

## À LIRE DANS CETTE ÉDITION

### REVENDECTIONS 2017



2

### CONDAMNATION : 12 000\$ POUR DISCRIMINATION



8

### SIGNIFICATION D'UN AVIS DE MODIFICATION DE BAIL



9

## ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

### Un droit qui ne peut être utilisé pour tous les maux

Certains irritants, ou certaines situations peuvent provoquer des craintes, fondées ou non. C'est notamment le cas lorsqu'on parle de moisissure, d'amiante ou même de bestioles dans une habitation. Il ne faut pas sauter aux conclusions, toutes les moisissures ne sont pas dangereuses. Le locataire ne peut pas, ainsi, dans tous les cas où on invoque moisissure, amiante ou autre situation potentiellement dangereuse, prendre les jambes à son cou et déménager sans aucune responsabilité. Il s'agira de cas par cas, et seulement des situations exceptionnelles permettront de justifier un départ prématuré.

Dans une situation récente (1), des locataires demandent la

résiliation du bail puisqu'ils invoquent que leur logement est impropre à l'habitation. De son côté, la locatrice est d'avis que les locataires sont partis sans droit et leur réclame des dommages.

La situation à l'origine du conflit est un dégât d'eau dans la salle de bain du sous-sol : on constate de la moisissure dans les murs de la salle de bain, et de l'amiante dans les tuiles qui y sont posées.

Selon le jugement, la locatrice tente de planifier la réalisation des travaux auxquels les locataires avaient consenti. Il semble que la présence d'amiante ait changé leur position et qu'ils refusent dorénavant l'accès. L'évacuation, lors des

travaux, n'est pas envisagée suite aux vérifications auprès de l'assureur de la locatrice.

Le jugement fait état de l'inquiétude des locataires concernant leur santé et celle de leurs enfants. La locataire fait d'ailleurs état d'allergies, lesquelles ne font l'objet d'aucune preuve médicale selon le juge.

Les locataires avisent finalement la locatrice à la fin du mois de décembre de leur départ le 31 janvier qui suit. Les travaux sont ensuite réalisés au départ des locataires. Le logement est reloué au 1er juillet suivant.

La locatrice réclame les loyers des mois de février à juin et les frais d'énergie. Elle fait la preuve des annonces faites depuis le mois de janvier. De plus, la locatrice fait état de travaux réalisés par une entreprise spécialisée qu'elle a dû engager afin de supprimer des odeurs d'urine de chat.

Le juge évalue donc si les locataires avaient le droit de quitter le logement de cette façon. Dans son analyse, le juge fait des précisions sur la

Suite à la page 7



## RPHL : REVENDICATIONS 2017

### GOUVERNEMENTALES

- **18 janvier:** Rencontre avec Madame Raynauld, directrice de l'OMH Sherbrooke concernant les logements sociaux;

- **10 avril:** Présence au comité plénier de Sherbrooke concernant le Projet de loi n°122 : Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs;

- **21 avril:** Rencontre avec le député Pierre-Luc Dusseault concernant le Projet de loi C-45 : Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois;

- **21 avril:** Communication au Premier Ministre sur le budget provincial;

- **24 avril:** Rencontre avec la Coalition québécoise pour le contrôle du tabac sur le Projet de loi C-45 : Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois ;

- **5 juin :** Rencontre avec le député Luc Fortin, concernant les revendications du RPHL: taxes, cannabis, dépôt de loyer, réforme du droit locatif;

- **5 juin :** Participation au Conseil municipal de la Ville de Sherbrooke, dépôt d'un mémoire concernant les recommandations du RPHL sur le Projet de loi no 122 :Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs;

- **19 et 20 juin :** Participation au Forum d'experts sur l'encadrement du cannabis au Québec;

- **9 août :** Rencontre avec un représentant de la Ville de Sherbrooke concernant les logements adaptés;

- **25 août :** Rencontre avec les représentants du gouvernement fédéral concernant le Projet de loi C-45 : Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois;

- **1er septembre :** Audience aux consultations particulières sur le Cannabis et dépôt d'un mémoire;

- **7 décembre 2017 :** Consultations particulières et auditions sur le projet de loi n° 157, Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière. Dépôt d'un mémoire.

### COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

**20 janvier COMMUNIQUÉ DE PRESSE : RPHL - Des taux d'augmentation de loyer pour "faciliter les négociations" ou pour brimer notre droit à négocier librement!**

20 janvier : La Tribune <http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/sherbrooke/201701/20/01-5061685-les-proprios-en-colere-contre-la-regie-du-logement.php>

23 janvier : Entrevue radiophonique avec Martin Pelletier, 107,7 fm Estrie concernant les augmentations de loyer.

**14 avril COMMUNIQUÉ DE PRESSE : RPHL - Le gouvernement Trudeau ne tient pas compte des réalités des propriétaires d'immeubles locatifs**

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations locatives (RPHL) estime qu'un projet de loi...constitue un danger pour le parc locatif et la vie en logement!

15 avril Extraits du communiqué repris par Claude Plante, de La Tribune: *Légalisation de la marijuana : le RPHL s'inquiète.*

<https://www.latribune.ca/actualites/legalisation-de-la-marijuana--le-rphl-sinquiete-034b9e9f315d08f4f535938c72d810fe>

15 avril Les propriétaires d'habitations locatives contre la légalisation du pot <https://www.latribune.ca/actualites/estrie-et-regions/les-proprietaires-dhabitations-locatives-contre-la-legalisation-du-pot-0629d7f36a497283a4223ac82aa1f9e9>

**23 mai COMMUNIQUÉ DE PRESSE : Avis aux locataires: Grève ou non, vous devez quitter votre logement à la fin du bail!**

24 mai Entrevue radiophonique avec Martin Pelletier, 107,7 fm Estrie concernant le communiqué de la veille sur la grève. <http://www.fm1077.ca/lecteur/audio/greve-de-la-construction-ou-pas-plusieurs-locatai-365616.mp3>

25 mai Entrevue avec Alain Goupil, de La Tribune: *Grève de la construction: le RPHL met en garde les propriétaires* <http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/201705/25/01-5101178-greve-de-la-construction-le-rphl-met-en-garde-les-proprietaires.php>

14 juin Entrevue avec René Cochaux, de Radio-Canada Estrie: *Appel à tous pour éviter des familles sans logements le 1er juillet.* <http://ici.radio-canada.ca/premiere/emissions/Ecoutez-l-estrie/episodes/383363/audio-fil-du-mercredi-14-juin-2017>

19 juin Article de Vincent Lambert, de EstriePlus.com: *Cannabis : les propriétaires de logements s'inquiètent toujours.* [http://www.estrieplus.com/contenu-legalisation\\_cannabis\\_rphl\\_logements\\_plaintes-1355-42409.html](http://www.estrieplus.com/contenu-legalisation_cannabis_rphl_logements_plaintes-1355-42409.html)

25 juin Entrevue télé avec Jean Arel, de Radio-Canada Estrie: *Un bâtiment de Cowansville rasé par les flammes* <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1041828/un-batiment-de-cowansville-rase-par-les-flammes-en-raison-dune-accumulation-compulsive?isAutoPlay=1>

**26 juin COMMUNIQUÉ DE PRESSE : Logements saccagés : Propriétaires, la Régie du logement vous entendra dans 2 ans!**

- Entrevue radiophonique avec Martin Pelletier, 107,7 fm Estrie. <http://www.fm1077.ca/lecteur/audio/demenagements-la-moitie-des-logements-sont-laisse-369672.mp3>

- Entrevue avec Cynthia Dubé de EstriePlus.com: *La moitié des locataires quittent leur logement sans faire le ménage:* [http://www.estrieplus.com/contenu-regroupements\\_des\\_proprietaires\\_locataires\\_punaises\\_de\\_lit-1355-42461.html](http://www.estrieplus.com/contenu-regroupements_des_proprietaires_locataires_punaises_de_lit-1355-42461.html)

- Entrevue avec TVA nouvelles midi avec Mme Cloutier.

- Entrevue reprise en partie le soir : <http://www.tvanouvelles.ca/2017/06/27/des-familles-sans-logement-a-sherbrooke-1>.

- Extraits du communiqué repris par Claude Plante le 29 juin 2017, de La Tribune : *Le RPHL craint une autre vague de logements laissés en*



## Vendeurs

Profitez de mon expérience et de mes contacts

## Acheteurs

Excellents choix entre 6 et 300 logements

«*Passez à l'action*»

«**Offre d'achat garantie**»

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



1<sup>er</sup> au Québec  
catégorie solo

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

Richard Lavoie  
Courtier immobilier agréé

Cell. 819-829-8152

Courriel : [info@richard-lavoie.com](mailto:info@richard-lavoie.com)

Site Internet : [www.richard-lavoie.com](http://www.richard-lavoie.com)

Les Immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

piteux état. <http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/201706/29/01-5111882-le-rphl-craint-une-autre-vague-de-logements-laises-en-piteux-etat.php>

27 juin **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Punaises de lit : Avant d'accuser les propriétaires, posons nous la question : Qui les amène?

28 juin **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Les animaux dans les logements - Une proportion qui pourrait être plus grande avec un dépôt

29 juin **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Locataires : Bail signé = Durée du bail à respecter!

