

## À LIRE DANS CETTE ÉDITION

### LA MARIJUANA DANS VOTRE IMMEUBLE?



4

### DANS QUEL ÉTAT EST VOTRE LOGEMENT ?



8

### COMPRENDRE LE RÔLE DU GESTIONNAIRE EN COPROPRIÉTÉ



10

## LA RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRME LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOS POUR LA LOCATION DU LOGEMENT

Souvent, les propriétaires d'immeubles à revenus doivent composer avec le refus du locataire de prendre des photos du logement en vue de la relocation. A-t-il le droit? Le 13 avril 2016, le Juge administratif Me François Leblanc décida que non.

Voici un extrait du jugement qui dit tout :

« Or, les locataires ont beau voir leur demeure protégée par la Charte québécoise des droits et libertés<sup>1</sup>

(art. 7), la locatrice a, en vertu de la même Charte, le droit à la libre disposition de ses biens (art. 6).

1 À ce sujet, le juge administratif Moffatt écrivait :

« En effet, le législateur vise ainsi à aménager la coexistence entre des droits pouvant paraître divergents ou incompatibles entre eux. En l'occurrence, dans le cas présent; le droit au respect de la vie privée et de l'inviolabilité de la demeure avec le droit du locateur de faire visiter le logement aux fins de relocation. Ces droits doivent donc s'articuler dans un contexte commun où les droits fondamentaux de toutes parties concernées doivent s'inscrire et être interprétés dans le cadre d'un compromis législatif qui reflète la coexistence nécessaire des

droits respectifs.»<sup>2</sup>

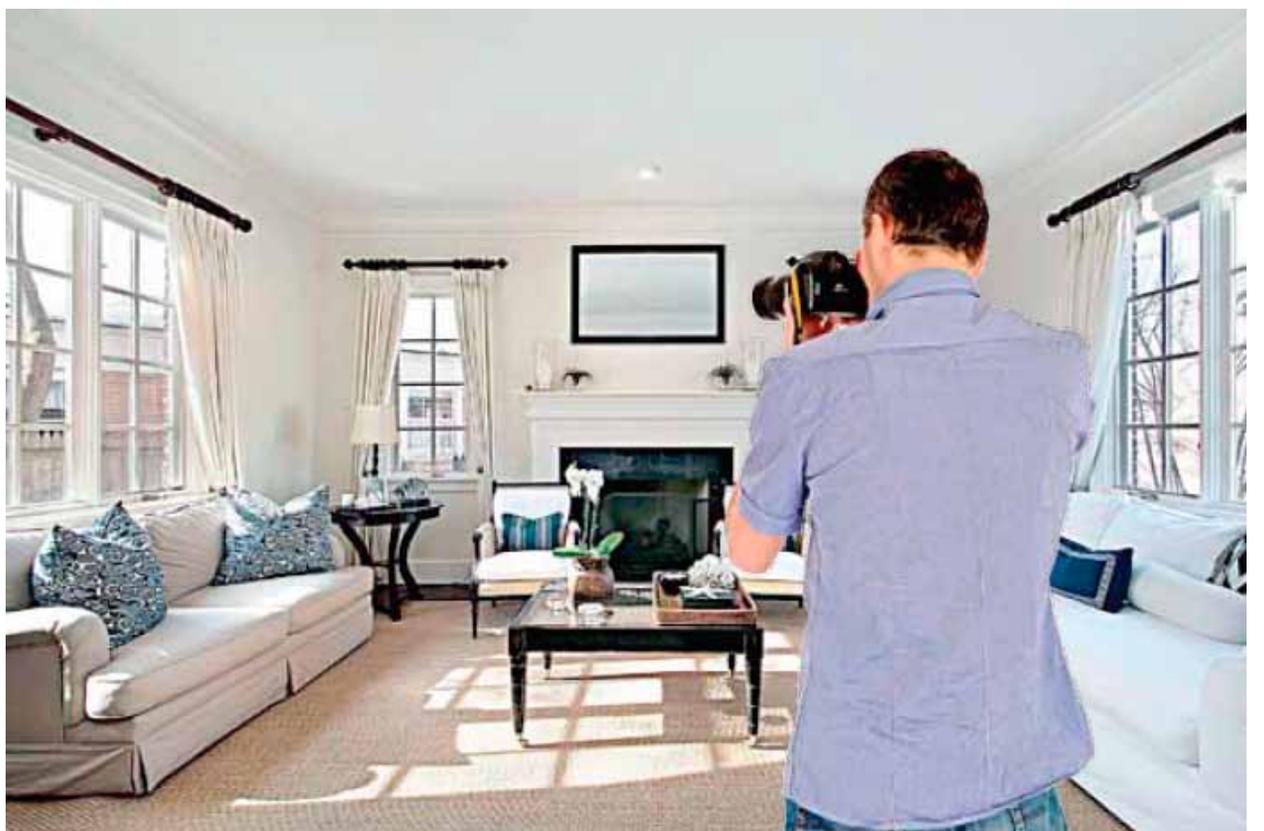
2 Cependant, en plus du caractère inviolable de leur demeure, les locataires ont le droit, en vertu de la Charte, à leur vie privée (art. 5). Ce droit n'est cependant pas absolu, nous dit l'article 35 du Code civil du Québec.

3 Le droit à la vie privée a été défini par la Cour d'appel du Québec ainsi :

« En fait, la vie privée représente une «constellation de valeurs concordantes et opposées de droits solidaires et antagonistes, d'intérêts communs et contraires» évoluant avec le temps et variant d'un milieu culturel à un autre.

Le droit à la solitude et le droit à

*Suite à la page 2*





Me Reed

Suite de la page Couverture : LA RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRME LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOS POUR LA LOCATION DU LOGEMENT

l'anonymat sont reconnus de façon constante, comme éléments essentiels de la vie privée.»<sup>3</sup>

4 Et, bien sûr, cela inclut le droit fondamental à ce qu'on ne puisse utiliser son image sans son consentement<sup>4</sup>.

5 Appliqués à la demande dont le Tribunal est saisi, ces principes l'amène à conclure que les locataires ne peuvent s'opposer à la prise de photos. Cependant, la diffusion de telles photos devra respecter leur droit à la vie privée, donc leur anonymat.

6 À ce sujet, appeler à juger des dommages pour des photos de

meubles des locataires, prises sans leur consentement, le juge administratif Pierre Gagnon décidait qu'il s'agissait d'une atteinte mineure à la vie privée des locataires.<sup>5</sup>

7 De plus, dans une affaire récente la Cour supérieure du Québec a condamné à d'importants dommages à des locataires qui refusaient des visites et la prise de photos<sup>6</sup>.

8 Cependant, le Tribunal tient à le rappeler, le droit que la locatrice a de prendre des photos, ne lui permet pas d'étaler en public la vie privée des locataires.... »

Ainsi, les propriétaires devraient faire en sorte que dans le cadre de la session de photos tous les objets permettant d'identifier les locataires soient retirés temporairement (photos, vêtements, objets personnels, objets électroniques, objets de valeur). Une fois la session de photos terminée, les objets devront être remis en place. De notre avis, le locataire pourrait exiger que le propriétaire le fasse lui-même ou à ses frais.

