. ÉLECTRICITÉ

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

13. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction

Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmc.com

*Tarif préférentiel aux membres du RPHL
- spécialiste en finition intérieur et revêtement extérieur
-construction grands et petits projets
-installation portes et fenêtres
-balcon, escaliers intérieur et extérieur

Les Constructions
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

14. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

Évaluateurs accrédités 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

15. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire

Programme Exclusif au membre RPHL

Membre de L'AQGP et NPMA

Produit à faible impact sur l'environnement

16. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

Fax: (418) 871-3472

ablouin@groupefec.ca

-Planification successorale
-Transferts intergénérationnels
-Achat/Vente d'immeubles
-Réorganisation d'affaires
-Intégration de nouveaux partenaires
-Réduction de la charge fiscale annuelle
-Stratégie de déductions d'intérêts
-Et encore bien plus...

17. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président

Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité
- Gestion des travaux
- Gestion des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
* Escompte 10% membre RPHL

18. HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télé.: (819) 822-1697

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

19. IMPÔT

Impôt Sherbrooke

Téléphone Est: (819) 348-1212

Ouest: (819) 348-1799

info@impotsherbrooke.com

www.impotsherbrooke.com

- Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

20. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

* Escomptes membres RPHL

Peinture routière Signaligne

2501, Ch. Des Écossais

Sherbrooke, Qc J1C 0J5

Tél. : 819-820-1010

www.publiforme.com

ventes@publiforme.com

Escomptes membres RPHL

-Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage
-Résidentiel, commercial & industriel
-Intérieur & extérieur

21. PLOMBERIE CHAUFFAGE

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté

Tél.: (819) 562-9411

-Plomberie
-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
-Ventilation
-Planchers chauffants
- Résidentiel - Commercial - Industriel

22. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

-Système détection Incendie
-Système d'éclairage d'urgence
-Système de sécurité contre le vol
-Système de caméra de surveillance IP
-Système d'intercom
-Système de serrurerie
-Inspection incendie dans les bâtiments (ULC 536)
-Extincteur portatif
Une équipe présente pour vous 7 jours 24h

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. TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronetfreres.com

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

25. VENTILATION

PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président

Tél.: (819) 943-9239

www.purairexpert.com

Sherbrooke, Granby

- Commercial, Industriel Résidentiel
- Nettoyage
- Robotisé
- Systeme de Ventilation
- Analyse de Qualité de l'air
- Évacuation de Conduit, sècheuse, échangeur d'air
- Inspection Robotisé - Systemes Ventilation
Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation

Pour annoncer vos produits et services!

Communiquez avec Diane Laventure

819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292



RAPPELÉZ-VOUS DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!

SERVICE D'ÉVALUATION au

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292

LA ZOOTHÉRAPIE

EST RECONNUE COMME UNE DÉFENSE À CERTAINES CONDITIONS PAR LES TRIBUNAUX

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

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

Les faits

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

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

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

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

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

La décision de la Régie du logement

Le 26 mai 2011, après une audition, la Régie rend sa décision ordonnant au locataire de se départir de ses chiens dans un délai de 30 jours de sa décision. La régisseuse note que le locataire possède 2 animaux en contravention d'une clause du règlement du bail. Elle souligne que de telles clauses ont déjà été reconnues valides¹.

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

La décision de la Cour du Québec

Une permission d'en appeler a été accordée au locataire le 7 septembre 2011. Le 24 janvier 2012 le locataire obtient une nouvelle expertise d'un psychiatre dont une des conclusions est la suivante: "En ce qui a trait à votre questionnement, il est fort probable que la présence d'un animal domestique, en particulier son chien, a, auprès de monsieur, un impact positif sur le plan du fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme qui vit seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect relationnel avec son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif. Il s'agit ici d'éléments positifs, mais non spécifiques en ce qui a trait à la psychiatrie"³.

La Cour du Québec analyse de nombreuses décisions rendues par les différents tribunaux pour conclure

Me Robert Soucy

que, chaque cas est un cas d'espèce. Chaque dossier doit donc être examiné à son mérite à la lumière de la preuve médicale déposée.

Analyse

Le juge cite le rapport du psychiatre soumis à son attention dans la présente affaire:

"La zoothérapie est un traitement non spécifique qui peut avoir un effet positif chez des personnes présentant une situation d'isolement. Par ailleurs, aucune étude formelle ou scientifique n'a pu démontrer cet état de fait. Il n'y a que des cas cliniques qui ont pu permettre cette constatation".

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

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

Un des deux chiens est décédé durant les instances judiciaires et

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

"Dans les circonstances, il serait inapproprié et déraisonnable de le forcer à se



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

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

2) Régie du logement # 29 090819 002 G

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

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

5) Opus citare note 3, page 11

BRISSON
RICHARD inc.

MEMBRANE IMPERMÉABILISATION
EXPERT.NET

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

ED LE GROUPE
EXPERT
DRAINS

APCHQ • CMMTO • RBO • 8281-1605-10

Sans Frais : 1 866 479-6441
operations@expertdrains.com

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

Yvon Lallier, CPA

Yvon Lallier, FCPA auditeur, FCGA
ylallier@netrevolution.com

3420, rue Galt Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 0A5
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 820-8882

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Les animaux dits exotiques

En juillet dans le quartier Limoilou à Québec, les résidents du quartier étaient inquiets par l'annonce d'un python disparu.

Le locataire qui avait lancé un avis de recherche lancé sur Facebook a retrouvé l'animal dans son sac.