1er aout Entrevue télévisée avec Jean Arel, Radio-Canada Estrie: Un logement laissé dans un état d'insalubrité extrême à Drummondville. Vidéo et article : <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1048350/logement-insalubrite-extreme-drummondville-locataire-propretaire-bail-depot>

14 aout Entrevue avec Marie-Christine Bouchard, La Tribune: De plus en plus de punaises de lit. <http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/sherbrooke/201708/14/01-5124493-de-plus-en-plus-de-punaises-de-lit.php>

8 septembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : RPHL appelle à la prudence avant de promouvoir le besoin de nouveaux logements pour les étudiants!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations locatives (RPHL) sur-saute en constatant les recommandations concernant la construction de nouveaux logements

11 septembre Extraits du communiqué repris par Vincent Lambert, de EstriePlus.com: Construction de nouveaux logements: un appel à la prudence. [http://www.estrieplus.com/contenu-etudiants\\_logements\\_rphl\\_utile-1355-42929.html](http://www.estrieplus.com/contenu-etudiants_logements_rphl_utile-1355-42929.html)

14 septembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : PAS DE PRODUCTION DE CANNABIS DANS LES LOGEMENTS!!!

19 septembre Entrevue de Radio-Canada Estrie (télévisée et article) : Une décennie de compostage à Sherbrooke : au tour des entreprises d'emboîter le pas. <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1056662/dix-ans-compostage-sherbrooke-entreprises-immeubles-locatifs-restaurants>

28 septembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Le Protecteur du citoyen souligne les mêmes insatisfactions années après années envers la Régie du logement!

13 octobre Entrevue avec Jean-François Desbiens, TVA Nouvelles: Des fumeurs de pot embêtent un de leurs voisins: <http://www.tvanouvelles.ca/2017/10/13/des-fumeurs-de-pot-embetent-un-de-leurs-voisins>.

<http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/2017/10/13/des-fumeurs-de-pot-embetent-un-de-leurs-voisins>.

8 novembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Un nouveau maire à Sherbrooke: une lueur d'espoir pour les propriétaires?

- Entrevue avec Alain Goupil, La Tribune: Le RPHL demande au maire un moratoire sur les logements sociaux <https://www.latribune.ca/affaires/le-rphl-demande-au-maire-un-moratoire-sur-les-logements-sociaux-0a7e375cc43cce6aa4d8236c9d4b44fd>.

9 novembre Entrevue radiophonique avec Steve Roy, chaîne 107,7, concernant les demandes au nouveau maire de Sherbrooke.

16 novembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Loi du gouvernement sur le cannabis : pas de culture dans les logements, mais la fumée, oui!

23 novembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**: Stratégie canadienne sur le logement : Les propriétaires privés auront leur rôle à jouer!

- Entrevue avec René Cochaux, Radio-Canada Estrie <http://ici.radio-canada.ca/premiere/emissions/Ecoutez-l-estrie>.

- Extraits du communiqué repris par La Tribune : Stratégie du logement: les propriétaires ont un rôle à jouer <https://www.latribune.ca/affaires/strategie-du-logement-les-propreitaires-ont-un-role-a-jouer-1fa30f1a1b5a00d-3c1b88d2756cf7559>.

24 novembre Entrevue radiophonique avec Martin Pelletier, chaîne 107,7 Martin Pelletier, concernant le rapport 2016-2017 de la Régie du logement.

28 novembre **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** : Rapport sur le marché locatif : Taux d'inoccupation en baisse? Un taux d'inoccupation à 5,3% à Sherbrooke n'est pas un bon signe!

- Extraits du communiqué repris par Vincent Lambert, de EstriePlus.com: Sherbrooke aux prises avec un marché locatif en péril? [http://www.estrieplus.com/contenu-rphl\\_logements\\_taux\\_inoccupation-1355-43439.html](http://www.estrieplus.com/contenu-rphl_logements_taux_inoccupation-1355-43439.html)

- Entrevue Geneviève Proulx de Radio-Canada Estrie: Les loyers de Sherbrooke parmi les plus bas au Canada <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1069956/les-loyers-de-sherbrooke-parmi-les-plus-bas-au-canada>

- Entrevue radiophonique avec Marie-France Martel, chaîne 107,7 fm Estrie.



Martin A. Messier

## Prévenir pour vos vacances comme propriétaire de logement

Plusieurs propriétaires profiteront du soleil de la Floride, du Mexique ou de destinations soleil dans les prochains mois.

Comme propriétaire d'immeubles locatifs, vous avez plusieurs responsabilités qui ne peuvent être suspendues durant vos absences.

Il est important de vous assurer que votre courrier soit vérifié régulièrement par un de vos proches ou un de vos employés de confiance. Vous pourriez en effet recevoir des avis de la municipalité, de votre assureur, d'un locataire, des avis de convocation de la Régie du logement qui pourraient requérir une attention immédiate afin d'éviter des problèmes.

Il vous faut également mettre en place les mesures qui vous permettront de répondre aux urgences telles qu'un dégât d'eau, un incendie, un décès dans un logement, etc.

Dans ces situations, bien que vous puissiez être disponible à distance, au téléphone, vous aurez besoin d'une personne de confiance qui

pourra donner des instructions, et s'assurer que les opérations visant à limiter les dégâts soient réalisées dans un délai rapide et de façon adéquate.

Si vous n'avez pas déjà des ententes avec les fournisseurs de service permettant la gestion des sinistres et un compte d'ouvert, il vous faudra prévoir que la personne sur place puisse fournir une carte de crédit et avoir accès à des fonds immédiatement afin de faire face à la situation.

Une liste des fournisseurs avec qui vous faites affaire, une copie de votre police d'assurance, et la liste des locataires avec les informations pour les joindre et les contacts de chacun en cas d'urgence sont des informations dont votre personne-ressource doit disposer. Si cette personne n'est pas familière avec vos immeubles, une visite des lieux et un essai des clés est importante.

Vos locataires doivent disposer d'un numéro pour joindre la ressource appropriée en cas d'urgence. Si ce numéro change durant votre absence, il faut les tenir informés par écrit et qu'un avis soit affiché dans les espaces communs de l'immeuble. Si les

numéros de téléphone des contacts qui doivent être rejoints par le système d'alarme de l'immeuble sont modifiés, il vous faut également faire cette modification afin d'être joignable en tout temps.

Si vous avez des audiences de prévues durant vos vacances, il est important de vous y faire représenter ou de demander la remise de l'audience. Comme chaque cas est bien particulier, nous vous recommandons dans cette situation de communiquer avec un de nos juristes pour vous assurer de mettre toutes les chances de votre côté.

Si vous avez des logements à louer durant votre absence, il est important de vous assurer que la ressource aura reçu la formation appropriée afin de le faire et si vous avez des évaluations de locataires et des enquêtes de crédit à faire, il faut absolument que cette personne soit autorisée à le faire et que vous ayez fait ajouter son nom comme

personne autorisée dans votre dossier au RPHL.  
Bonne vacances!

Volume 13, numéro 6  
Hiver 2018

*Le Propriétaire, Édition RPHL*

#### Éditeur

9098-6191 Québec inc.

#### Président directeur général

Martin Messier

#### Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

#### Collaborateurs

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

#### Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

#### Dépôt légal

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

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

#### Président

Martin Messier

#### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Marie-Lyne Dufour  
Mireille Comptois  
Élisabeth Labrie  
Pauline Deslauriers



## Le cannabis, vraiment l'horreur pour les propriétaires?

Dans la foulée de la loi qui légalisera probablement la consommation du cannabis à compter du 1er juillet 2018, les propriétaires et les locataires d'immeubles à revenus locatifs sont préoccupés.

En effet, les odeurs résultant de la fumée du cannabis sont des odeurs très fortes et inconfortables pour la plupart des gens.

Dans un immeuble, les systèmes de ventilation et la proximité des gens les uns par rapport aux autres convergent vers une situation problématique pour la vie de chacun.

Dans une décision récente, la Régie du logement a accepté la demande d'un propriétaire en résiliation du bail alors que son

locataire consommait du cannabis et avait une prescription de son médecin lui permettant l'utilisation du cannabis à des fins médicales.

La Régie du logement, après avoir évalué les inconvénients pour les parties, a déterminé que bien qu'il soit légal pour le locataire de consommer du cannabis,



les inconvénients pour l'autre occupant du logement voisin justifient la résiliation du bail.

Cette décision qui fait suite à certaines autres décisions pour des problématiques semblables est une bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles locatifs. Cependant, dans une situation comme celle-là, le propriétaire a le fardeau de démontrer que la situation causée par le locataire en fumant du cannabis légalement lui cause un préjudice sérieux.

Ce fardeau de preuve est élevé et la preuve est compliquée à faire. Pour cette raison, il est important si vos

logements sont situés et construits d'une façon où l'utilisation du cannabis provoque de la fumée et risque de nuire aux autres occupants, vous devez penser à l'exclure des baux. Nous avons conçu un guide exclusivement pour nos membres pour vous accompagner dans cette démarche.

Ce n'est pas dans tous les cas que les propriétaires souhaitent exclure le cannabis du bail de logement. En effet, plusieurs propriétaires nous ont expliqué que la configuration de leur immeuble et le type de construction limitent la propagation de la fumée.

## GUIDE Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) met à la disposition des membres Argent, Or et Platine le guide «Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?».