Finalement, sachez qu'en aucun cas le propriétaire peut entrer dans le logement et prendre des photos en l'absence du locataire. Vous ne pouvez en aucun cas vous faire justice vous-même. Les conséquences civiles et criminelles sont trop importantes.

Le remède approprié à la suite d'un tel refus du locataire est la demande d'ordonnance d'accès à la Régie du logement et éventuellement la demande de dommages pour les pertes des loyers après le départ du locataire en raison de son manque de collaboration dans la relocation du logement.

Dossier de la Régie du logement. 267486

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Avis aux locataires: Grève ou non, vous devez quitter votre logement à la fin du bail!

Sherbrooke, mardi le 23 Mai 2017 --- Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives tient à aviser les locataires qui ont donné leur avis de départ qu'ils doivent avoir libéré le logement à la date de fin du bail.

En effet, même si leur condominium ou leur maison n'est pas livré à temps en raison de la menace de grève imminente dans la construction, le logement doit être libre à la date prévue.

Un locataire qui met fin à son bail, doit l'avoir libéré le dernier jour du bail. Mais à la veille des déménagements du 1er juin et à l'approche du 1er juillet, les locataires doivent sans attendre trouver un plan B, contacter leurs parents et amis pour ne pas se retrouver à la rue en attendant que le futur logement soit prêt.

«L'un des pires cas qui peut arriver le 1er juillet ou à n'importe quelle date de fin du bail, c'est que le locataire décide de rester dans le logement. Votre ancien (en théorie) locataire ne veut plus partir et votre nouveau est à la porte d'entrée. Si vous n'arrivez pas à lui faire entendre raison, vous devrez ouvrir un dossier à la Régie du logement pour «Éviction d'un occupant sans droit». «Cette demande est traitée en priorité.» selon Martin Messier, Président du RPHL.

#### LE RPHL MET EN GARDE LES PROPRIÉTAIRES

Dans le contexte actuel où les taux d'inoccupation sont très élevés, 4.4% en moyenne au Québec et encore pire 6,4% à Sherbrooke, tout comme le nombre de logements encore non loués, les propriétaires peuvent être tentés de signer une entente prolongeant le bail avec les locataires qui seront dans cette situation.

«Un propriétaire qui prolonge un bail se retrouve avec un nouveau bail en vigueur, qui peut être prolongé au seul gré du locataire» selon Martin Messier.

Les lois actuelles font en sorte que même si un bail d'une durée d'un mois est signé, ou bien si une entente verbale à durée indéterminée a été conclue, ces derniers ne se terminent pas automatiquement. Les locataires peuvent réclamer le droit d'être maintenus dans les lieux, alors pensez-y bien en tant que propriétaires, selon le RPHL.

Le RPHL avec l'aide de ses conseillers juridiques, avocats et notaire, pourront répondre à vos questions. Avant de vous engager dans une nouvelle entente, renseignez-vous sur toutes les conséquences légales et logistiques que cela entraînera.

Le RPHL existe depuis 1980 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres, des représentations auprès de divers paliers gouvernementaux, des médias et du public, incluant certains privilèges et rabais.



**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<sup>er</sup>**  
**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](http://www.richard-lavoie.com)

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

Sherbrooke, le 21 avril 2017

L'Honorable Premier Ministre, Monsieur Philippe Couillard  
L'Honorable Ministre des Finances, Monsieur Carlos Leitao

OBJET : Budget 2017

Monsieur le Premier Ministre Couillard, Monsieur le Ministre des Finances Leitao,

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) existe depuis 1980 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres afin de les soutenir dans ce qui a trait à leur investissement immobilier.

Le RPHL ne peut que s'indigner de constater qu'année après année, les propriétaires privés d'immeubles à logements sont ignorés dans le budget annuel.

Le gouvernement annonce l'investissement dans la construction et la rénovation de 3 000 nouveaux logements sociaux. Selon le rapport sur le budget, près de 14000 logements seront livrés au cours des prochaines années au Québec. Avec tout le respect que le RPHL vous porte, celui-ci a l'impression de revivre encore et encore le jour de la marmotte avec ces annonces.

Le marché locatif québécois connaît une crise. Les taux d'inoccupation augmentent sans cesse depuis quelques années, donc de nombreux logements sont déjà disponibles et permettraient dès aujourd'hui à des milliers de locataires de se loger de façon convenable et respectant leur budget grâce au supplément au loyer, si cette mesure était favorisée.

Si les propriétaires privés peuvent répondre à la demande dans la plupart des cas qui ne requièrent pas une aide particulière soit à cause de limitations physiques ou mentales, c'est une aide financière au locataire qui est requise. Ce n'est alors pas la construction de nouveaux immeubles et la gestion par le public dans une structure lourde et dispendieuse, ni la construction et le financement par l'État d'un système parallèle financé par les contribuables et qui fait compétition aux propriétaires payeurs de taxes qui est la solution.

Cette façon de fonctionner concurrence directement les propriétaires privés, pour qui les règles au niveau des augmentations de loyer sont désuètes.

Le parc immobilier détenu par le public nécessite de l'entretien? Celui dans les mains du privé également...Qu'en est-il des incitatifs fiscaux permettant de faire des travaux majeurs sans être pris à la gorge, à défaut d'avoir des lois permettant des augmentations de loyer décentes?

Pour le RPHL, le marché de l'habitation n'a jamais été aussi difficile pour les propriétaires d'immeubles à logements. Il ne faut pas perdre de vue le fait que les propriétaires d'immeubles locatifs ne servent pas qu'à ramener des impôts et des taxes, mais contribuent, par leur gestion, l'entretien des immeubles et les services rendus aux locataires, à l'essor, l'économie et l'image des municipalités et de la province. Il est primordial de travailler ensemble à conserver le parc immobilier en santé et de cesser d'ignorer les propriétaires.

Le RPHL croit fermement que le gouvernement peut faire plus pour venir en aide aux propriétaires d'immeubles à logements. D'ailleurs, le regroupement espère que les travaux amorcés par la Société d'Habitation du Québec concernant la révision des programmes tiendra compte de cette réalité, et que le gouvernement investira en conséquence dans les mesures d'aide à la personne.

Veillez agréer, Messieurs, nos distinguées salutations,

Martin Messier, Président





Martin A. Messier

## LA MARIJUANA DANS VOTRE IMMEUBLE?

dont trop fortes pour être permis dans un logement. La fumée et les odeurs font en sorte que le logement n'est pas un endroit, dans la majorité des cas, approprié pour la consommation de marijuana.

Comment alors expliquer que le gouvernement puisse considérer cette option? Qui devra répondre aux autres locataires incommodés? Qui paiera pour les dommages causés au logement? Qui devra assumer les risques d'incendie?

Le projet du gouvernement de permettre la culture de la marijuana dans les logements donne des cheveux gris à plusieurs propriétaires.

Des propriétaires nous ont rapportés les problèmes vécus lorsque des plants sont cultivés dans un logement : la combinaison de la chaleur et de l'humidité propices à la croissance des plants a causé des dommages au logement en raison de l'humidité notamment.