Bien que le python beige et noir de type «Jungle carpet» n'est pas venimeux, les voisins ne sont pas rassurés. Des antécédents d'étouffement ont fait la manchette l'an dernier.

Dans le cas de Limoilou, les serpent non-venimeux sont autorisés :

«Selon la réglementation municipale, l'animal n'est pas venimeux et le propriétaire n'est pas en infraction. », confirme Pierre Poirier de la police de Québec.

Quelques jours plus tard, Marjorie Potvin, porte-parole à la Ville de Québec, explique que le règlement, qui stipule que les citoyens peuvent conserver un petit reptile non venimeux, ni dangereux, sera précisé lors d'entrevues radio.

Mais la présence d'animaux qu'on pourrait qualifier de hors normes est réglementée par chaque Ville de façon différente.

Par exemple :

Lévis il est interdit de posséder un serpent de plus d'un mètre

MRC de Portneuf il est totalement interdit d'avoir un serpent en sa possession

Sherbrooke Tous les reptiles sont permis sauf les crocodiles; les lézards venimeux; ceux dont la longueur à maturité excède 1 mètre; les tortues marines ainsi que la tortue verte à oreilles rouges; les serpents venimeux ou constricteurs ou dont la longueur à maturité excède 1 mètre, incluant les espèces et sous-espèces suivantes: les boas, les pythons et les anacondas

Coaticook Il est interdit de posséder tout type de serpent de plus d'un mètre

Gatineau Seuls les petits animaux exotiques non venimeux et qui ne représentent aucun danger pour la vie et la sécurité des résidents peuvent être gardés sur le territoire de la ville.

Montréal reptiles autorisés sauf si à l'âge adulte il mesure plus de 3

mètres et les serpents venimeux sont interdits.

Les animaleries ont de plus en plus d'animaux exotiques. Des boutiques pour reptiles seulement ouvrent leur porte.

Et la question des animaux dits "Exotiques" revient régulièrement dans l'actualité.

À Gatineau en septembre 2013, la police a saisi: Un crocodile, cinq serpents non venimeux, une tortue serpentine, un iguane vert et un dragon barbu!

Toujours à Gatineau en octobre 2013, saisie de 18 reptiles exotiques, dont une espèce venimeuse.

Mais au niveau de la Régie du logement?

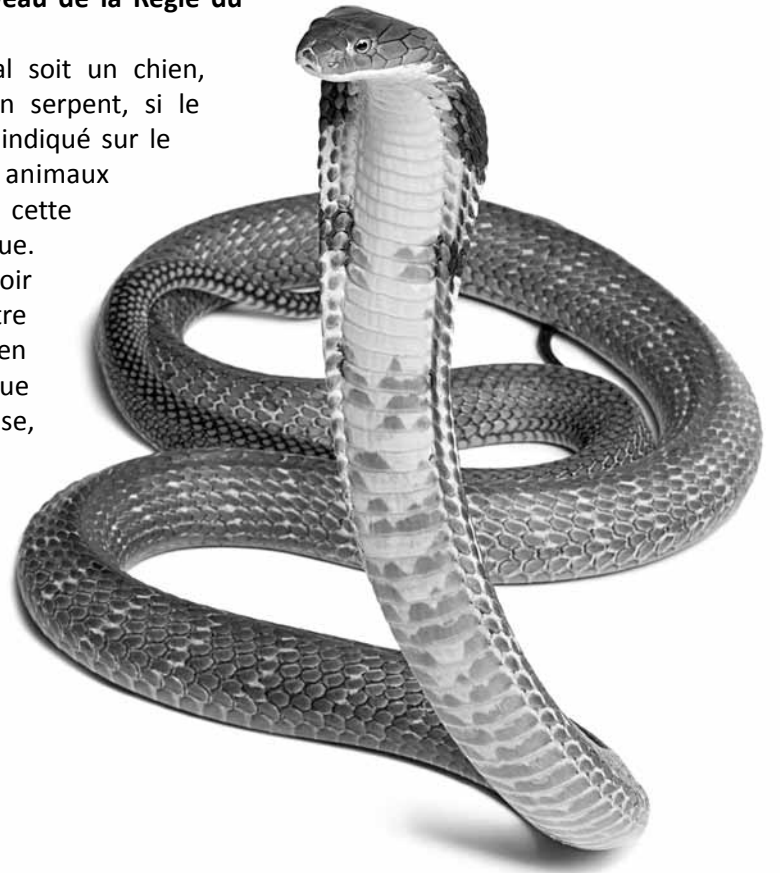
Que l'animal soit un chien, un chat ou un serpent, si le propriétaire a indiqué sur le bail que les animaux sont interdits, cette clause s'applique.

Si après avoir demandé à votre locataire de s'en départir et que ce dernier refuse,

vous pourrez lui envoyer un avis par courrier recommandé.

Si le locataire ne coopère pas, le propriétaire n'aura d'autres choix que d'ouvrir un dossier à la Régie du logement et attendre son audience.

Note la présence d'un animal, alors que c'est interdit dans le bail, peut même mener à la résiliation du bail. En fait, même lorsque que le bail le permet, la présence de chien, par exemple, ne doit pas nuire aux autres locataires. Le locataire qui a un chien doit respecter les mêmes obligations du bail, dont l'obligation de ne pas troubler la jouissance paisible des lieux pour les autres locataires. À cet égard, il est donc responsable du bruit, de ramasser les excréments, ou de tout autre désagrément causé par son animal. ☑



LES ANIMAUX ET LE DÉPÔT DE GARANTIE:

POURQUOI NE PAS IMITER LES AUTRES PROVINCES?