«Avec plus de 75% de propriétaires inquiets avec l'arrivée du Cannabis dans les logements, nous avons mis sur pied un guide pour empêcher le Cannabis dans vos logements.» selon Martin Messier, Président du RPHL.

La Marijuana n'est pas seulement une préoccupation des propriétaires. De nombreux locataires ont déjà demandé à leurs propriétaires de rendre leurs immeubles sans fumée.

**En tant que propriétaire de logements, vous avez deux options :**

- Règlement de l'immeuble (avant la signature du bail pour un nouveau candidat)
- Modification au bail dans les délais pour ajouter une clause (Pour les locataires qui ont déjà signé un bail)

### 1- Règlement de l'immeuble Si vous avez un nouveau locataire

Plusieurs jugements ont reconnu le droit d'interdire de fumer à l'intérieur du logement, par une clause dans le bail. Dans le règlement d'immeuble du RPHL, plusieurs clauses ont été ajoutées.

### 2- Modification au bail dans les délais pour ajouter une clause

Cette année, en plus de l'avis d'augmentation de loyer, si vous voulez interdire le Cannabis, nous vous recommandons d'ajouter une clause à cet effet.

Pour cela nous avons préparé un avis de modification au bail qui spécifie l'interdiction de consommer du Cannabis.

Dans le guide «Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?», vous trouverez également, un rappel des délais pour envoyer un avis de modification au bail et un rappel du délai accordé au locataire pour refuser la modification.

Ce guide s'adresse autant pour les baux existants que pour les logements à louer en 2018, comment un propriétaire de logements locatifs au Québec peut modifier ses baux et louer son logement sans fumée. Vous y trouverez aussi les projets de loi en cours mais aussi nos règlements d'immeuble et avis de modification du bail version «2018 Sans Cannabis».

Vous le retrouvez dans la section des documents au <http://www.rphl.org/trousse-du-propietaire.aspx>



ÉQUIPE  
**LAFLEUR**  
**DAVEY** COURTIERS  
IMMOBILIERS

**NOUS AVONS  
L'EXPERTISE**

**VOIR  
L'OPPORTUNITÉ,**  
que l'on soit  
acheteur ou  
vendeur.

**VOIR  
LE PRIX JUSTE**  
dans un marché  
complexe, grâce à  
notre service  
d'évaluation.

**VOIR  
L'INVESTISSEMENT**  
le plus rentable et le  
plus sûr en toute  
confiance.

**819 563-1010**  
**EQUIPELAFLEURDAVEY.COM**

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



## CATÉGORIES

1. Abattage / Elagage
2. Annonce de location
3. Assurances
4. Avocats
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Courtiers immobiliers
9. Entretien / Nettoyage
10. Extermination
11. Peinture
12. Planification financière
13. Serrure
14. Toitures

**1. ABBATAGE / ÉLAGAGE****ARBORIA-Service arboricole**

Francois Perreault

Tél.: (819) 452-2735

Courriel: info@arboriaqc.ca

- Élagage, abattage
- Inspection préventive
- Haubanage
- Fertilisation, plantation
- Prévention essouchage
- Déchiquetage
- Soumission gratuite

Région Estrie

**2. ANNONCE DE LOCATION****SeecliQ**

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

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

**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
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

**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. CENTRE DE RÉNOVATION****Rona L'Entrepôt**

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

Voir détails des rabais page 17

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

**GROUPE ANCTIL**

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

-Peinture et accessoires 15%

-Décoration 10%

-Plomberie 10%

-Cuisine 5%

-Quincaillerie 10%

-Outillage 10%

-Électricité 10%

-Matériaux de finition 8%

-Couvre-sol 5%

-Produits d'entretien 5%

-Saisonnier et Horticulture 5%

-Matériaux 2,5%

**6. CHAUFFAGE****Filgo Energie**

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

**7. CHAUFFE-EAU****Chauffe-Eau Estrie**

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

\* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

- Remplacement de chauffe-eau

- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)

- RBQ 8261-2292-02

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

**8. COURTIER IMMOBILIER****Francis Lafleur**

Courtier immobilier agréé

L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.equipelafleurdavey.com

- C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus

- Analyse détaillée de la rentabilité de votre immeuble à l'aide d'un logiciel performant.

- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble

- Obtenez le meilleur prix sur le marché

- Banque d'acheteurs déjà qualifiés

- Analyse complète et évaluation gratuite de votre propriété

- Vendez aux meilleurs conditions et dans les meilleurs délais

- Une équipe de courtiers expérimentés.

Voir au-delà de l'immobilier

**LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière**

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

-Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos

-Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe de vous!

**9. ENTRETIEN / NETTOYAGE****Ambulance Environnement**

Claude Maheux – Propriétaire

Tél : 819-571-1895

info@ambulanceenvironnement.ca

www.ambulanceenvironnement.ca

La prévention évite toute urgence, vaut mieux prévenir que subir!

Nettoyages : Industriel, commercial et résidentiel. Nous nettoyons : système de ventilation, revêtement extérieur, gouttières, drains, conduits, cheminée, défrichage, émondage et bien plus encore!

Lavage pression thermique et pompage.

Service d'appel 24h!

**10. EXTERMINATION****Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

-Traitement à la chaleur avec notre «hot house»;

-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;

-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;

-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;

-Estimation gratuite sur place.

**11. PEINTURE****Bétonel**

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

**12. PLANIFICATION FINANCIÈRE****ALIZÉ SERVICES FINANCIERS****Diane Côté, Pl.fin. Autonome**

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes

collectives

Représentant de courtier en épargne

collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service

\*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité

- Stratégies financières avancées

- Gestion privée et investissements

- Assurances de personnes

**13. SERRURE****MULTI-CLÉS SERRURIER****EXPERT**

1378 Rue King O

SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles, de toutes les marques, en Estrie. En outre, nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

**24. TOITURES****TEKNIC ART**

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ

Couvreur certifié BP

\*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• Ventilation

• Revêtement extérieur

• Dénéigement de toiture

• Autres services connexes tels que

l'installation de gouttières, Pliage et

capage en alluminium, etc

RBQ: 8351-3416-19





Me Lapointe

Suite de la page Couverture  
Abandon du logement par le locataire: un droit qui ne peut être utilisé pour tous les maux

notion d'abandon de logement. En effet, pour abandonner le logement, il doit être impropre à l'habitation, soit « une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Il peut également être déclaré comme tel par un Tribunal ou une autre autorité compétente».

La juge cite par ailleurs un jugement (2) qui rappelle que ce ne sont pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui sont nécessairement impropres à l'habitation. Il revient au locataire de prouver la menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants, il faut également établir le lien de causalité entre état du logement et la menace qu'il constitue.

Dans la situation présente, le juge décide que la décision des locataires de quitter n'est pas justifiée :

« 31 Les locataires étaient inquiets de la présence d'amiante au sous-sol et ils ont conclu qu'ils devaient quitter le logement pour la santé et la sécurité de leur famille. 32 Toutefois, ils n'ont pas fait la preuve du caractère impropre du logement. Selon la preuve

présentée, le logement ne constitue pas, au mois de janvier 2015, une menace sérieuse pour la santé ou pour la sécurité.

33 Le type de moisissure en cause n'est pas identifié, la dangerosité de la présence de l'amiante au sous-sol et la relation causale avec les symptômes décrits par la locataire n'est pas démontrée. »

En quittant sans droit avant la fin du bail, les locataires deviennent alors responsables des dommages subis par la locatrice.

De son côté, la locatrice avait l'obligation de minimiser les dommages et tenter de relouer le plus rapidement possible. En acceptant de signer au mois d'avril un bail pour le 1er juillet, la Régie du logement décide qu'il s'agit d'une

décision d'affaire et n'accorde pas les dommages jusqu'à la fin du bail, mais jusqu'au jour de la signature du nouveau bail en avril. Les frais d'énergie sont également déduits, une partie de la consommation ayant servi à la réalisation des travaux. Une partie des frais de nettoyage pour les odeurs d'urine ont également été accordés à la locatrice.

Les locataires, dans cette situation, ont été condamnés à un montant de 4 961,86\$.

(1) 190869 36 20141223 G, 227601 36 20150715 G, 2017 QCRDL 30955.

(2) Boivin c. Arianth House Corporation, 2010 QCRDL 16527.



## PROCHAINES FORMATIONS

### SYNDROME DE DIOGÈNE

Le syndrome de Diogène affecte, la plupart du temps, des personnes âgées, malades, dépourvues d'hygiène, bien qu'il puisse également toucher des personnes plus jeunes. Les personnes atteintes manifestent un besoin maladif d'accumuler et de mettre en réserve des objets ou déchets (syllogomanie).

**SHERBROOKE , Mardi le 17 Avril 2018 à 19h00**

100, Belvédère sud suite 200, Sherbrooke  
Conférencier : Service d'incendie de la Ville de Sherbrooke

**GRANBY , Mercredi le 18 Avril 2018 à 19h00**

Hôtel Le Castel, 901 rue Principale Granby, Forteresse A  
Conférencier : Service d'incendie de la ville de Granby

**Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or**  
**Réservation obligatoire au 877-563-9292 poste 221**  
**Places limitées**

[www.SeecliQ.com](http://www.SeecliQ.com)

Chercher,  
Cliquer,  
Trouver



**RPHL**  
Regroupement des Propriétaires  
d'Habitations Locatives

**RAPPELZ-VOUS DE VÉRIFIER  
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!**  
**SERVICE D'ÉVALUATION** au  
**(819) 563 9292**  
ou sans frais au  
**1-877-563-9292**

## Des propriétaires condamnés à 12 000\$ pour discrimination

Dans une décision rendue le 10 janvier 2018, le Tribunal des droits de la personne a condamné les propriétaires d'un immeuble locatif à payer la somme de 12000 \$ au proposant locataire.