De plus, les odeurs dégagées lors de la consommation de Marijuana

la problématique est sérieuse et nous ne devons pas la prendre à la légère. Il faut que nos élus adoptent des lois qui sont conséquentes avec les obligations qui sont imposées par lesdites lois aux propriétaires de logement.

La loi oblige le propriétaire à garantir aux autres occupants

la jouissance paisible du logement. En connaissance de cause, comment permettre la culture et la consommation de marijuana alors que nous savons très bien que les inconvénients subis par les autres locataires se retourneront contre le propriétaire.

Cela ne fait aucun sens. Ce n'est pas logique. Ce n'est pas conséquent. Et pourtant, on le considère sans donner d'option au propriétaire!

Pour les nouveaux baux ou les renouvellements nous invitons les propriétaires à se procurer le règlement d'immeuble RPHL pour se protéger.



Volume 13, numéro 2  
Été 2017

*Le Propriétaire, Édition RPHL*

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

**Impressions**  
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Marie-Lyne Dufour  
Mireille Comptois  
Darlène Perreault  
Élisabeth Labrie  
Nadia Léveillé  
Pauline Deslauriers

*4 et demi à louer, Chauffage Électrique, stationnement inclus 1050\$*

*Occasion unique: Deux chambres à coucher de belles dimensions avec fenêtres permettant un éclairage naturel*

*magnifique, un salon qui peut accueillir divan, causeuse et espace de travail. La salle à manger et la cuisine sont intégrées et desservent agréablement une table où 8 convives peuvent partager le repas. Un oasis de bonheur après une journée bien remplie! 1050\$*

*Pas cher, deux mois de loyer gratuits, 4 et demi bien isolé avec plancher de bois franc, 1050\$*

*Étudiants en médecine nombreux dans l'immeuble, près de la faculté de médecine de l'Université de Sherbrooke, 2 grandes chambres pouvant aisément accueillir un lit queen et un bureau, à deux pas du Pavillon de Médecine, ambiance agréable, 1050\$*

Dès l'annonce, le premier coup d'œil d'un prospect sur votre annonce sera le premier filtre dans la sélection du candidat. Qui

## UN BON LOCATAIRE, ESSENTIEL AU SUCCÈS DU PROPRIÉTAIRE



**BELLE SOIRÉE SUR LES ASSURANCES AVEC LE  
GROUPE VERRIER.  
MERCİ À TOUS D'Y AVOIR PARTICIPÉ!**



voulez-vous attirer ?

La plupart des annonces sont ternes et limitées, tribu des limites que nous imposait le coût et le graphisme limité de la presse écrite traditionnelle.

À l'ère du web, des Kijiji et Seecliq, de la vidéo sur Youtube, du partage sur Facebook, Pinterest et Snapchat il faut être un fin stratège et aller chercher le locataire que l'on souhaite!

Attention, cela ne veut pas dire de faire de la discrimination, si nous recevons des prospects qui ne viennent pas cadrer dans l'image du candidat visé vous devez leur donner également la même considération. Il ne faut pas refuser des personnes âgées parce que nous avons imaginé des étudiants, ni refuser des familles car nous avons imaginé des personnes âgées!

Naturellement, nous pouvons avoir plus d'une visée quant à la commercialisation du logement selon l'immeuble, le nombre de logements disponibles pour la location et la date à laquelle les logements se libèrent.

Cette réflexion vous permettra d'amorcer le processus de location d'une façon plus orchestrée et d'améliorer votre performance.

Dans le prochain article, l'entretien téléphonique.

ÉQUIPE  
**LAFLEUR  
DAVEY** COURTIERS  
IMMOBILIERS

# NOUS AVONS L'EXPERTISE

<p><b>VOIR L'OPPORTUNITÉ,</b> que l'on soit acheteur ou vendeur.</p>	<p><b>VOIR LE PRIX JUSTE</b> dans un marché complexe, grâce à notre service d'évaluation.</p>	<p><b>VOIR L'INVESTISSEMENT</b> le plus rentable et le plus sûr en toute confiance.</p>
--	---	---



**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. Baignoire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Courtiers immobiliers
11. Débouchage
12. Entrepreneur général
13. Entretien Nettoyage
14. Électricité
15. Évaluation immobilière
16. Extermination
17. Gestion immobilière
18. Hypothèque
19. Incendie
20. Peinture
21. Plancher
22. Planification financière
23. Quincaillerie
24. Serrure
25. 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 essouffage
  - Déchiquetage
  - Soumission gratuite
- Région Estrie

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

[www.seecliq.com](http://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. BAIGNOIRE****Bain Magique**

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

[www.bainmagique.com](http://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

\* 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%

**7. 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

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

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

[www.chauffe-eau-estrie.com](http://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*

**9. COMPTABILITÉ****Marie-Josée Fauteux, CPA**

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

- Gestion d'immeubles
  - Comptabilité, fiscalité
  - Conseils d'affaires
- \* Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL

**PADGETT; Les pros de la petite entreprise**

Là où votre succès prend racine!

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

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203

Sherbrooke, Qc J1H 4A7

\* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

**10. 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](mailto:flafleur@lafleurdavey.com)

[www.equipelafleurdavey.com](http://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

**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](mailto:jonathan@grandmont.net)

[www.grandmont.net](http://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](mailto:info@richard-lavoie.com)

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

[info@expertdrains.com](mailto:info@expertdrains.com)

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

**12. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL****Les Constructions Pinsonneault & Baillargeon**

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

[m.baillargeon@hotmail.com](mailto: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
- Toitures
- Garages
- Agrandissements

**13. ENTRETIEN / NETTOYAGE****Ambulance Environnement**

Claude Maheux – Propriétaire

Tél : 819-571-1895

[info@ambulanceenvironnement.ca](mailto:info@ambulanceenvironnement.ca)

[www.ambulanceenvironnement.ca](http://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!

## 14. ÉLECTRICITÉ

**Flash Électrique**  
4515 Boul Industriel, Sherbrooke  
Tél: 819-791-4848  
www.flashelectrique.com

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

## 15. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

**Dufresne, Savary et Associés**  
Évaluateurs agréés, conseillers en bien immobiliers  
275 rue King Ouest, Sherbrooke  
Tél.: (819) 823-9715  
1750 rue Sherbrooke, suite 200 Magog  
819-819-769-4144

http://www.dufresnesavary.ca/  
Financement hypothécaire,  
Mise en marché, acquisition ou liquidation  
Expropriation  
Contestation d'évaluation municipale  
Étude locative, etc

\* Tarifs préférentiels aux membres RPHL

## 16. 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;
  - Détenant des permis du ministère du développement durable et environnement;
  - Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
  - Estimation gratuite sur place.