La Province du Manitoba vient d'adopter des nouvelles lignes directrices en matière de logement. L'une d'entre elles portent sur le dépôt de garantie et les animaux.

Le Manitoba permettait aux propriétaires de logements locatifs d'exiger un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois. Le dépôt de garantie est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin de la location.

À partir du 1^{er} janvier 2015, les propriétaires pourront aussi exiger un dépôt plus élevé aux nou-

veaux locataires qui possèdent un animal. Cette mesure vise à encourager plus de propriétaires à accepter les animaux dans leur immeuble locatif.

Le RPHL revendique depuis de nombreuses années pour un dépôt de garantie. Pas seulement pour conscientiser les locataires mais aussi pour assurer aux bons locataires de retrouver un logement propre, en bon état à leur arrivée.

Et évidemment les bons locataires qui prennent soin de leurs animaux auraient plus de choix pour trouver un nouveau logement.

Plusieurs propriétaires ont vécu des situations très désagréables avec des animaux: planchers griffés, excréments partout, et sans compter les animaux abandonnées dans le logement.

Par le biais d'une grille tarifaire, un dépôt de garantie aurait pour effet :

- de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement
- d'éviter aux propriétaires d'effectuer le changement des serrures de boîtes aux lettres et des clés chaque fois qu'un locataire quitte

- d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail
- d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin

Revendiquons ensemble pour que les propriétaires puissent obtenir d'un demi-mois à un mois de loyer!

Selon les données de la SCHL¹, seule la Province de Québec ne peut exiger de dépôt (Comparatif des autres Provinces du Canada):

Suite à la page 11

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

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

PLUS DE 30 ANS D'EXPÉRIENCE

TBF LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

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



Me Lebeau

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

et l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du Code civil du Québec, ainsi que les frais judiciaires.

Ceci s'effectue habituellement par le fait d'adresser une mise en demeure à l'ancien locataire de payer le montant accordé dans un délai qu'il stipulera. Cette étape pourra présenter certaines difficultés pour le propriétaire, surtout lorsqu'il n'a pas connaissance de la nouvelle adresse du locataire qui a soit déguerpi, ou quitté

le logement suite au jugement, ou qui a été expulsé du logement. Où alors transmettre la mise en demeure? La solution serait alors de faire dépister le locataire afin de connaître sa nouvelle adresse.

Lorsque l'ancien locataire reçoit la mise en demeure transmise par le locateur, il peut choisir d'acquitter volontairement les sommes dues, soit en un seul paiement, ou si le locateur accepte, par versements.



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

Il est toutefois rare pour les anciens locataires d'agir ainsi, et dans la majorité des cas les demandes du locateur feront l'objet d'un re-

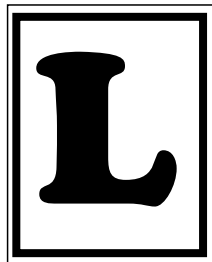
fus catégorique ou d'un silence de la part de l'ancien locataire. Dans certains cas, le locateur et l'ancien locataire conviendront à ce que ce dernier paie par versements. Encore là, les ententes verbales sont à éviter et toute entente entre les parties devrait être consignée dans une entente de paiement. **Cet écrit doit être rédigé avec soin et précision afin de protéger adéquatement les intérêts des parties, soit**

ceux de l'ancien locataire qui respecte l'entente, et ceux du locateur lorsqu'il y a un défaut de la part de l'ancien locataire.

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

Le rôle de l'avocat sera d'assurer que toutes les sommes auxquelles le locateur a droit aux termes du jugement sont réclamées à l'ancien locataire, ce qui implique le calcul des intérêts au taux légal et de l'indemnité additionnelle sur le capital. De plus, lorsqu'une entente de paiement est possible avec l'ancien locataire, l'avocat du locateur indiquera dans l'entente écrite les stipulations nécessaires pour la protection des recours et droits de son client en cas de non-respect de l'entente par l'ancien locataire. Nous pouvons penser aux mesures judiciaires d'exécution dite «forcée» que nous aborderons dans un prochain article.

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



Lorsqu'un jugement de la Régie du logement condamne le locataire à payer au locateur les loyers impayés ou des dommages-intérêts, il est important de savoir qu'il revient mainte-

nant au propriétaire de faire exécuter le jugement afin d'obtenir les sommes du locataire.

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

L'exécution volontaire

À la suite du jugement et après l'expiration des délais d'exécution précisés par le Tribunal aux conclusions du jugement, le locateur peut s'adresser au locataire pour sommer ce dernier de lui payer les sommes accordées par le tribunal, c'est-à-dire le capital, les intérêts au taux légal

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES!

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE!



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET

— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement:

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements!

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fils électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériaux 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 MILES™, une raison de plus de magasiner chez RONA!



rona.ca

Suite de la page 9

LES ANIMAUX ET LE DÉPÔT DE GARANTIE

Ontario: dépôt du dernier mois de loyer;

Alberta: dépôt d'un mois de loyer dans un compte en fiducie ;

Saskatchewan: dépôt d'un mois de loyer;

Colombie-Britannique: le dépôt de garantie maximal correspond à la moitié du loyer mensuel.