### Les faits

Les proposants locataires soutiennent qu'ils ont visité le logement à deux reprises et ont soumis à l'agent d'immeuble qui représentait les propriétaires une offre de location pour le logement.

Les proposants locataires soutiennent que leur offre de location a été refusée en raison de leur race, de leur couleur et de leur origine ethnique.

Les propriétaires par contre sou-

tiennent qu'ils n'ont jamais reçu l'offre de location car leur agent d'immeuble ne leur a pas transmis.

L'agent d'immeuble témoigne plutôt du fait que lorsqu'il a transmis l'offre de location, accompagnée du rapport de crédit et d'une attestation de salaire pour l'un des locataires, l'un des propriétaires l'a informé que son refus était dû au fait qu'il ne voulait pas louer à des personnes noires.

### Conclusion

Le tribunal, après analyse de la preuve, décide que la version des proposants locataires est celle qui doit être retenue.

Le Tribunal conclut également que le droit au logement étant intrinsè-



quement lié au respect de la dignité d'une personne, les proposants locataires ont été victime d'une atteinte discriminatoire à leur droit à la sauvegarde de leur dignité au sens des articles 4 et 10 de la Charte.

Le tribunal condamne solidairement les propriétaires à verser à chacun des proposants locataires la somme de 5000 \$ à titre de dommages moraux et 1000\$ à titre de dommages punitifs, soit la somme totale de 12000 \$.



### Pas de décision prématurée

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) tient à mettre en garde les propriétaires contre tout refus prématuré qui pourrait être interprété comme de la discrimination.

“Nous recommandons aux propriétaires de prendre le soin de considérer l'ensemble de l'évaluation du locataire avant de prendre une décision. Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discrimination”.

Le résultat d'une enquête de crédit combinée à une enquête de prélocation complète est l'occasion d'une discussion entre propriétaire et locataire pour régler des difficultés qui auraient pu être soulevées lors que la vérification du locataire et de trouver des solutions alternatives comme le cautionnement.

La relation que vous aurez avec votre locataire dépend aussi des précautions que vous prendrez.

La période de renouvellement des baux pour ceux du 1er juillet 2018, bail de plus de 1 an, a déjà commencé. Les visites débiteront sous peu alors prenez quelques jours supplémentaires avant de signer un bail. Quelques jours contre des mois de stress!

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
**Estrie inc.**

930, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

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

**819-565-9023**



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**





Me Reed

Généralement, on considère que l'utilisation de l'huissier est le moyen le plus sûr pour signifier un document à son locataire. C'est vrai pour plusieurs documents mais il faut faire très attention à cette affirmation dans le cas d'un simple avis.

En effet, lorsque l'on parle plus spécifiquement de l'avis de modification de l'article 1942 du Code civil du Québec, la loi et la jurisprudence imposent au propriétaire de s'assurer que l'avis de modification du bail soit reçu par le locataire.

Et pour ce faire, il a été décidé par la Régie du logement que la remise par l'huissier de l'avis sous la porte ou dans la boîte aux lettres ne prouvait pas la réception de l'avis par le locataire.

La seule façon pour que l'huissier puisse valablement remettre

l'avis au locataire, c'est de le remettre à la ou aux personnes directement en main propre et elles doivent en plus attester la réception par leur signature.

C'est donc au propriétaire de s'assurer de donner les directives précises qui s'imposent à leur huissier afin qu'il signifie l'avis selon les exigences précédemment mentionnées et qu'il vous remette un rapport attestant de cette réception incluant la ou les signatures.

C'est aussi pour cela que l'envoi par courrier recommandé n'est aussi valide que si le propriétaire obtient de Postes Canada une preuve de la réception de l'avis incluant la signature de chaque locataire apparaissant au bail.

Comme premier moyen d'envoi suggéré, le courrier recommandé a aussi l'avantage de « réserver » en quelque sorte votre délai car cette démarche prouve que vous avez « agi ». Ce qui vous permet, si le locataire ne va pas chercher

son courrier recommandé, de lui donner par un autre moyen, en main propre par exemple et ce, même après le délai prévu par la loi.

Par exemple, pour un bail du 1er juillet au 30 juin, le propriétaire doit envoyer son avis de modification de bail entre le 1er janvier et le 30 mars. Un problème se pose: vous êtes informé que le 5 janvier le locataire est parti à l'étranger pour 4 mois donc après le délai prévu. Qu'à cela ne tienne, vous envoyez votre avis de modification de bail par courrier recommandé le 5 janvier quand même, 3 semaines plus tard, vous avez évidemment l'information de Postes Canada que le locataire n'a pas été chercher son courrier. Cette façon de faire a l'avantage de permettre au propriétaire d'envoyer à nouveau l'avis au locataire au mois de mai parce que vous avez « agi » dans le délai prévu. Il faudra cependant signifier votre avis au locataire dès que possible.

Nous désirons également vous rappeler que les avis de modifications du bail (avis d'augmentation de loyer) doivent être envoyés entre 3 et 6 mois de la fin du bail d'une durée de 12 mois ou plus et entre 1 et 2 mois de la fin d'un bail de moins de douze mois, et pour les baux à durée indéterminée entre 1 et 2 mois de la modification proposée. Les calculs sont disponibles sur l'application APQ mobile disponible sur Apple et Android.

Cette procédure vaut aussi pour l'avis de reprise de logement et l'avis d'éviction.

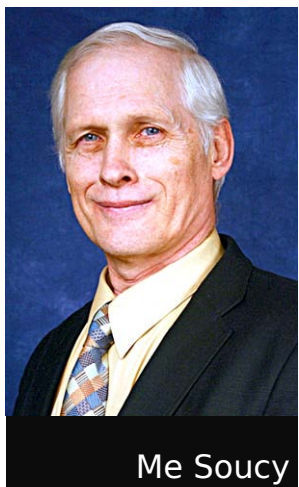
Sachez que l'attestation de réception par signature peut aussi être faite par le propriétaire directement.

Vous pouvez le faire en vous assurant d'inscrire la phrase suivante sur votre propre copie: Moi,, (nom du locataire) confirme la réception du présent avis de modification de bail. Ensuite, ajoutez une place pour la signature et la date du jour.

Pour toutes questions, communiquez avec nous, nous sommes là pour vous assister.

31 111222026G





Me Soucy

## Un privilège accordé au locataire ne peut devenir un droit

Les locataires demandent à la Régie du logement d'ordonner au locataire de libérer le sous-sol de l'immeuble qu'il occupe sans droit ainsi que les deux (2) espaces de stationnement qu'il s'est illégalement appropriés.

### Les faits

Les faits mis en preuve démontrent qu'au printemps 1997 un bail est intervenu le 1er juillet 1997. Ce bail a été reconduit d'année en année jusqu'au 30 juin 2016. L'immeuble concerné consiste en un duplex dans lequel le locataire occupe depuis 18 ans le logement situé au rez-de-chaussé, composé de 5 pièces et demie. En vertu du bail, le locataire bénéficie d'une place de stationnement à l'intérieur du garage et a accès à la cour arrière.

Il est démontré que depuis le début de son bail, le locataire utilise le sous-sol, le second espace de stationnement dans le garage et l'espace de stationnement extérieur, alors que les espaces ne sont pas spécifiquement inclus à son bail. Le 11 février 2016, les locataires transmettent un avis d'éviction au locataire l'enjoignant de libérer le sous-sol au plus tard le 21 février 2016. Le locataire refuse de libérer le sous-sol et il soumet qu'il a toujours utilisé le sous-sol avec l'autorisation de l'ancien propriétaire.

L'ancien propriétaire témoigne que dès le début du bail, il a permis au locataire d'utiliser le sous-sol de l'immeuble auquel il avait un accès direct de son logement. Il lui a aussi permis d'utiliser le second espace de stationnement intérieur ainsi que l'espace extérieur. Il précise qu'il n'avait pas besoin du sous-sol et des espaces de stationnement et que

dans le contexte il avait donné un privilège au locataire en lui permettant de les utiliser. Selon ce dernier, il était compris qu'il pouvait, en tout temps, reprendre l'usage du sous-sol et des espaces de stationnement. C'est pour cette raison que le sous-sol et les deux espaces de stationnement n'ont jamais été inclus dans le bail, dit-il.

### Analyse du tribunal

La preuve démontre que l'ancien locateur avait permis au locataire d'utiliser le sous-sol de l'immeuble et les deux espaces de stationnement en sus de celui qui était compris au bail. Toutefois, il appert qu'il ne s'agissait pas d'un droit prévu au bail, mais bien d'un privilège. Selon la Régie du logement, la jurisprudence majoritaire prévoit qu'un privilège peut être retiré et qu'un usage à long terme n'a pas pour effet de transformer ce privilège en une condition du bail.