## 17. GESTION IMMOBILIÈRE

**Gerer Votre Immeuble.com**  
gerervotreimmeuble.com

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible
- Des outils de communication
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

## 18. HYPOTHÈQUE

**Multi-Prêts**  
Hélène Renaud,  
Courtier hypothécaire  
Tél.: (819) 276-0692  
www.multi-prets.com/helenerenaud  
hrenaud@multi-prets.com

\*- Pré-autorisation, achat, refinancement, transfert, garantie de taux.  
Nous travaillons avec BNC, BLC, Scotia T-D, Desjardins, et plus de 15 autres prêteurs afin d'obtenir de meilleures conditions pour nos clients.  
\*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

## 19. INCENDIE

### BARRIKAD (Systèmes de sécurité)

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

## 20. PEINTURE

### Bétonel

Bétonel Dulux\*  
\*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

## 21. PLANCHER

### Les Entreprises Benoit Dodier

1519 King Est, Sherbrooke  
Tel : 819-563-0299

- 2 étages de céramiques
- Bois franc, vinyle flottant et flottant
- Produit Schlüter (base de douche, mur et drain)
- Fils chauffant avec tous les produits de pose
- Vaste choix de moulures
- Tous les produits de pose de céramique en inventaire
- Conseil d'expert inclus
- \*10% RABAIS aux membres RPHL sur les produits à prix réguliers en magasin

## 22. 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

## 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. 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.

## 25. 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 aluminium, etc

RBQ: 8351-3416-19



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



Me Lapointe

La fin de certains de vos baux arrive à grands pas? Pour certains, il s'agit d'un départ après de longues années dans un même logement, alors que dans d'autres cas, le locataire quitte après seulement un an. Dans les deux cas, on peut avoir des craintes concernant l'état dans lequel on retrouvera le logement.

Selon la loi, le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, sauf ce qui résulte de l'usure normale, d'une force majeure ou de la vétusté du bien (1). À défaut de constatation des lieux au début du bail, par des photos ou un

document généralement appelé « constat des lieux », le locataire, en vertu de la loi, est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail. Cette obligation de remise en bon état se constate donc à la fin du bail seulement. C'est donc au départ qu'il sera possible de constater si cette obligation a été remplie, ou non.

Si le ménage n'est pas fait, ou si des dommages existent, le propriétaire devra faire le nécessaire pour le nouveau locataire, vu son obligation de délivrer le logement en bon état de propreté et de réparation (2).

À la vue de certains dommages, le locateur pourrait demander remboursement au locataire, à moins que ce dernier soit en mesure de prouver que ce n'est pas sa faute ou la faute de quelqu'un à

qui il a permis l'accès. Avant de vous lancer dans une réclamation, il est recommandé de prendre des photos de l'état des lieux avec un témoin, tout d'abord, et ensuite de procéder aux travaux tout

en gardant les preuves à l'appui.

Certains facteurs doivent être pris en considération dans le choix des travaux et dans les réclamations :

Tout d'abord, le locateur doit minimiser ses dommages : c'est-à-dire qu'on ne va pas acheter une nouvelle porte s'il est possible de la nettoyer à moindre coût. Une réclamation contre le locataire risquerait alors d'être diminuée.

Ensuite, une analyse de décisions de la Régie du logement démontre que le tribunal considère habituellement, dans l'établissement de dommages, l'obligation d'un locateur de rafraîchir un logement entre deux locations, ainsi qu'un certain facteur de dépréciation : L'évaluation du dommage vise à replacer le locateur dans le même état qu'il aurait été s'il n'y avait pas eu de dommages, il faut en conséquence appliquer un facteur de dépréciation en tenant compte de la valeur du bien au moment de l'achat et de la durée de vie raisonnable qu'on peut lui attribuer (3).

Voici un exemple pour le sablage et vernissage d'un plancher de bois franc rénové il y avait 13 ans : « Il a été démontré que les planchers de bois franc ont été endommagés par l'humidité sous les soucoupes sous les pots

de plantes. Des cernes étaient très évidents et justifiaient un sablage et un vernissage des planchers. La locatrice réclame 3 104,33 \$ pour ces travaux .... Considérant la vie utile d'un vernis de plancher de 15 ans et considérant que le dernier vernis avait été fait lors des travaux de 1999, le tribunal appliquera un facteur de dépréciation et accordera une somme de 620,86 \$ pour ces travaux. » (4).

- (1) Code civil du Québec, art. 1890.  
 (2) Code civil du Québec, art 1854 et 1911.  
 (3) 2012 QCRDL 24051, 31 090924 105 G.  
 (4) 2016 QCRDL 35526, 37-120816-012 37 20120816 G, para 65.



**Multi-Prêts**  
**HYPOTHÉQUES**

AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Siège social:

14, Place du Commerce, bur. 600  
 Île-des-Soeurs (Québec) H3E 1T5



Hélène Renaud

Courtier immobilier hypothécaire

Tél. : 819 471 0089

Télec. : 819 390 2998

hrenaud@multi-prets.com

multi-prets.com/helenerenaud

Membre de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités CAAMP ACCHA

# Fiabilité du registre foncier du Québec et régime de prescription acquisitive : la Cour suprême se prononce

Auteurs : Marc-André Boutin, Anthony Arquin et Jean Teboul

Dans *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22 (« *Ostiguy c. Allie* »), la Cour suprême du Canada (la « CSC ») a conclu que l'on ne peut pas avoir une confiance absolue dans les inscriptions au registre foncier du Québec, celles-ci n'ayant pas préséance sur les droits acquis par prescription. Elle s'est également prononcée sur l'effet du jugement en prescription acquisitive immobilière, lui attribuant une portée déclarative, visant à reconnaître des droits préexistants, plutôt que constitutive de droits.

## LES FAITS

Entre 1994 et 2011, Mme Allie et sa famille ont utilisé un ou deux espaces de stationnement situés sur le terrain de leur voisin d'alors, sans objection de la part de ce dernier. Entre 2004 et 2011, l'intimée Allie n'a cependant pas entrepris de recours judiciaire pour faire reconnaître son droit à la prescription acquisitive. En 2011, le couple *Ostiguy-Savard* a acquis l'immeuble voisin par acte de vente. Quelques mois après en avoir pris possession, il a déposé une demande d'injonction afin que Mme Allie cesse de stationner son véhicule sur les deux espaces de stationnement en cause.

Mme Allie a soutenu qu'elle en était désormais propriétaire par prescription acquisitive. La Cour supérieure du Québec a jugé que

Mme Allie avait acquis l'un des deux espaces de stationnement revendiqués. La majorité de la Cour d'appel du Québec et la majorité de la CSC ont confirmé ce jugement.

La CSC devait notamment déterminer si un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier peut se voir opposer une prescription acquise avant son achat, et ce, alors que le tiers possesseur n'a pas entrepris de demande en justice pour faire reconnaître son droit.

## LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET LA PUBLICITÉ DES DROITS

D'une part, la CSC a rappelé que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété par l'effet de la possession. La possession consiste en l'exercice matériel du droit réclamé et la volonté d'exercer ce droit comme son titulaire. Elle doit être paisible, continue, publique et non équivoque pendant la période prescrite, soit dix ans pour un immeuble. Le possesseur d'un immeuble doit également obtenir un jugement afin de faire déclarer son droit.

D'autre part, la CSC a souligné que la publicité se limite à rendre les droits opposables aux tiers, à établir leur rang et à leur donner effet lorsque la loi le prévoit.