Cependant, le propriétaire qui autorise les animaux domestiques peut également exiger une somme supplémentaire égale à la moitié du loyer mensuel, un « dépôt pour dommages causés par un animal domestique ». C'est donc dire qu'en pareille circonstance le dépôt total peut atteindre un mois de loyer;

Ile-du-Prince-Édouard: Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser un montant équivalant à une semaine de loyer pour une location à la semaine et à un mois de loyer pour les autres types de location;

Manitoba: Un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois peut être perçu par le propriétaire. Le dépôt de garantie est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin de la location. (Modifié au 1e Janvier 2015)

Dépôt pour dommages causés par un animal domestique – Les proprié-

taires qui permettent aux locataires d'avoir un animal domestique peuvent demander un dépôt ne dépassant pas la moitié d'un mois de loyer. Le dépôt pour dommages causés par un animal domestique est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin de la période de location. À compter du 1er mars 2013, les frais des services aux locataires peuvent être augmentés si le nombre de personnes vivant dans le logement augmente. Si le propriétaire augmente les frais pour services aux locataires, le locataire peut être tenu de payer un dépôt de garantie pour services aux locataires plus élevé;

Nouveau-Brunswick: Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer est permis;

Nouvelle-Écosse: Le dépôt de garantie ne peut excéder un demi-mois de loyer. Le propriétaire doit le déposer dans un compte en fiducie;

Terre-Neuve-et-Labrador: Le dépôt maximal permis dépend de la durée de location. Pour les locations au mois ou à durée déterminée, le dépôt permis est des trois-quarts du loyer du premier mois; pour une location à la semaine, il est d'un montant équivalant au loyer des deux premières semaines. Le dépôt doit être conservé dans un compte en fiducie. ☑

1. Société canadienne d'hypothèque et de logement: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/lolo/vogulolo/fire/index.cfm>

Programme exclusif aux membre RPHL

GESTION PARASITAIRE
EXTERMINATION DE L'ESTRIE

Prix traitement extérieur

Programme N° 1	Programme N° 2 (Appel de service non inclus)
6 logements - 300\$	6 logements - 225\$
8 logements - 400\$	8 logements - 250\$
10 logements - 450\$	10 logements - 275\$
12 logements - 500\$	12 logements - 300\$
16 logements - 550\$	16 logements - 350\$
18 logements - 600\$	18 logements - 400\$
24 logements - 650\$	24 logements - 450\$

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blatte (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit).
- Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)
1½ - 150\$ • 2½ - 175\$ • 3½ - 200\$ • 4½ - 225\$ • 5½ - 250\$

Garantie

- Programme N° 1**
Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.
- Programme N° 2**
Tous les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com

Granby 450 775-3774 **St-Hyacinthe** 450 230-0383 **Sherbrooke** 819 570-1672

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX MEMBRES RPHL **MEMBRE DE L'APCHQ**

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

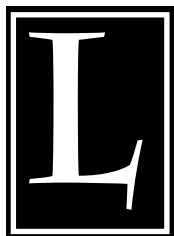
RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE

Tél.: 819 **846-3141**
Cell.: 819 **570-0957**
Site web: www.constmc.com

1586, chemin du 6e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H8

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



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

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

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

- arrêt du chantier
- plans à fournir
- amendes

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

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

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

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

Prendre une chance n'est malheureusement pas une option quand on est propriétaire de logements locatifs : Une suspension des travaux signifie retard dans l'exécution de ceux-ci et perte de jouissance des lieux rallongée pour vos locataires.

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



Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

Téléphone : 1-819-578-6961
Sans frais : 1-855-578-6961
Fax : 418-871-3472

850, boul. Pierre-Bertrand,
bureau 420
Québec (QC) G1M 3K8
ablouin@groupefec.ca

suivre mes appels
.com



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

Bienvenue au nouveau partenaire
du RPHL



Jonathan Grandmont
Courtier immobilier agréé Groupe Grandmont
Via Capitale Estrie agence immobilière
Gradué du Club des investisseurs du Québec

Suite de la page 5

EN AFFAIRES...EN FAMILLE!!!

Tous les avantages sont substantiels, que du bonus, et le personnel très efficace et très professionnel, et surtout à notre écoute.

Il est certain qu'il faut du temps, parfois de la patience, mais dans l'ensemble c'est un investissement rentable sur du long terme. Et oui les non-paiements arrivent, la Régie est de notre bord la plupart du temps, comme dans tout commerce il y a quelques pertes, mais dans l'ensemble c'est positif avec une bonne sélection de locataires. Maintenant avec l'expérience et surtout avec l'enquête de pré-location plus le bureau de crédit, nous pouvons avoir de très bons résultats. Il suffit d'aimer ce que l'on fait, d'être motivé, de s'en occuper, d'investir un peu chaque année pour rendre les logements plus attractifs à la clientèle, et je peux vous dire que depuis 30 années de service je n'ai jamais eu de logement non loué, sinon un mois pour refaire un appartement, ou un mois perdu, le locataire avait un travail dans une autre ville et sous-louait.

Aujourd'hui, je conseillerais l'achat d'un immeuble à tous ceux qui veulent investir à long terme, les taux hypothécaires sont bas et un investissement dans du solide, c'est du solide. Mieux que les actions, mieux que des placements, et n'oubliez pas que nous avons le RPHL avec nos avocats, notre personnel spécialisé, nos réunions, tout cela pour nous servir et pour nous conseiller et nous diriger.