Dans la décision MJN immobilier c. Monette, le tribunal fait une revue détaillée des principes jurisprudentiels et applicables :

“ Le tribunal a déjà décidé de la question des droits acquis. Dans l'affaire d'Anjou c. Paradis, traitant d'un espace de stationnement consenti par le locateur, la juge Danielle Dumont s'exprimait de la façon suivante :

“ Ce n'est pas parce que celui-ci a accordé cette faveur durant huit années que celle-ci s'est transformée en droit. Une gracieuseté peut toujours être enlevée aussi simplement qu'elle a été donnée. ”

La juge Claudine Novello de la Régie du logement analyse aussi la décision Brosseau c. Les appartements B.L. et cite l'extrait suivant : “L'espace de stationnement dont

la locataire a bénéficié durant toute cette période, était gratuit et ne constitue pas une condition du bail.”

La juge Novello cite aussi la décision de Thomas c. George dans laquelle le locataire ne bénéficiait

certaines circonstances, même une permission pourrait être retirée... Bien qu'il soit fort compréhensible que les locataires désirent un accès direct au stationnement, l'utilisation passée de la porte en cause ne con-



d'un privilège pour faire un jardin : “ En effet, si le tribunal peut croire que la locatrice lui a permis de faire un jardin dans la cour arrière au cours des deux (2) étés, il lui apparaîtrait qu'il ne s'agissait là que d'un privilège qu'elle lui accordait, non d'une véritable condition du bail. Un tel privilège pouvait donc lui être retiré aussi simplement qu'il lui avait été accordé, alors que la locataire ne peut prétendre à quelque droit acquis à cette égard.”

Enfin, la juge Novello cite la cause Bruneau c. Mayer, où l'on avait toléré l'usage par un locataire d'une partie des lieux communs afin qu'il y place un véhicule, un cabanon ainsi qu'une cabane à pêche. La Régie du logement concluait :

“ Il est clair que le locataire a joui dans le passé d'une tolérance ou d'un privilège qui ne peut devenir un droit ou une obligation non inscrite au bail. Les services en cause n'ont nullement été convenus et ne sont pas contenus au bail. Dans

stutue pas un droit acquis. Le locateur avait à tort ou à raison, le droit d'en fermer l'accès. L'utilisation de cette porte secondaire ne constitue pas une condition ou un service prévu au bail.”

La juge Novello conclut finalement que les locataires étaient autorisés de demander au locataire de libérer le sous-sol le 11 février 2016, ainsi que les espaces de stationnements non compris au bail en avril 2016. Considérant le départ volontaire du locataire le 30 juin 2016, la Régie du logement n'a pas à ordonner au locataire de libérer le sous-sol et les deux espaces de stationnement.

### Conclusion

Il est clair que la jurisprudence majoritaire à la Régie du logement établit qu'une tolérance ou un privilège peut être retiré en tout temps par le locateur. Un privilège ne peut jamais devenir un droit ou une obligation non inscrite au bail.



## 2018 : Une année active en revendications pour le RPHL

L'année 2018 débute avec de nombreux projets de loi déposés en 2017. L'année 2017 se termine ainsi que la session parlementaire de l'automne 2017.

Plusieurs projets de loi ont été déposés à l'automne 2017 et verront certainement des consultations et/ou adoption d'ici l'année 2019.

Faisons un tour de tout ce qui va toucher le monde locatif!

**Projet de loi n°157 : Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière**

Le fameux projet de loi sur la Marijuana dans nos logements. L'APQ, en partenariat avec le RPHL, a été de la première heure sur ce projet. Elle a participé au forum d'experts organisé, aux consultations particulières et finalement, a défendu les propriétaires lors de la Commission de Santé et de Services Sociaux du 7 décembre dernier.

**Projet de loi n°141 : Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières**

Une des modifications substantielles à la loi serait également l'article 361, qui retire l'obligation d'obtention de permis de courtier ou d'agence délivré selon la loi, ou de l'autorisation spéciale de l'Organisme d'auto-régulation du courtage immobilier du Québec, pour ce qui a trait au courtage si l'immeuble est une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et aussi dans les cas de la location de tout immeuble.



**Projet de loi n°166 : Loi portant réforme du système de taxation scolaire**

les taxes scolaires font partie de la méthode de calcul de la Régie du logement pour les augmentations de loyer.

Le propriétaire assume les hausses et baisses, puis doit les refléter dans le formulaire de calcul d'augmentation.

Le formulaire fait une formule mathématique : la différence entre le compte de taxes de l'année précédente et l'année en cours.

**Projet de loi n°168 : Loi visant à favoriser l'accès à la justice et à en accroître l'efficacité**

Déposé le dernier jour de la session, ce projet veut réduire les délais et augmenter l'accessibilité du système judiciaire.

Au regret du RPHL, la Régie n'est pas incluse mais nous revendiquerons pour qu'un ajout soit fait!

Même si certains de ces projets auront un impact sur les finances d'un immeuble, comme celui sur les taxes scolaires, aucun projet de loi pour réformer la Régie du logement ou moderniser la méthode de fixation de loyer n'a été annoncé.

Le Regroupement des Propriétaires à l'affût de toutes modifications d'Habitations Locatives (RPHL) législatives à venir. suivra l'évolution mais aussi sera

**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 notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.

 **Mandats de protection**

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

 **Acte notarié**

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

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

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

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





# expo habitat.

15 au 18 février 2018  
Centre de foires de Sherbrooke

- ✕ Près de **20 000 \$** en prix
- ✕ Une **mini maison** à visiter
- ✕ Venez rencontrer **Marie Hogue** et **Ginette Dagenais**  
(Consultez l'horaire des conférences)

## BIENVENUE **chez** VOUS !



Saskia Thuot, porte-parole  
et conférencière

### HEURES D'OUVERTURE :

Jeudi 15 février 17 h à 21 h  
Vendredi 16 février 9 h à 21 h  
Samedi 17 février 9 h à 18 h  
Dimanche 18 février 9 h à 16 h 30  
(La billetterie ferme une heure avant la fermeture du salon)

[expohabitatestrie.com](http://expohabitatestrie.com)

[f/expo.habitat.estrie](https://www.facebook.com/expo.habitat.estrie)

[@expohabitatestrie](https://www.instagram.com/expohabitatestrie)

En collaboration avec



Partenaire





## TAUX D'AJUSTEMENT DE LOYER 2018 : Nouvelle douche froide pour les propriétaires de logements locatifs

Sherbrooke, le 26 janvier 2018 --- Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) constate avec amertume que les taux d'augmentation de loyer annoncés aujourd'hui par la Régie du logement sont déconnectés de la réalité et qu'aucun effort de changement politique n'est apporté pour ramener cette méthode désuète des années 1980 dans la réalité du XXI<sup>e</sup> siècle!

### Les chiffres émis ne sont que des indicatifs

Année après année, la Régie du logement doit défendre son système de fixation de loyer et surtout l'aberrante obligation gouvernementale de diffuser des estimations et scénarios de calcul.

“L'an dernier, l'ancienne présidente de la Régie du logement, Me Anne Morin, n'avait pas publié d'estimé justement car ces chiffres sont trompeurs et ne permettent pas la discussion entre propriétaires et locataires. Pas moins d'une semaine plus tard, elle a dû revenir sur sa décision suite aux demandes du Ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, Martin Coiteux, et M. Claude Dussault, Protecteur du citoyen par intérim.” selon Martin Messier, président du RPHL.

Les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, se fient juste à ces taux.

Mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux non réalistes annoncés chaque année.

### Électricité : un taux négatif? comment est ce possible avec nos factures d'électricité qui augmentent sans cesse?

La Régie de l'énergie a approuvé une hausse tarifaire moyenne estimée à 0,7 % pour l'ensemble des clients d'Hydro-Québec au 1<sup>er</sup> avril 2016 et la même hausse, soit 0.7% au 1<sup>er</sup> avril 2017.

“Ce taux de -0.9% est l'exemple parfait que la méthode utilisée a des conséquences négatives sur nos immeubles et qu'elle ne reflète pas la réalité des propriétaires. Sans compter, la responsabilité imputée aux propriétaires de logement de réclamer les hausses de taxes aux locataires et d'accorder 41 ans pour retour sur investissement sur les travaux majeurs.” selon le RPHL.

Les dépenses majeures de rénovation, un maigre 2.4%, est à son plus bas. Pour chaque tranche de 1000 \$ de travaux dans un logement en 2017, le propriétaire aura droit à 2,00 \$ d'augmentation de loyer mensuel pour 2018 : 41 ans avant que le propriétaire puisse récupérer le montant investi!

### Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble : Au plus bas!

2018 : 2.4%, 2017 : 2,4%, 2016 : 2,5%, 2015 : 2,9%, 2014 : 2,6%

### Augmentation abusive? Plutôt fardeau aux propriétaires de réclamer son dû

Selon le rapport annuel 2016-2017 de la Régie du logement, 4165 causes ont été introduites pour fixation de loyer. On ne peut donc pas crier au loup et déclarer que 9 personnes sur 10 ont reçu des augmentations abusives!

Le propriétaire a le fardeau d'ouvrir un dossier à la Régie du logement si le locataire conteste l'avis augmentation ou modification au bail reçu. Le propriétaire devra apporter toutes ses factures, rater une journée de travail pour aller réclamer son dû.

“Pour finir, nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires. Et les sommes non-réclamées en 2018 pour 2017 seront perdues!” d'ajouter le RPHL.