Elle a conclu que cette portée ne peut être étendue, notamment à la lumière de la réforme avortée du régime de la publicité des droits du Code civil du Québec. En effet, le législateur a abandonné en l'an 2000 sa réforme ambitieuse visant à donner une force probante absolue au registre foncier et à éteindre tout droit non répertorié.

## L'OPPOSABILITÉ DES DROITS ACQUIS PAR PRESCRIPTION EN L'ABSENCE DE PUBLICITÉ

La CSC a conclu que l'abandon de cette réforme a consacré le rôle purement déclaratif de la publicité des droits. Elle a confirmé que les droits acquis par prescription n'ont pas besoin d'être publiés

pour être opposés aux tiers et que le registre foncier ne permet pas de garantir les titres qui y sont inscrits, tranchant ainsi en faveur de Mme Allie.

La CSC a estimé que le couple *Ostiguy-Savard* n'était pas sans recours et qu'il pouvait réclamer des vendeurs des dommages correspondant à la perte du terrain subie si ces derniers avaient connaissance de l'empiètement de Mme Allie et ont omis de le mentionner aux acheteurs. Elle a néanmoins admis qu'un tel recours ne constituait qu'une solution imparfaite.

Elle a aussi jugé que l'approche adoptée n'introduit pas davantage d'incertitude dans les transactions immobilières et reconnaît plutôt l'effet de la prescription acquisitive.

La nature du jugement en prescription acquisitive immobilière

Enfin, bien qu'elle ait remar-

**Alizé**  
SERVICES FINANCIERS

Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients

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

IOPF | OACI | Planiprêt | Excel | HORIZONS

T 819 769-3022 | e dianecote@alizeservicesfinanciers.com | w alizeservicesfinanciers.com

**Dufresne, Savary & Associés inc.**  
La valeur de l'expertise  
Colutaires agréés, courtiers en titres immobiliers  
Real Estate Appraisers, Realtors and Consultants

275, rue King Ouest  
Sherbrooke, Qc J1H 1R2  
Téléphone : 819 823.9715  
Télécopieur : 819 562.6826  
Courriel : admin@dufresnesavary.ca  
Site web : www.dufresnesavary.ca

membre du groupe **eximm** | Partout au Québec

Suite à la page 11



Me Kevin Lebeau

## COMPRENDRE LE RÔLE DU GESTIONNAIRE EN COPROPRIÉTÉ

La question suivante nous est posée de manière régulière par les membres des conseils d'administration des copropriétés, et même par les copropriétaires: «Il n'y a personne qui voudrait siéger sur le conseil d'administration, alors pouvons-nous tout simplement confier le tout à un gestionnaire et le laisser s'en occuper?» Nous devons y répondre par la négative.

Une copropriété peut être formée d'aussi peu que deux unités d'habitation, mais peu importe la taille de la copropriété, la loi prévoit que la gestion courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi ses copropriétaires. Ce gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.<sup>1</sup> Dans la majorité des cas, la déclaration de copropriété accorde le pouvoir au conseil d'administration de retenir les

services d'un gestionnaire et de fixer le montant de ses honoraires. Le conseil d'administration doit prévoir les honoraires du gestionnaire au budget qu'il soumettra à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires pour consultation.

Par contre, le gestionnaire ne peut pas prendre la place du conseil d'administration, même si personne n'accepte de siéger sur le conseil: le conseil d'administration est l'un des deux organes décisionnels du syndicat, l'autre étant l'assemblée des copropriétaires, et le statut de personne morale du syndicat oblige que ses affaires soient administrées par un conseil d'administration.<sup>2</sup> Alors, c'est le conseil d'administration qui doit prendre les décisions qui ne sont pas autrement du ressort de l'assemblée des copropriétaires<sup>3</sup>, et verra à la bonne administration des affaires du syndicat dans le respect de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec. Il faut donc comprendre que l'ultime pouvoir décisionnel dans le cadre des pouvoirs et obligations du conseil d'administration doit être exercé

par ce dernier, et non par le gestionnaire de l'immeuble qui lui, relève directement du conseil d'administration.

Le conseil d'administration déterminera les tâches à confier au gestionnaire: la gestion complète des opérations du syndicat (comptabilité, gestion physique des lieux, recherche de fournisseurs de biens et services, etc.), ou simplement des tâches sélectionnées. Peu importe l'étendue des tâches confiées, le conseil d'administration demeure responsable de la surveillance du travail du gestionnaire et doit continuer d'exercer son pouvoir décisionnel. Il doit y avoir une collaboration étroite entre les membres du conseil et le gestionnaire, qui, nous l'espérons apportera des effets bénéfiques de par son expérience en la matière. Le gestionnaire doit mettre en application les décisions du conseil d'administration dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires à la déclaration de copropriété, ni aux dispositions impératives de la loi. En cas de doute, à savoir lequel du conseil ou de l'assemblée des copropriétaires est l'instance décisionnelle compétente pour décider, le gestionnaire devra suggérer au conseil d'administration d'obtenir l'avis d'un juriste possédant

de l'expérience en copropriété divise.

Il doit exister une relation de confiance entre les membres du conseil d'administration et le gestionnaire: votre gestionnaire devrait être une personne d'expérience, ayant des habiletés dans la gestion des fournisseurs, comptabilité et tenue de livre, la négociation, gestion des employés s'il y a lieu. Toutefois, le conseil se doit d'éviter de faire de la micro-gestion. Il demeure important pour le conseil d'être tenu informé de l'évolution des différentes tâches confiées au gestionnaire, mais en faire plus aura pour effet de rendre les services d'un gestionnaire inutiles si le conseil préfère dicter chaque détail.

N'hésitez pas à nous consulter pour vous faire conseiller par un avocat œuvrant dans le domaine de la copropriété sur comment mieux comprendre le rôle de votre gestionnaire, et ce qui constitue les meilleures pratiques en ce domaine.



UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS

R.B.Q. 5588-3979-01

LES ENTREPRISES Roch

R.B.Q. 5837-1529-01

TOITURE	PLANCHER	CÉRAMIQUE
BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT	POSE DE BOIS FRANC	POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

ENTREPRISESROCH.COM

## QUI PAIE LE REMPLACEMENT DES FENÊTRES? LE TRIBUNAL RAPPELLE QUE LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DOIT RESPECTER LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

Dans toute copropriété divise, le jour viendra où les fenêtres des parties privatives devront être remplacées. Lorsque le moment arrive, ces travaux importants donnent lieu à des questions, autant de la part des administrateurs et des gestionnaires que des copropriétaires. Qui, entre le syndicat et les copropriétaires individuellement, doit faire effectuer et payer les coûts de ces travaux?

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances<sup>1</sup>, le Tribunal a rappelé à un syndicat de copropriété qu'en l'absence d'une disposition expresse dans sa déclaration de copropriété, que ce n'est pas aux copropriétaires de payer le coût de remplacement de leurs fenêtres, mais plutôt au syndicat en employant son fonds de prévoyance.

Les prétentions des parties

Les demandeurs, qui sont les propriétaires d'une unité de condo dans un immeuble en copropriété divise, réclament 2 448,83\$ à leur syndicat des copropriétaires, soit le coût de remplacement des fenêtres de leur condominium (1 948,83\$) et des dommages-intérêts pour troubles et inconvénients (500 \$).