Parlons de la Régie et des différents paliers du gouvernement. Ils pourraient faire mieux, beaucoup mieux pour nous aider et surtout pour aider les plus démunis qui peinent à payer leur loyer. Une subvention spéciale d'aide à ces gens-là serait la bienvenue ce qui sauverait beaucoup d'argent au gouvernement. Construire des blocs appartements de type HLM n'est pas la bonne solution. Des subventions aux familles dans le besoin, oui. Les réparations des immeubles se font de moins en moins car les propriétaires ne rentrent plus dans les dépenses qu'ils ont effectuées. De plus, les matériaux, les taxes municipales, les taxes scolaires, le chauffage et même l'électricité augmentent démesurément nos charges.

La Régie nous impose des augmentations de loyers dérisoires, bien inférieures à nos frais, si bien que les locataires, alourdis par de multiples déboursés, n'ont plus les moyens d'investir correctement dans leurs immeubles et le parc locatif se dégrade à la grandeur du Québec.

J'aimerais que le gouvernement et la Régie nous permettent de prélever dès la signature du bail, un dépôt de garantie, comme il se fait dans tout pays responsable, pour les dommages causés par les locataires pendant leur séjour en occupation de leur logement. Et combien d'autres règlements issus de la Régie obstruent le bon fonctionnement des locataires et de leurs entreprises.

Bien sûr je pense, après 30 années de loyaux services, à un transfert de responsabilité, mais je suis toujours là, responsable de mes locataires. ☑

**BAIN
MAGIQUE™**

www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile
819 566-6599
VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

© 2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés



Me Reed

Suite de la page couverture

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

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

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

Finalement, le paragraphe 2 de l'article 1555 du Code civil du Québec explique que le propriétaire pourrait refuser le paiement du tiers lorsque l'obligation doit être faite personnellement. On ne parle pas de paiement ici, mais par exemple, que quelque chose qui doit être exécutée par le débiteur (locataire) en raison de ses qualités personnelles, de son savoir-faire ou son talent.

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

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

Suite de la page 3

Les chutes de neige: les syndicats doivent être vigilants

La question en litige

Face aux prétentions des parties, le Tribunal doit répondre à la question suivante: Est-ce que le syndicat de copropriété est responsable du dommage causé au véhicule du demandeur. Pour commencer, le Tribunal rappelle que le syndicat des copropriétaires est la personne responsable des parties communes de l'immeuble. L'article 1039 du Code civil du Québec l'exprime ainsi:

«1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.»

Le Tribunal souligne qu'en raison de cet article, le syndicat doit conserver l'immeuble en bon état. De cela découle son obligation d'entretien. Le Tribunal confirme que le syndicat est le gardien des parties communes de l'immeuble, et qu'il exerce un pouvoir de contrôle et de surveillance de celui-ci.

Le Tribunal rappelle que selon la jurisprudence, la glace qui se détache d'une toiture peut être considérée le fait autonome d'un bien² tel que prévu à l'article 1465 du Code civil du Québec qui se lit comme suit:

«1465. Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.»

Toutefois, le Tribunal remarque que la preuve ne permet pas de déterminer la raison précise pour laquelle la glace recouvrant la toiture s'est soudainement détachée, mais il retient

qu'il s'agit du fait autonome de la chose pour lequel le syndicat peut être responsable.

Puisque la présomption de l'article 1465 du Code civil du Québec s'applique, le syndicat doit établir qu'il n'a pas commis de faute.

Afin de pouvoir faire cette preuve, selon la jurisprudence³, le syndicat doit convaincre le Tribunal qu'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances n'aurait pu prévenir le préjudice eu égard des dispositions générales devant être prises notamment par le gardien.

Selon la preuve présentée au Tribunal, il ressort qu'un copropriétaire a fait le tour des condos pour aviser les gens concernés de déplacer leurs voitures.

Bien que le demandeur a exprimé au Tribunal qu'il n'est pas satisfait de la façon qu'il a été avisé, le Tribunal remarque qu'il n'en demeure pas moins qu'il a été informé. D'ailleurs, suite à l'avis qu'il a reçu, il a déplacé sa voiture.

Malheureusement, malgré le déplacement de quelques mètres, la voiture a tout de même reçu une charge importante de neige et de glace provenant du toit, ce qui a endommagé le véhicule.

En avisant le demandeur de déplacer son véhicule, le Tribunal est d'avis que le syndicat a repoussé la présomption de faute prévue à l'article 1465 du Code civil du Québec.

Le Tribunal conclut que le syndicat a pris les moyens raisonnables dans les circonstances pour prévenir le dommage, et ce, selon la norme d'une personne prudente et diligente.

Donc, pour ces raisons le Tribunal a rejeté la réclamation du demandeur et l'a condamné au paiement des frais judiciaires du syndicat de 62\$.

Pour toute question en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière. ☑

¹ 550-32-021045-130, 2014 QCCQ 3080

² *Chapleau c. Chapleau* (2002) RRA 773

³ *Equipements Emu Ltée c. Québec (Ville de)* 2011 QCCS 1038



PUR AIR EXPERT


SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION

Commercial • Industriel • Résidentiel

www.purairexpert.com 819 943-9239

La pureté de l'air est notre affaire !

i



SOIRÉES D'INFORMATION À VENIR

Sherbrooke:	Mardi 20 Janvier 2015	Taux d'inoccupation et marché locatif (SCHL) + Rappel: renouvellement d'un bail 100 Belvédère sud suite 200 Sherbrooke
Granby:	Mercredi 21 Janvier 2015	Taux d'inoccupation et marché locatif (SCHL) + Rappel: renouvellement d'un bail 700 rue Principale, Granby (Le Granbyen)

Réservez tôt au : 819-563-9292 (poste 221) 1-877-563-9292 (sans frais, poste 221)
Par courriel : info@rphl.org

Nouvelle formation maintenant disponible à Sherbrooke et Granby:

Atelier-conférence sur le bail:

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

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

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL, au 100 Belvédère sud suite 200, Sherbrooke
Un minimum de participants est requis

**Déductible d'impôt*

BÉTONEL^{MD}

Dulux

Offre spéciale



35%

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

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



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

www.betonel.com



Me Lapointe

PROTECTION DE VOTRE PERSONNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suite dans la prochaine parution...