**Service d'aide aux  
Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

## Des outils pour les propriétaires d'habitations locatives!

Le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC), organisme à but non lucratif, vous offre plusieurs services gratuits afin de vous aider à établir une relation d'affaires harmonieuse avec vos locataires immigrants.

C'est lors de l'accueil des nouveaux arrivants que le SANC compte sur vous afin de loger ceux qui ont dû quitter leur demeure pour venir s'établir en Estrie. Se sentir chez soi et en sécurité est le sentiment qu'ils recherchent tous. Le SANC vous aide à faire le lien avec eux dès le départ.

D'une part, vous pouvez proposer un de vos logements sur notre site web. Notre personnel assurera un suivi avec vous. Nous accueillons des personnes ayant différents statuts d'immigration, soit des travailleurs qualifiés, des réfugiés pris en charge par l'État ou des demandeurs d'asile provenant des quatre coins du monde. Il s'agit majoritairement des familles, mais ils peuvent être aussi des personnes seules. Se loger est toujours leur priorité lorsqu'ils arrivent.

D'autre part, les employés du SANC accompagnent les nouveaux arrivants dans leur installation dans leur nouveau chez-soi et dans leur intégration socio-économique, leur expliquent les règles de vie et d'entretien d'ici et assurent le lien avec les propriétaires d'habitations locatives.

Aussi, le SANC a élaboré un Guide du propriétaire afin de les informer sur le rôle de l'organisme en ce qui

concerne l'accompagnement dans la recherche de logement pour les nouveaux arrivants. Ce guide se veut un outil pour permettre aux propriétaires d'améliorer leur compréhension du parcours migratoire des locataires immigrants.

Dans le cadre du projet financé par la Société d'habitation du Québec en 2017, le SANC a organisé des séances d'information sur la clientèle immigrante. Sous forme de table ronde, nous avons échangé avec des propriétaires d'habitations locatives sur les situations qu'ils ont vécues et sur des solutions adaptées aux difficultés rencontrées. Le SANC pourrait répéter ce type de rencontre sur demande, si les propriétaires ressentent le besoin. C'est un moyen plus personnalisé de vous soutenir dans vos relations d'affaires avec vos locataires immigrants.

Enfin, si vous avez toujours de la difficulté à communiquer avec vos locataires parlant une langue qui vous est inconnue, le SANC offre un service d'interprétariat disponible dans plus de 30 langues, et ce, à des tarifs abordables. Vous pourriez faire appel au service d'un interprète et prévenir qu'une situation se détériore faute d'une communication adéquate avec vos locataires nouvellement arrivés en Estrie et ne maîtrisant pas encore le français.

Pour nous joindre

Téléphone : 819 566-5373

Site web : [www.sanc-sherbrooke.ca](http://www.sanc-sherbrooke.ca)

Banque d'interprètes :

[interpretes@sanc-sherbrooke.ca](mailto:interpretes@sanc-sherbrooke.ca)

## Habitat en bref 2017 : Les grandes lignes

En novembre 2017, la Société d'Habitation du Québec (SHQ) a publié un panorama sur le logement social, le parc de logements, les ménages et le marché de l'habitation au Québec.

Selon Statistique Canada, l'enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, 2 077 640 ménages sont propriétaires alors que 1 311 200 sont des ménages locataires. (61.3% contre 38.7%)

Dans ce rapport il est également intéressant de constater que ce ne sont pas que des locataires qui éprouvent des besoins impérieux\*

78 150 ménages sont proprié-

| ENSEMBLE DES DÉPENSES LIÉES À L'HABITATION, 2011-2016<br>(en millions de dollars) <sup>1</sup> |                      |            |                         |                     |                                |        |
|--|----------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|--------|
|  | CONSTRUCTIONS NEUVES | RÉNOVATION | ENTRETIEN ET RÉPARATION | FRAIS D'ACQUISITION | AUTRES RÉSIDENCES <sup>2</sup> | TOTAL  |
| 2011   | 9 009                | 10 553     | 3 536                   | 1 985               | 521                            | 25 604 |
| 2012   | 9 389                | 10 919     | 3 660                   | 2 183               | 400                            | 26 551 |
| 2013   | 8 105                | 10 908     | 3 710                   | 2 108               | 469                            | 25 300 |
| 2014   | 7 711                | 11 564     | 3 942                   | 2 131               | 370                            | 25 718 |
| 2015   | 7 412                | 11 974     | 4 027                   | 1 907               | 461                            | 25 781 |
| 2016   | 7 744                | 12 337     | nd                      | 2 117               | 331                            | nd     |

Source : Statistique Canada, CANSIM.

1. Les données 2013 à 2015 ont été mises à jour avec les plus récentes données de CANSIM et diffèrent donc de celles de 2016.  
2. Maisons mobiles, chalets, bâtiments transformés (recyclés).

taires, alors que 270 340 sont des locataires.

On peut alors se poser la question à savoir si certains de ces problèmes vécus par les propriétaires ne sont pas reliés aux logements locatifs : non-paiement du loyer, logements saccagés, augmentation des taxes,...

Aussi un tableau sur les dépenses

liées à l'habitation fait ressortir que 12 337 millions de dollars ont été engagés en 2016 pour rénover.

Dernière statistique à souligner est l'intervention auprès des ménages québécois du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016 pour les suppléments au loyer (PSL) : 29 264 interventions soit 12 843 ménag-

es aidés.

Le RPHL constate que dans la nouvelle stratégie nationale sur le logement, le Gouvernement fédéral veut donner plus de suppléments aux familles. Le RPHL espère que ce nombre sera fortement augmenté dans le prochain "Habitat en bref 2018".

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille, abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt s'avère insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité

Lien <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/HabitationEnBref2017.pdf>

### PAS DE PRODUCTION DANS LES LOGEMENTS: QUÉBEC DIT ÊTRE PRÊT À ALLER DEVANT LES TRIBUNAUX!

Le 7 février, le Gouvernement fédéral annonçait que certaines mesures prises par les Provinces allaient à l'encontre du projet de loi C-45 et que les Provinces ne pourraient le faire. Le même jour, la Ministre délè-

guée à la santé, Lucie Charlebois, affirmait que le Gouvernement ne reviendrait pas sur son annonce:

« Si vous avez un bloc appartements où il y a 12 logements (et qu'on multiplie) par quatre, ça fait 48 plants dans la cour. On n'est pas bien loin d'une plantation commerciale, on crée un autre marché illécite », assure la ministre Charlebois.

« Pour l'instant, nous allons dire non, zéro plant. On reverra dans trois ans s'il y a lieu de modifier ça », précise-t-elle.

Le RPHL constate que ses revendications émises à de nombreuses reprises lors des forums d'experts, des consultations publiques et des audiences particulières du Projet de loi ont été entendues.

Selon le RPHL, le Fédéral ne se rend pas compte des dommages de la production (humidité, transformation électrique,..) que subiront les immeubles à logements si tous les locataires avaient ce droit.

Et la Ministre a été appuyée par son Gouvernement et M. Jean-Marc Fournier qui a déclaré « que l'arrêt Rothmans Benson & Hedges c. la Saskatchewan rendu par la Cour suprême du Canada en 2005 prouve que le gouvernement Couillard agit dans le respect des pouvoirs que lui confère la Constitution ».

Ce jugement stipule que « le pouvoir de légiférer en droit criminel (du gouvernement fédéral) peut être exercé et interprété uniquement pour interdire des actes, et non pour autoriser des actes ».

Selon M. Fournier, « Si Ottawa peut interdire de faire pousser plus de quatre plants de cannabis au même moment dans son domicile, comme le prévoit le projet de loi, Québec peut donc décider d'en autoriser moins. »

Le RPHL va suivre et supporter le Gouvernement dans cette voie.

**Avec le GROUPE ANCTIL, c'est vous qui en profitez!**

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton 819-846-2747

205 rue Centre, Magog 819-843-4441

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX ANCTIL MATÉRIAUX MAGOG

RONA RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com



# Soirée du 16 janvier:

## SCHL avec les taux d'inoccupation 2017 et prévisions 2018



CONSTRUCTION ET TOITURE

**Teknic Art**

CAA  
Recommandé

**VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?**

ESTIMATION GRATUITE! | TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN | PRIX COMPÉTITIF!

BP  
réno-maître  
APCHB

RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | [toituresherbrooke.com](http://toituresherbrooke.com)



# Ne laissez pas dérapier un conflit entre vos locataires

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

Qu'il s'agisse d'un conflit entre locataires du même immeuble, ou encore d'un différend entre colodataires du même appartement, les troubles de voisinage ne doivent pas être pris à la légère.

En tant que propriétaire d'immeuble, il est de votre intérêt d'intervenir avant que la situation ne dérape et qu'elle ne se complique davantage.

Avez-vous entendu parler des délais d'audience à la Régie du Logement? Ne perdez pas votre temps! Le mieux, c'est certainement d'éviter qu'une situation intenable au sein de votre immeuble s'éternise et s'aggrave, et que vous soyez confronté à plusieurs mois d'attente (voire plusieurs années) avant de voir un régisseur.

Agissez le premier

Si vous percevez le moindre conflit entre deux de vos locataires, ou encore que l'un d'eux vous signale un problème, tentez de voir de quoi il en découle.

Selon le Code civil du Québec, le propriétaire a l'obligation de

fournir la jouissance paisible des lieux. Vous devez donc veiller à ce que chaque locataire ne soit pas une nuisance pour chacun des autres occupants.