Pour sa part, le Syndicat conteste la demande au motif qu'il a adopté et mis en place un programme qui incombe à chacun des copro-

priétaires d'assumer le coût de remplacement des fenêtres de son unité. Cette mesure est adoptée en vue d'éviter le versement d'une cotisation spéciale. Il prétend que les demandeurs ont adhéré à ce programme et qu'ils ne peuvent exiger que le syndicat les rembourse.

Les faits saillants selon le Tribunal  
Les demandeurs sont les propriétaires d'un des 48 condominiums faisant partie du syndicat dont la déclaration de copropriété a été publiée en 1990.

En 2004, le Syndicat est informé pour la première fois, que les fenêtres coulissantes se trouvant

*Suite à la page 15*



*Suite de la page 9 :*

*Fiabilité du registre foncier du Québec et régime de prescription acquisitive : la Cour suprême se prononce*

qué que cela n'était pas nécessaire pour trancher le litige, la CSC s'est dite d'avis que le jugement en prescription acquisitive est déclaratif et non pas constitutif de droits; selon elle, il ne fait que confirmer les droits déjà acquis par prescription.

### Conclusion

L'arrêt Ostiguy c. Allie consacre la primauté de la prescription acquisitive et refuse de conférer une fiabilité absolue au registre foncier du Québec. Par conséquent, l'acheteur d'un immeuble, le créancier hypothécaire et plus généralement les utilisateurs du registre foncier devraient faire preuve de vigilance avant de se fier aux titres et aux inscriptions qui sont portées à ce registre. Un tiers peut subséquemment réclamer avoir acquis par prescription une partie de l'immeuble en cause des an-

nées auparavant, et ce, même s'il n'a jamais entrepris de démarches pour faire confirmer ce droit.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec Marc-André Boutin (514.841.6527) ou Anthony Arquin (514.841.6426) à notre bureau de Montréal.

*Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.*

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

## Dulux

### Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

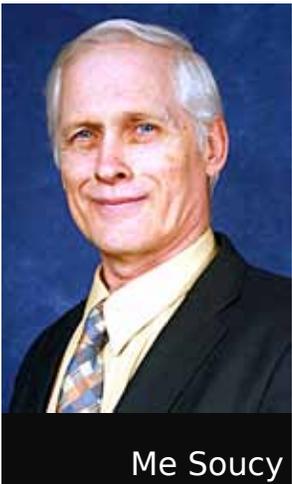
# 35%

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

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

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

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



Me Soucy

## DES ÉVÉNEMENTS IMPRÉVUS HORS DU CONTRÔLE DU LOCATEUR PEUVENT FAIRE ÉCHEC À UNE DEMANDE DE DOMMAGES POUR UNE REPRISE DE MAUVAISE FOI

Le locataire poursuit le locateur en dommages-intérêts et dommages-intérêts punitifs pour donner suite à une éviction de mauvaise foi par le locateur.

Le recours intenté par l'ancien locataire est fondé sur l'article 1968 du code civil du Québec :

« Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti

ou non à cette reprise ou éviction. Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs ».

La somme totale réclamée est de 19516,50\$. La preuve révèle que les parties étaient liées par un bail du 1er juillet 2004 au 30 juin 2005 au loyer mensuel de 363.00\$. Le logement est un trois pièces et demie situé dans un immeuble de 16 logements. Le 21 décembre 2004, le locataire recevait du locateur un avis d'éviction pour le 30 juin 2005, son logement devant être agrandi avec le logement voisin. Le 10 janvier 2005, le locataire répon-

dait à l'avis d'éviction du locateur et refusait de quitter son logement mais il a négligé de s'opposer à l'agrandissement de son logement, tel que prévoit le Code civil du Québec :

Art 1966. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux...

Le processus légal du locataire Le 10 janvier 2005, le locateur informe le locataire qu'il a toujours l'intention d'agrandir le logement

et qu'il devra quitter le logement au 30 juin 2005.

Le 14 février 2005, le locateur suite à une annonce dans le journal reçoit une réponse de trois infirmières intéressées par le logement. Le 3 mars 2005, étant persuadé que le locataire ne pouvait plus s'opposer à un tel agrandissement, le locateur signe un bail pour le 1er juillet 2005 au 30 juin 2006 au loyer mensuel de 1212\$. Auparavant, un permis de transformation est émis par la Ville de Montréal permettant de fusionner deux logements afin d'en faire un seul, dont celui du locataire.

### LA RÉFÉRENCE EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS  
GÉNÉRAUX

ENTREPRENEURS  
SPÉCIALISÉS

SERVICES  
PROFESSIONNELS

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX  
FOURNISSEURS

PROJETS  
DOMICILIAIRES

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

### QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

#### Entrepreneurs généraux :

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

#### Entrepreneurs spécialisés :

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

#### Services professionnels :

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

#### Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

#### Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

**RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :**

**TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM**

Le 11 février 2005, le locataire, avec d'autres locataires du même immeuble, produit une demande afin de prolonger le délai d'un mois prévu à l'article 1966 C.C.Q, en vertu de l'article 59 de la Loi sur la Régie du logement : `` Art 59. La Régie peut pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de la respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave``.

Deux audiences ont été nécessaires et le tribunal accueillait le 24 mai 2005 la demande du locataire et prolongeait le délai pour permettre au locataire de s'opposer à l'agrandissement tout en demandant de manière urgente de convoquer les parties afin d'être entendu sur la demande originaire d'opposition du locataire.

#### LES DÉLAIS OCCASIONNÉS PAR LA DÉCISION

Le 20 juillet 2005, après une audience tenue le 13 juillet 2005, une décision de la Régie est rendue et autorise l'éviction du locataire aux fins d'agrandissement et ordonne au locataire de quitter le logement

le 31 août 2005 à minuit. Le 1er août 2005, les infirmières qui sont les locataires du nouveau logement agrandi, n'ayant pas emménagé le 1er Juillet 2005 tel que prévu par le bail signé le 3 Mars 2005 réclament une somme totale de 4207\$ à titre de dommages, stress et inconvénients. Une entente est intervenue le 29 Juillet 2008: le locateur a payé une somme de 4000.00\$ aux locataires.

#### CONSÉQUENCES FÂCHEUSES POUR LE LOCATEUR

Dans l'intervalle, le locateur malgré une annonce publiée ne reçoit qu'un seul appel et se voit confronté avec plusieurs logements vides avec aucune location en vue pour le logement agrandi du locataire.

Ne pouvant louer ce logement agrandi, le locateur décide alors de louer ses logements, dont celui du locataire, sans procéder à l'agrandissement de celui-ci. Après des rénovations audit logement concerné, il loue l'appartement à 547.00\$ à partir du 1er Janvier 2006 au 30 Juin 2007.

#### CIRCONSTANCES HORS DU CONTRÔLE DU LOCATEUR

La Régie du logement conclut que



l'éviction a été faite de bonne foi et que c'est en raison de circonstances hors du contrôle du locateur que l'agrandissement du logement du locataire avec le logement voisin ne fut pas réalisé. Les embûches légales causées sans le savoir par le locataire lui-même ont poussé le locateur dans ses extrêmes limites. Selon le tribunal, le locateur a tout fait pour procéder tel que convenu à l'agrandissement allant même à demander une audience en urgence au vice-président de la Régie du logement.