UN LOCATAIRE VEND LES PLANTES ET ARBUSTES DE SON IMMEUBLE

Un propriétaire qui se rend pour une visite à son immeuble a la désagréable surprise de se rendre compte que tous les arbustes et les fleurs devant son immeuble ont disparu.

Après quelques recherches et discussions avec les locataires, le propriétaire apprend que son locataire a vendu les arbustes et fleurs pour gagner de l'argent.

Évidemment les fleurs et arbustes n'étaient pas à vendre et encore moins par le locataire!

Mais ce fait insolite, sans s'attarder sur la raison qui a poussé le locataire à faire un tel geste, soulève des interrogations sur la suite à donner à cette affaire et plus largement sur les vols que subissent les propriétaires.

Que ce soit une plante, un frigidaire, ou même un plancher flottant, le propriétaire a subi des dommages et son seul recours est de rédiger une mise en demeure pour qu'il ne commette plus ces gestes et lui réclamer les dommages.

Pour le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives, il est inacceptable que ce méfait prenne autant de temps: mise en demeure, réclamation de dommages, ouverture de dossiers à la Régie du logement, délai de plus d'un an pour avoir une audience, un jugement qu'il faut faire exécuter, des frais de collection...

Selon le RPHL, plusieurs mesures inciteraient les locataires à porter plus d'attention :

- dépôt de garantie
- dossier criminel pour vol
- audience accélérée à la Régie du logement pour expulsion quand le locataire est toujours dans le logement

Un exemple de plus qui démontre le non-sens de la loi actuelle! ☑

Suite de la page couverture

La clause d'un bail interdisant les animaux est-elle infallible?

La défense de zoothérapie doit être appuyée de façon générale par une preuve médicale crédible et non pas seulement prendre son sens selon la sympathie du juge. Ainsi, le fait que d'avoir à se départir de l'animal puisse être préjudiciable pour la personne qui invoque la zoothérapie, peut ne pas être suffisant: «Au surplus, s'il suffisait pour éviter l'application de la clause en litige d'obtenir, a posteriori, l'avis d'un médecin ce genre de clauses n'aurait plus aucune utilité»³. Chaque cas, évidemment, est un cas différent qui nécessitera sa propre preuve.

En l'absence d'exception prouvée, il a été décidé que le locateur, bénéficiaire d'une clause interdisant la présence d'animaux domestiques dans le logement loué, n'a pas à établir l'existence d'un préjudice avant de pouvoir obtenir l'exécution en nature d'une telle clause, soit que le locataire se départisse de son animal de façon à respecter le bail. ☑

1. Définition proposée par la Société de zoothérapie de Drummondville dans 2012 QCCQ 15422 (CanLIJ).

2. 31 101013 106 G, 2012 QCRDL 39502.

3. 405-02-002065-990, 2000-03-08.

10 % membre RPHL

MAGEX
Technologies

LOGICIELS SPÉCIALISÉS EN IMMOBILIER

- Gestion des immeubles à revenu
- Analyse de rentabilité
- Soutien technique professionnel

Sans frais: 1 866 886-2439
www.MagexTechnologies.com

vivre ensemble,
gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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

PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

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

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



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.

Tél.: (819) 563 9292

Sans frais: 1 877 563 9292

info@rphl.org

Rapport annuel RDL 2013-2014

Réaction du RPHL

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

Le Regroupement des Propriétaires d' habitations Locatives (RPHL) réagit à la publication du rapport annuel 2013-2014 de la Régie du logement et répond aux associations de locataires qui

constatent que les mêmes problèmes sont encore présents: Des problèmes importants dans les délais et la Régie du logement n'a pas reçu de ressources supplémentaires dont elle a besoin.

LES CHIFFRES SONT ALARMANTS!

Nombre total de dossiers

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

Nombre de cas de dossiers de non-paiement

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

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

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

Délai d'audience	Non-paiement
2011-2012	1.4 mois
2012-2013	1.4 mois
2013-2014	1.5 mois

Selon le RPHL, il faut nuancer ces chiffres, car il n'est malheureusement pas vrai de dire qu'en 6 semaines, le dossier est réglé! Il faut d'abord attendre un délai minimal de 3 semaines pour ouvrir le dossier en résiliation pour cause de non-paiement et il est souvent plus long car les propriétaires donnent une «chance» au locataire. C'est seulement après cela que commence à courir le fameux 1,5 mois, sans oublier le délai d'exécution de la décision qui est souvent de 30 jours. Il y a donc un délai réel d'attente minimal de 3-4 mois, qui se transforme souvent en perte directe.