Tentez de régler à l'amiable est la meilleure solution. D'abord, vous pouvez aviser verbalement le locataire dérangeant du problème. Mais le mieux est de l'aviser par écrit, que ce soit par une lettre. De cette manière, vous conserverez une preuve de votre intervention, advenant que le conflit dérape jusqu'à la Régie du Logement.

Si vos tentatives d'entente à l'amiable échouent, vous pouvez recourir à la Régie du logement pour demander une résiliation du bail. Vous pourrez alors faire valoir les troubles de comportement du locataire concerné. Mais attention : les processus juridiques peuvent aboutir à l'obligation du propriétaire de verser une compensation à un locataire qui aurait subi des troubles de comportement de la part de son voisin. Dans la plupart des cas, le mieux est d'éviter de se rendre jusque-là.

Rédigez un bon bail

Un bail bien rédigé vous facilitera énormément la tâche en cas de litige. S'il devait survenir un conflit entre deux de vos locataires, vous n'auriez qu'à vous référer à ce document signé par vos locataires, et aux conditions qu'ils ont entérinées.

Il est de la responsabilité du propriétaire de prévenir le locataire qui contreviendrait à l'un des règlements de l'immeuble, ou à tout autre élément figurant au bail. Assurez-vous donc que les conditions du bail sont respectées. Par exemple, si vous interdisez les animaux et que vous recevez une plainte d'un locataire concernant l'animal d'un autre locataire, vous n'avez d'autre choix que d'intervenir.

Voici quelques situations qui nécessiteront une intervention :

Un locataire abrite un animal malgré le règlement qui l'interdit dans l'immeuble.

La tranquillité des lieux est perturbée.

Les locataires ne disposent pas de la jouissance paisible des lieux.

La sécurité ou la salubrité des lieux est en jeu.

À savoir

En tant que pro-

priétaire, vous ne pouvez intervenir que pour des désagréments qui sont « anormaux ». Par exemple, un inconfort est dit « normal » dans le cas d'un bébé qui pleure la nuit pour réclamer un biberon, et « anormal » dans le cas d'une dispute conjugale qui résonnerait chez les locataires voisins.

Un locataire ne peut déguerpir sur simple motif que le milieu de vie ne lui convient pas! S'il devait quitter le logement sans s'entendre avec le propriétaire ou encore sans l'en avertir, ce dernier pourrait le tenir responsable de la perte locative encourue par son absence, et réclamer les montants dus.

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



## 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 • BÂTISSÉS 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](http://www.groupeverrier.com)

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



## Des choix qui rapportent

Que ce soit pour des raisons économiques ou écologiques, plusieurs propriétaires se tournent vers de nouvelles alternatives pour rendre leur maison plus rentable et énergétique. Ces différentes solutions ne sont pas toujours compliquées à réaliser et permettent de sauver de l'argent et améliorer le confort des occupants tout en faisant des choix responsables.

Voici quelques idées pour économiser de l'énergie et de l'argent.

Lors du changement de la toiture, renseignez-vous sur les nouvelles méthodes que propose le marché. Dernièrement, les toitures blanches sont très populaires. Ce genre de toiture est généralement posé sur des toitures plates, mais d'autres alternatives existent pour les toitures inclinées. C'est un choix qui aide à réduire les îlots de chaleur dans les villes, mais aussi qui empêche l'excès de chaleur dans les maisons durant l'été. Les rayons du

soleil sont réfléchis au lieu d'être absorbés par la membrane foncée. C'est un choix avantageux, car les matériaux pour cette toiture sont souvent moins chers, et la durée de vie est prolongée d'une quinzaine d'années (durée d'environ 35 ans pour une toiture noire et 50 ans pour une toiture blanche)<sup>1</sup>.

Une bonne utilisation de vos portes et fenêtres pourrait aussi aider à économiser de l'énergie. L'hiver, la chaleur produite par le soleil est moins puissante. Il faut alors profiter de sa position basse dans le ciel pour laisser pénétrer le soleil et profiter des rayons pour réchauffer la demeure. L'été, c'est le contraire. Les rayons qui pénètrent dans votre demeure par vos fenêtres restent emprisonnés et contribuent à l'augmentation de la température. Pour contrer cet effet, en pleine journée, fermer vos portes, fenêtres et rideaux. On trouve des systèmes très populaires et efficaces en Eu-



rope qui sont les volets. Ces volets permettent de mieux bloquer les rayons du soleil. L'air chaud de l'extérieur ainsi que les rayons ne réchauffent pas la demeure, et la température est beaucoup plus fraîche et constante dans les maisons.

Enfin, l'étanchéité est aussi un indice très important dans la perte d'énergie. L'étanchéité est difficile à déceler, mais des indices comme des fissures ou des petits trous dans les murs et les planchers peuvent vous aider à repérer les failles dans votre enveloppe. Les courants d'air et la perte d'énergie peuvent toutefois provenir de d'autres sources dans la maison. La perte d'énergie par l'étanchéité peut se produire

autant en été qu'en hiver lorsque l'air climatisé et le chauffage s'échappent par les fissures et les trous. Il est facile de réduire cette perte d'énergie en remplaçant le coupe-froid des portes, en bouchant les fissures apparentes sur les murs ou même en corrigeant les joints entre les murs et les fenêtres. Ce sont des petits trucs qui peuvent aider à couper les courants d'air.

Historiquement, les maisons construites avant 1980, « ...consomment probablement, au minimum, 25 % plus d'énergie pour le chauffage qu'une maison construite après 2010 »<sup>2</sup>. Les constructions étaient beaucoup moins performantes au niveau énergétique ce qui rendaient les pertes d'étanchéité beaucoup plus importantes. Les courants d'air avaient l'avantage de faire circuler l'air dans les maisons, un système de ventilation moderne n'était donc pas obligatoire pour enlever l'air pollué. De nos jours, nous avons une qualité de construction supérieure et nos maisons perdent moins d'énergie qu'avant. Par contre, nous avons besoin d'un système de ventilation pour avoir une bonne circulation de l'air frais et réduire la quantité de polluant et d'humidité dans la maison.

Les différentes options présentées ne sont qu'une infime partie de ce qui existe pour améliorer le confort et réduire les coûts d'utilisation. Cet article a pour but la réflexion de notre utilisation de l'énergie et à conscientiser sur les différentes solutions que nous avons à notre disposition. Plusieurs options s'offrent à vous, il ne suffit que de les trouver. Bonne recherche!

### Produire votre relevé 31

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif (locateur), vous pouvez produire vos relevés 31 dès maintenant en utilisant le service en ligne Produire et consulter des relevés 31. Bonne nouvelle pour ceux qui ont utilisé ce service l'année dernière : vous pouvez récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour.

#### Dates importantes

1er décembre 2017

Début de la période de production des relevés 31.

31 décembre 2017

Date à laquelle les locataires et les sous-locataires doivent détenir un bail pour lequel un

loyer a été payé ou était payable le 31 décembre de l'année visée.

28 février 2018

Délai maximal pour produire les relevés 31 ainsi que transmettre la copie 1 (RL-31) à Revenu Québec et la copie 2 (RL-31-CS) aux locataires ou aux sous-locataires.

**RAPPEL : QUI DOIT PRODUIRE LE RELEVÉ 31?**

Le relevé 31 doit être produit par toute personne ou société

de personnes qui est propriétaire d'un immeuble et qui a loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable le 31 décembre de l'année visée.

Pour plus d'information sur ce sujet, consultez la nouvelle version du Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement (RL-31.G).

Source : revenu Québec



<sup>1</sup> <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/conseils/2008/08/18/01-872553-un-toit-blanc-pour-le-prix-et-pour-lenvironnement.php>

<sup>2</sup> [https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/love/love\\_011.cfm](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/love/love_011.cfm)



## 1. ANNONCE DE LOCATION

### SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!  
Créer votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.  
Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

## 2. ASSURANCES

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances  
Sans frais: (800) 567-3573

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## 3. AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats

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

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

## 4. CHAUFFAGE

### Filgo Energie (thermoShell)

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 5. EXTERMINATION

### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393  
Sans frais: 1-877-438-5454  
Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!  
-Traitement vapeur et traditionnel;  
-Service de congélation;  
-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;  
-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;  
-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;  
-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;  
-Estimation gratuite sur place.  
facilitants sont disponible  
- Des outils de communication  
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

## 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. PEINTURE

### Bétonel

Bétonel Dulux

CODE RABAIS 30758755

2 succursales à Sherbrooke  
-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

\* Escomptes membres RPHL



## RAPPEL :

# PRENEZ LE TEMPS D'EXPLIQUER LES CONSÉQUENCES DE NE PAS METTRE LE CHAUFFAGE

Une des craintes pour un propriétaire est que les tuyaux de l'immeuble gèlent et qu'en plus de bloquer l'accès en chauffage, les tuyaux finissent par éclater en dégelant.  
Mais malgré les bons soins apportés à votre immeuble, il se peut que le problème vienne d'un seul logement.

Certains locataires n'ont pas conscience que certaines de leurs actions ont des conséquences dramatiques.

Des locataires éteignent le chauffage en hiver dans la journée quand ils sont au travail : ils veulent simplement réduire leurs frais de chauffage.

D'autres partent en vacances et éteignent le chauffage puisqu'ils sont absents.