Tous ces délais ont fait en sorte que non seulement les infirmières qui avaient accepté de louer un tel logement agrandi, n'ont pas pu prendre livraison de celui-ci à la date convenue, mais encore elles ont poursuivi le locateur en dommages ce qui a mené à une entente hors cour, selon laquelle le locateur a dû déboursier une somme de 4000.00\$ en dommages. De guerre lasse et durement secoué financièrement par toute cette histoire, le locateur a opté pour la location des anciens logements non agrandis afin de diminuer ses pertes.

On peut toutefois reprocher au locateur de n'avoir pas demandé l'autorisation de relouer le logement comme le lui imposait l'article 1970 du Code civil du Québec. Le défaut de faire cette demande peut affecter la crédibilité d'un locateur mais la sanction à cet argument n'est pas de donner automatiquement droit au recouvrement de dommages-intérêts. La Régie du logement a été convaincue que le locateur a toujours été de bonne foi dans toute cette histoire du début jusqu'à la fin:

Il n'y a pas de mauvaise foi si, après reprise, le locateur ne prend pas la possession des lieux à cause d'un événement imprévu comme par exemple un mariage retardé parce que le futur époux est devenu chômeur, ou à cause du fait que le logement était trop délabré après le départ du locataire évincé (1)

La Régie conclut finalement:

Or la preuve révèle que des événements importants hors du contrôle du locateur ont considérablement changé la situation du locateur, lequel avait perdu ses locataires éventuels du logement agrandi et en plus avait dû déboursier une somme en dommages à ses derniers (2)

La Régie a rejeté la demande en dommages-intérêts intentée par le locataire.

1. *Sauvé c. Sousa* 31-040820-005G;
2. *Abdesslam c. Gelly* 2011 QCRDL 25979

Suite à la page 15

**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 RONA  
MATÉRIAUX MAGOG RONA

USIHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

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

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

**819-565-9023**

**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

# DÉMYSTIFIER LE RÔLE DU PLANIFICATEUR FINANCIER

## UN EXPERT QUI SAURA VOUS GUIDER DANS LE MONDE COMPLEXE DE LA FINANCE

Préparer sa retraite, gérer son patrimoine, planifier sa succession... Toutes ces préoccupations relatives au milieu financier peuvent sembler lourdes de charges pour certaines personnes souhaitant trouver des solutions quant à leur situation financière.

C'est ici que le rôle du planificateur financier prend tout son sens. Cet expert aguerri, utilise ses connaissances générales dans les sept domaines d'intervention de la planification financière pour dresser un portrait global de votre situation financière. Il procédera par une démarche en 10 étapes pour vous présenter votre réalité financière sous toutes ses facettes incluant votre carte de richesse.

### LES 7 DOMAINES D'INTERVENTION POUR ÉTABLIR VOTRE RÉALITÉ FINANCIÈRE

1. Situation personnelle et familiale
2. Situation financière
3. Situation fiscale
4. Situation pour les études
5. Situation à la retraite
6. Situation au décès
7. Situation en matière de protection

### UNE VISION GLOBALE

Cette vision globale, permet au planificateur financier de présenter l'évolution probable du patrimoine de ses clients et de leur offrir des options quant à l'utilisation de leurs ressources financières et les choix qu'ils pourraient devoir faire. Parfois, plusieurs objectifs entrent en conflits, alors, il faut établir des priorités.

Rappelez-vous que les décisions financières que vous prenez ont un effet domino et le planificateur financier est là pour faire ressortir les conséquences de vos choix sur tous vos objectifs.

Par exemple: il se pourrait qu'un prêteur hypothécaire évalue que vous êtes financièrement capable d'acheter une maison plus grande ou un autre immeuble à revenus, mais seriez-vous encore en mesure d'épargner pour la retraite? Cette nouvelle acquisition immobiliserait-elle toutes vos liquidités? Cet emprunt augmenterait-il votre besoin d'assurance-vie ou d'assurance-invalidité? Pas de panique, le planificateur financier est là pour vous aider à y voir clair.

Il faut comprendre que le plan-

ificateur financier ne vous dira pas nécessairement ce que vous voulez entendre, mais bien ce qu'il faut que vous entendiez par rapport à votre situation financière, même si cette réalité peut parfois être difficile à envisager. Ayez confiance qu'avec son expertise il saura définir les meilleures actions à prendre pour vous aider à maintenir le cap vers vos objectifs.

### UNE ÉCOUTE ATTENTIVE DE VOS BESOINS

Un bon planificateur financier écoute son client, l'aide à définir des objectifs réalistes, planifie une stratégie pour les atteindre et lui recommande des outils appropriés à sa situation personnelle et familiale.

Il doit non seulement connaître les produits financiers disponibles, mais aussi posséder des connaissances du droit et de la fiscalité, ce qui lui permettra d'ajuster ses recommandations selon les besoins de son client. Aussi, chaque année, il participe à des formations continues obligatoires pour demeurer à la fine pointe de sa profession.

### RECHERCHER UN PLANIFICATEUR CERTIFIÉ EST UN GAGE DE SÉCURITÉ ET D'INTÉGRITÉ

Le planificateur financier (Pl.fin) est diplômé de l'Institut québécois de la planification financière (IQPF). Il peut travailler pour une institution financière ou bien il est autonome et indépendant, alors son allégeance est envers son client. Il peut posséder plusieurs permis de pratique et il est encadré par trois organismes:

□ L'Autorité des marchés financiers (AMF) site web: [lautorite.qc.ca](http://lautorite.qc.ca)

□ L'Institut québécois de la planification financière (IQPF) site web: [www.iqpf.org](http://www.iqpf.org) La Chambre de la sécurité financière (CSF) site web: [www.chambresf.com](http://www.chambresf.com) (external link)

Découvrez l'expertise du Pl.fin. et voyez comment son aide peut se révéler précieuse pour prendre soin de votre santé financière dans diverses situations de votre vie.

### PUBLIREPORTAGE

Diane Côté, Pl.fin.

Planificateur financier

(réf. IQPF et Les Affaires)

**Groupe GRANDMONT**  
VOS COURTIER IMMOBILIERS

**ACHAT et VENTE**  
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000  
WWW.GRANDMONT.NET

**JONATHAN GRANDMONT**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

GRADUÉ DU PROGRAMME DE COACHING DU Club d'Investisseurs Immobilier du Québec

**PRÉSENT!**



*Suite de la page 11 : Qui paie le remplacement des fenêtres? Le Tribunal rappelle que le syndicat de copropriété doit respecter les dispositions du Code civil du Québec*

dans les chambres de toutes les unités de condominium achèvent leur vie utile. Toutefois, le syndicat planifie déjà un projet important de réfection de la toiture, et une cotisation spéciale est prévue. La cotisation spéciale est nécessaire car les fonds disponibles dans le fonds de prévoyance sont insuffisants pour le projet de réfection de la toiture.