Fixation de loyer

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

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

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

Cause générale

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

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

Suite à la page 19

leprohon
Maître ès Celsius

Offrez le confort à vos locataires!

leprohon.com # RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE 5 ans
Pièces et main d'œuvre

12 000 BTU

* Climatiseur seulement

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

* Escompte de volume à partir de 3 unités. Raccordement électrique non-inclus

CMMTQ
Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Sherbrooke 6171, boul. Bourque Sherbrooke (Qc) J1N 1H2 Tél.: 819.563.2454	Granby 620, rue Simonds Sud Granby (Qc) J2J 1E1 Tél.: 450.378.1500	St-Hyacinthe 6900, boul. Choquette St-Hyacinthe (Qc) J2S 8L1 Tél.: 450.773.4948
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

RÉUSSIR VOS DEMANDES DE SOUMISSION:

par Isabelle Fournier
gestionnaire Gestion Immobilier Ges-Mar

MODE D'EMPLOI

Étape 1 : Définir vos besoins

Que veut-on?
Quelles sont nos attentes?
Le résultat final attendu?

On peut cataloguer les soumissions en 3 grands thèmes:

- 1) Réparation: mise en conformité de l'électricité, remplacement de chauffe-eau...
- 2) Entretien : Nettoyage des drains, lavage de vitres,...
- 3) Amélioration : peinture du corridor, salle de bain, céramique,...

Étape 2 :

Identifier la source du problème

Dans le cas d'une réparation, il est important d'identifier le problème. C'est essentiel avant toute autre étape: il ne faut pas cacher mais résoudre le problème.

Souvent trouver la source est le plus compliqué: Le recours à un expert est requis tant pour déterminer la source du problème que la solution.

Étape 3 :

Établir les points d'évaluation

Afin de faire votre choix final et de pouvoir comparer des points comparables, vous devez déterminer à l'avance votre appel d'offre:

- Un devis écrit qui représente les travaux à faire (idem pour les soumissions des améliorations et réparations)
- Le devis doit être détaillé et précis : par exemple 2 couches de peinture au latex de marque Bétonel VIP, couleur numéro 9298383 sur tous les murs et plafonds identifiés sur le plan ci-joint
- Établir un calendrier détaillé des travaux (ex : prévoir la fermeture d'un système d'alarme pendant les travaux)

- Faire la coordination pour prévoir la présence d'un locataire chez-lui si vous devez accéder au logement
- Délais pour ce type d'intervention
- Prévoir un avis 48 heures avant pour confirmer les interventions importantes

Étape 4 :

Établir les critères importants

Afin de planifier vos travaux et aussi aviser vos locataires vous devez établir :

- date de début des travaux
- durée des travaux
- nombre d'heures nécessaires à la réalisation des travaux
- pénalités si retards dans les travaux
- particularité ou précaution à prendre (ex : pas de poussière, nettoyage régulier, aucun débris dans les espaces communs,...)

Suite à la page 19

QUAND LE LOCATAIRE NE COLLABORE PAS AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN

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



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

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

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

Quels sont vos recours?

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

Vous ne pouvez pas faire remorquer le véhicule.

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



Licence R.B.Q.: 5592-0227-01

paysagiste

Une expérience à la hauteur de vos aspirations
Appelez-nous dès maintenant!

Aménagement
personnalisé
exclusif
Satisfaction
garantie

Pavé imbriqué
 Muret
 Mur de soutien
 Jardin d'eau
 Plan d'aménagement paysager

Résidentiel - Commercial - Institutionnel
Éric Veilleux
 p.design@videotron.ca
 819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

www.paysagisteestrie.com

Buderus



GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

Chaudière compacte de 69,000 à 333,000 BTU/h en modulation

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

LOWNOX
ÉMISSIONS



Résidentiel
Commercial
Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
Bi-Énergie



Lucien Côté
Depuis 1936

819 562-9411

4422, rue James-Edwards
Sherbrooke, QC J1L 3A4

GESTION
IMMOBILIÈRE



NOS SERVICES :

- Administration et comptabilité (production mensuelle des états financiers)
- Entretien et réparation
- Gestion de conciergerie
- Perception des loyers
- Services juridiques
- Secrétariat
- Planification publicitaire
- SERVICE 24
- **Service de plan de redressement**

PLUS DE

12
ANS

D'EXPÉRIENCE

DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.791.8677

C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

40, rue Marchand, Sherbrooke, Qc J1L 3E3

www.gestionimmobilierejulien.com

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ
DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.
MEMBRE C.I.O. RPHL

RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

Mon IMMEUBLE
Mes INTÉRÊTS
Mon REGROUPEMENT

Votre contact
privilégié



**1. ANNONCE DE LOCATION****Recherche de logement.com**

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

- * Programme d'assurances pour membres RPHL
- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
- Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

4. CHAUFFAGE**Filgo Energie (thermoShell)**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

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

5. EXTERMINATEUR**Gestion Parasitaire
Extermination de l'Estrie**

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestric.com

- Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire
- Programme Exclusif au membre RPHL
- Membre de L'AQGP et NPMA
- Produit à faible impact sur l'environnement

6. GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

7. IMPÔT**ImpôtSheb**

Tél.: (450) 375-0005

info7@impotsheb-granby.com

www.impotsheb-granby.com

- Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

8. NOTAIRE**Me Hélène Goyette**

109 rue Principal, Granby

Tél.: (450) 375-8882

Téloc.: (450) 375-2895

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

- Notaire et conseillère juridique
- Médiatrice familiale accréditée

9. PEINTURE**Bétonel**

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures
- Vernis
- Accessoires

10. PLOMBERIE CHAUFFAGE**leprohon inc.**

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Ventilation, Climatisation, Géothermie
- Chauffage, Biénergie
- Unité murale, échangeur d'air
- Plan d'entretien
- Service clé en main
- Programme spécial aux membres RPHL

11. PROTECTION INCENDIE**Alarme Centaur Inc.**

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

- Système détection Incendie
- Système d'éclairage d'urgence
- Système de sécurité contre le vol
- Système de caméra de surveillance IP
- Système d'intercom
- Système de serrurerie
- Inspection incendie dans les bâtiments (ULC 536)
- Extincteur portatif

Une équipe présente pour vous 7 jours 24h

12. VENTILATION**PUR AIR EXPERT**

Sylvain Forand Président

Tél.: (819) 943-9239

www.purairexpert.com

Sherbrooke, Granby

- Commercial, Industriel Résidentiel
- Nettoyage
- Robotisé
- Système de Ventilation
- Analyse de Qualité de l'air
- Évacuation de Conduit, sècheuse, échangeur d'air
- Inspection Robotisé - Systemes Ventilation
- Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation

Pour annoncer vos produits et services!