Il est important de prendre le temps avant chaque hiver de s'assurer que vos locataires soient informés des conséquences d'un manque de chauffage. Il vaut mieux prévenir que guérir!

Si un sinistre se produit et que vous avez la preuve qu'un de vos locataires en est responsable, il sera plus facile de demander à ce dernier de rembourser les frais engagés. S'il refuse, vous pourrez

faire valoir votre cause devant la Régie du logement.

Petit rappel des règles en matière de chauffage :

Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose aux propriétaires une température minimale de 21 degrés Celsius. La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec.

Selon cette règle, cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure atteigne moins vingt-trois degrés Celsius (-23C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. La règle à ce moment-là est de donner le meilleur rendement possible compte tenu de la température et de la capacité du système.

N'oubliez pas que de retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement de la part du locataire et anéantir les économies d'énergie que vous pensiez faire.

**Alizé**  
SERVICES FINANCIERS

« Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients »

**DIANE CÔTÉ, P.L.Fin.**  
Planificatrice Financière (membre accréditée de I.Q.P.F.)  
Courtier hypothécaire, Planiprêt  
Conseillère autonome en sécurité financière  
Conseillère en assurance et rentes collectives  
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACI

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

T 819 769-3022 @ dianecote@alizeservicesfinanciers.com W alizeservicesfinanciers.com



En effet, la Régie du logement peut intervenir à la suite d'une demande d'un locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

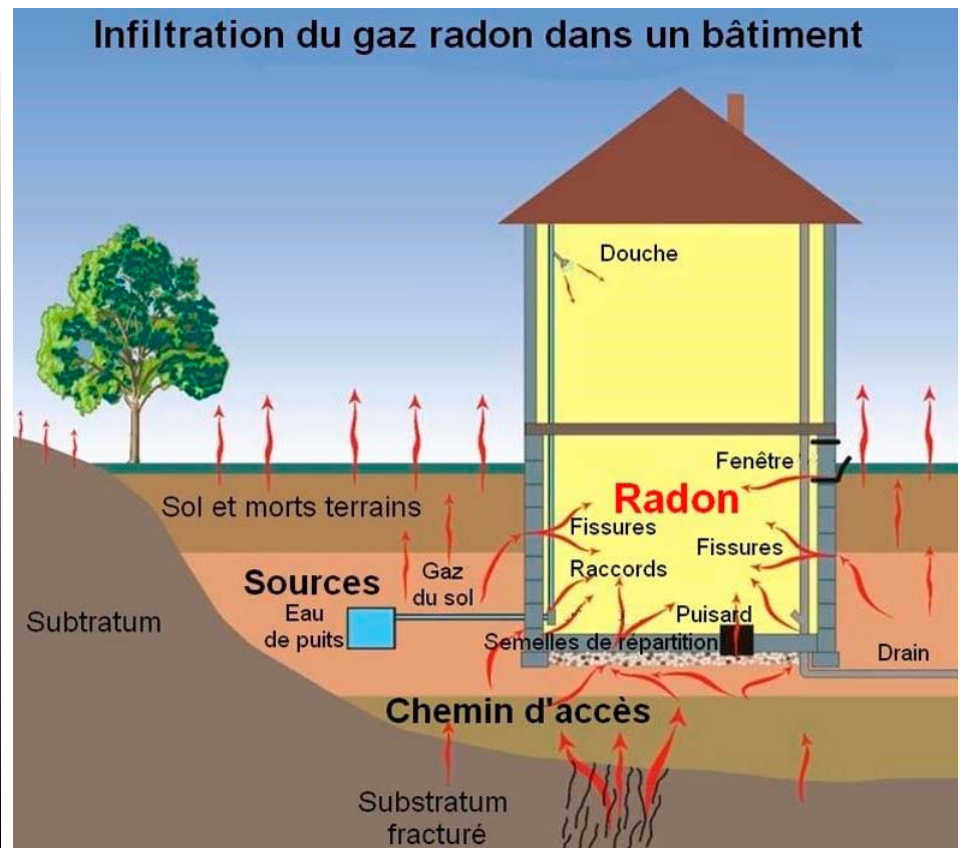
Le locataire, quant à lui, ne doit pas surutiliser le système de chauffage ou laisser les fenêtres ouvertes sur une longue période pour tempérer le logement. Vous pouvez l'aviser dans ces situations et même entamer des procédures pour faire cesser ces pra-

tiques ou même résilier son bail. Une visite régulière du logement vous aidera à déterminer s'il y a surconsommation ou tout simplement détecter une problématique.

Une clause dans le bail qui prévoirait une date fixe de mise en route du système de chauffage est sans effet puisque contraire à une règle obligatoire du Code Civil du Québec qui oblige le propriétaire à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la période du bail.



## Connaissez-vous le radon?



L'Association pulmonaire du Québec sensibilise depuis de nombreuses années sur la présence du radon dans nos maisons, mais qu'est-ce que le radon au juste. Le radon est un gaz radioactif naturel qui provient de la désintégration de l'uranium présent dans la croûte terrestre qui s'infiltré dans nos maisons. Le radon est INODORE, INCOLORE et SANS SAVEUR. Il est impossible de le détecter par les sens.

La concentration de radon devrait être en bas de 200 becquerels par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) dans l'air intérieur selon la directive canadienne. Les effets sur la santé connus pour instant sont le risque de développer à long terme, un cancer du poumon. Le niveau de risque dépend de la concentration de radon ainsi que du nombre d'années d'exposition. On estime qu'au Québec, 10 % des décès par cancer du poumon seraient associés à l'exposition au radon.

L'Association pulmonaire du Québec vend le détecteur de radon (aussi appelé dosimètre) pour mesurer la concentration de radon dans l'air. Un test très simple à faire, sans danger et peu coûteux. Vous pouvez commander le détec-

teur via notre leur site internet ou soit en communiquant avec eux.

L'Association pulmonaire du Québec par contre ne s'arrête pas là, nous sensibilisons le public en donnant de l'information sur le radon par téléphone avant, pendant et après l'achat du dosimètre. Un service donné par des professionnels de la santé pulmonaire. Depuis des années, nous avons aussi tribune lors d'émissions radiophoniques ou télévisées pour sensibiliser le public sur le radon. Et nous mettons sur pied des services gratuits à la population pour faire encore plus connaître le radon à la population du Québec par le biais de kiosques et conférences.

Cet automne et cet hiver, ne manquez pas également notre campagne pan-québécoise Municipalités contre le radon qui se déroule présentement.

Lien vers notre site Internet  
<https://pq.poumon.ca/sante-pulmonaire/environnement/radon/>

Lien pour acheter un dosimètre :  
<https://pq.poumon.ca/produit/dosimetre/>

**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



## INSALUBRITÉ : Une responsabilité partagée?

L'APQ, en partenariat avec le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), a assisté le 6 novembre dernier au Rendez vous de l'Habitation. Cette journée qui se déroule annuellement est organisée par la Société d'Habitation du Québec (SHQ) pour le milieu de l'habitation.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a assisté à plusieurs conférences et discussions dont celle donnée par la Docteure Marie-Claude Lacombe, Médecin conseil au centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides.

Cette conférence, l'Insalubrité : une responsabilité partagée, faisait le point sur les interventions par les services de santé et des pistes de solution sur l'insalubrité.



1



2



3

Source : Clutter Image Rating

Définissons l'insalubrité selon l'Institut National de la Santé Publique du Québec (INSPQ) "Présence de conditions ou d'indicateurs reconnus comme pouvant potentiellement porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants s'ils ne sont pas corrigés"

Un des cas abordé par la Docteure Lacombe est le cas de l'insalubrité morbide. Ces logements surchargés, encombrés et qui représentent un risque élevé d'incendie.

Un site web permet d'identifier le niveau d'insalubrité (Clutter Image Rating)

Par ces images, on peut voir le niveau de la maladie car cet entassement est un problème de

santé mentale. Et en tant que propriétaires de logements, nous ne sommes pas équipés pour traiter ces problèmes. Plusieurs intervenants peuvent aider : en prenant contact avec le locataire, avec des inspections du service incendie,...

L'INSPQ a également publié en juillet 2017 une grille d'évaluation pour permettre visuellement de voir le degré d'urgence de la situation.

Le propriétaire pourra alors contacter les services sociaux qui le dirigeront et appuieront les démarches avec un plan d'intervention établi.

Dernier conseil concernant cette fois-ci les punaises de lit, certains

locataires comprennent mieux lorsque le protocole de traitement est écrit. Donnez-leur des brochures et la marche à suivre par écrit afin d'optimiser la collaboration des locataires.

Le service juridique du RPHL est gratuit et illimité pour les membres, contactez-nous pour toute information.



9

## La solution complète pour la rénovation, 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\***

LAISSÉZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

**VOTRE PROJET**  
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

### ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS RPHL

**Vous économisez dans tous les départements !**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Peinture et accessoires    | 15%  |
| Décoration                 | 10%  |
| 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%   |
| Matériaux de construction  | 2.5% |

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

**Présentez-vous au service des professionnels pour  
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 produits, appareils électroménagers. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. MD/MC 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.

**RONA**

**Sherbrooke**  
3400, boul. Portland  
819 829-7662

Le Programme AIR MILES<sup>md</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA!



[rona.ca](http://rona.ca)