Communiquez avec Diane Laventure

819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-2895

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-2895



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
Télé. : 819-562-6076



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

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

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

Filgo Énergie — Thermoshell

4050, boul. Industriel

Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292

Distributeur Shell

Suite de la page 16

Rapport annuel RDL 2013-2014

Réaction du RPHL

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

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

Suite de la page 17

RÉUSSIR VOS DEMANDES DE SOUMISSION

Étape 5 :

Exigences à valider auprès du fournisseur

La première vérification doit être de s'assurer que le fournisseur est accrédité selon l'ordre professionnel dont il dépend (ex : Licence RBQ, Carte de compétence de la CCQ, ...).

Ensuite :

- Nombre d'années d'expérience
- Réalisation des projets similaires
- Assurance responsabilité
- Type d'équipements utilisés (échafaud, conteneurs à déchets, lavage de vitres,...)
- L'entrepreneur doit nous informer de son fonctionnement (rapport d'avancement des travaux)
- Nombre d'employés qui vont travailler sur le projet
- Les besoins pour entreposage de matériel (ex : emplacement du conteneur, libérer le stationnement, permis de stationnement à la Ville,...)
- Accès aux lieux (clés fournies ou un accompagnateur pour surveillance des travaux)

- Type d'électricité requis
- Besoin d'accès aux compteurs électriques
- Besoin d'accès à une entrée d'eau

Étape 6 :

Préparer les documents pour appel de service

- Prévoir de 2 semaines à 4 semaines afin de recevoir toutes les offres
- Indiquer les possibilités de visiter le futur chantier (avec qui et quand)
- Indiquer une personne contact pour

En dernier recours, on cherche des références sur Internet.

Étape 8 : Évaluation des réponses

Nous attendons la réponse de tous avant de regarder quoi que ce soit, à la date de fin de l'appel de service.

Toutes les réponses reçues hors-délai sont exclues.

Ceux qui ne répondent aux critères de base sont exclus.

Ceux qui ne peuvent pas respecter les

délais sont exclus. Comparer les détails de l'offre de service, pas seulement le prix mais l'ensemble de l'offre.

Il ne faut pas nécessairement choisir le meilleur prix, mais tenir compte de la réputation pour le type de travaux à effectuer. (Lettres de référence reçues)

Recherche pour voir si des litiges ont eu lieu ou sont en cours avec l'entrepreneur. (Palais de justice, CSST,

RBQ, CCQ et les ordres professionnels concernés)



répondre aux questions et qui pourra prendre les rendez-vous

Étape 7 :

Sélection des fournisseurs invités à soumissionner

Dans le but de vouloir des fournisseurs de qualité, nous allons faire une première sélection en cherchant :

- dans des réseaux de référencement (ex : fournisseurs RPHL,...)
- Regroupement d'entrepreneurs
- Ordres professionnels
- Regroupement d'entreprises

Étape 9 : Signature du contrat

Appeler la personne choisie et faire préparer le contrat. Vous devez vous assurer qu'il reflète :

- tous les critères de l'appel de service
- les termes de paiement
- la date des travaux
- si l'ampleur des travaux le justifie, prévoir une retenue, généralement 10% pour 3 à 12 mois. ☑

Suite de la page couverture

PROJET DE LOI 190

Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça!" selon Martin Messier, président du RPHL.

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

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), qui défend les propriétaires de logements locatifs face à ce projet de loi qui brimait les droits des propriétaires, note que le Parti Québécois veut aussi déposer un projet de loi touchant le domaine locatif.

"Nous allons continuer de surveiller et revendiquer tous les projets de loi entourant le monde locatif, comme nous l'avions promis il y a quelques mois. Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application, et par la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser de retirer les droits aux propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché", conclut Martin Messier. ☑

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

Dans votre immeuble,
où doivent-êre installés
les extincteurs?



Que peut-on entreposer
près des installations
électriques et de la fournaise?



Lors d'une panne, combien
de temps l'éclairage de sécurité
doit-il pouvoir fonctionner?



Soyez prévoyant! Avant la visite des inspecteurs
du Service de protection contre les incendies,
consultez la liste des éléments qu'ils vérifieront.

sherbrooke.ca/securiteincendie



RBQ : 8334-6163-15



Gérard Larochelle, Maître électricien



Résidentiel

Commercial

Multilogement

URGENCE
24 H



4573, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 2G6

Bur. : **819.791.1581**

Cell. : **819.821.0633**

Télec. : **819.791.1589**

Courriel : info@electriciensherbrooke.com

Site Web : www.electriciensherbrooke.com

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

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

819-565-9023



Alarme
CENTAUR

Tél. : 819 791-0899

admin-centaur@videotron.ca



MEMBRE

POUR VOTRE SÉCURITÉ

PROTÉGEZ-VOUS



BOSCH
Invented for life