Afin d'éviter à devoir gérer les deux projets en même temps, ainsi que d'éviter une cotisation spéciale additionnelle, le conseil d'administration adopte une résolution à l'effet que les copropriétaires pourront changer leurs propres fenêtres sur une base volontaire à leur frais. Pendant les années qui suivent, plusieurs copropriétaires agissent en ce sens et font remplacer leurs fenêtres à leur frais.

En 2008, le nouveau gestionnaire immobilier engagé par le syndicat remet en question le programme du syndicat, car selon ses connaissances et son expérience en gestion des copropriétés, le programme ne semble pas respecter la déclaration de copropriété. En effet, il constate que les fenêtres des unités font par-

tie des parties communes à usage restreint de l'immeuble, et qu'il n'y a aucune disposition expresse de la déclaration de copropriété à l'effet que les copropriétaires doivent faire changer leurs fenêtres eux-mêmes, ainsi que de payer le coût des travaux.

Selon ce qu'il connaît, les fenêtres de ce syndicat sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires. Selon le gestionnaire, le remplacement des fenêtres doit être pris en charge par le Syndicat et payé à même le fonds de prévoyance ou encore par une cotisation spéciale, le cas échéant.

Le gestionnaire en fait part au conseil d'administration du syndicat, qui décide qu'il y a lieu de préciser les règles de son programme aux copropriétaires qui n'avaient pas encore procédé au changement de leurs fenêtres. En fait, le syndicat détermine une date buttoir pour le changement volontaire de fenêtres, après quoi le syndicat n'aura pas d'autres alternatives qu'à procéder lui-même au changement des fenêtres de ceux qui auront négligé à le faire, et à réclamer le coût des travaux aux copropriétaires concernés. La date buttoir est fixée au 31 décembre 2012.

Le 3 août 2012, les demandeurs demandent au syndicat de remplacer seulement les vitres de deux fenêtres de leur unité, lesquelles sont embuées. En septembre 2012, le syndicat refuse cette demande, car à son avis, ces copropriétaires doivent les faire changer eux-mêmes et à leurs frais avant la date buttoir du 31 décembre 2012.

Les demandeurs décident de changer les fenêtres à leurs frais afin de satisfaire aux conditions d'une offre d'achat sur leur unité. Ils paient 1948,83\$ taxes incluses.

Par la suite, les deman-

deurs déposent une action en justice contre le syndicat le 29 novembre 2012 afin de réclamer à ce dernier le remboursement du coût de remplacement des fenêtres (1 948,83\$), plus des dommages-intérêts de 500 \$ pour les troubles et inconvénients qu'ils ont subis. Ils témoignent à l'audience qu'ils estiment qu'ils ont dû faire face à des inconvénients imprévus qui ont ralenti le processus de vente de leur condominium.

Les demandeurs soutiennent qu'il est de la responsabilité du Syndicat de procéder, à même le fonds de prévoyance ou à partir d'une cotisation spéciale, le cas échéant, au remplacement des fenêtres qui sont définies comme une partie commune dans la Déclaration de copropriété. Pour sa part, le syndicat soutient que, selon son interprétation de l'article 1064 du Code civil du Québec, que les copropriétaires doivent assumer toute charge liée à une partie commune à usage restreint, et que son programme respecte ce principe.

#### ANALYSE ET DÉCISION

Après son analyse de la preuve, le Tribunal constate ce qui suit : Selon le Tribunal, le Syndicat ne respecte pas les dispositions applicables de la Déclaration de copropriété et les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec, lorsqu'il met en œuvre son programme de remplacement volontaire des fenêtres.

La Déclaration de copropriété, remarque le Tribunal, établit que les fenêtres sont des parties communes, que chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne seule accès, et qu'il a droit d'utiliser et de jouir exclusivement de la surface intérieure de ses fenêtres. Suivant son analyse des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété, le Tribunal conclut qu'aux termes de la déclaration de copropriété, les charges communes de cette copropriété comprennent l'entretien, le nettoyage, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés. Ces charges sont réparties entre les copropriétaires

selon la quote-part des charges de chacun.

Le Tribunal fait remarquer aux parties que la Déclaration de copropriété n'autorise pas le Syndicat à déléguer aux copropriétaires la responsabilité de remplacer eux-mêmes les fenêtres qui sont des parties communes. De plus, la Déclaration de copropriété ne prévoit pas un traitement différent pour les parties communes lorsque ces dernières sont à usage exclusif.

Selon le Tribunal, l'article 1064 du Code civil du Québec doit être interprété selon le raisonnement existant mais réitéré récemment par la Cour d'Appel<sup>2</sup>, à l'effet que le terme « charges », utilisé à l'article 1064 C.c.Q., ne vise que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes, et non pas les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

Le Tribunal précise que la Déclaration de copropriété ne prévoit pas que les charges liées aux parties communes à usage restreint doivent être exclusivement assumées par les copropriétaires qui en ont l'usage, et donc il ne peut s'appuyer sur l'article 1064 du Code civil du Québec pour valider son programme volontaire de remplacement des fenêtres.

Le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement des frais de remplacement de leurs fenêtres, soit 1 948,83\$.

Quant à la réclamation des demandeurs en dommages-intérêts, le Tribunal conclut que la preuve entendue à l'audience ne justifie pas l'octroi de tels dommages.

Pour ces raisons, le Tribunal a condamné le Syndicat des copropriétaires à payer aux demandeurs la somme de 1 948,83\$ avec les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle, plus les frais de la demande au montant de 103 \$.

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



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

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL  
**819 563-9292**  
**1 877 563-9292**

## Pourquoi mon immeuble ne se vend pas ?

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

*Vous souhaitez vous départir de votre immeuble ou de votre maison, mais vous peinez à vendre. Dans une telle situation où l'attente d'un éventuel acheteur s'éternise, voici quelques ajustements à considérer afin d'optimiser votre stratégie de vente.*

### 1- Emplacement

*Au moment de vendre un bien*

*immobilier, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un immeuble locatif, le lieu d'emplacement peut avoir une influence majeure sur le délai de vente. Par exemple, une maison située dans une paisible banlieue se vendra probablement plus rapidement que la même maison tapie dans une forêt éloignée des grands centres ou de tout attrait de villégiature. Dans un tel cas, mettez en valeur les atouts de la propriété plutôt que de vanter son*



*éloignement.*

### 2- Home staging

*Chez l'acheteur moyen, l'effet coup de cœur survient en moyenne dans les 90 premières secondes suivant le moment où il pénètre dans les lieux. Pour que la magie se produise, la méthode la plus efficace consiste à réaliser un home staging.*

*Ainsi, il s'agit d'une part de rendre l'immeuble le plus attrayant possible. Pour ce faire, veillez à :*

*Nettoyer partout en profondeur*

*Faire des retouches de peinture si des murs sont abimés*

*Repeindre avec des couleurs neutres*

*Procéder à des rénovations mineures, mais visibles*

*Aussi, il faut dépersonnaliser les lieux si vous êtes capables, ce qui n'est pas toujours évident avec des locataires en place. Vous pouvez par exemple :*

*Enlever les photos de famille*

*Camoufler les souvenirs personnels*

*Désencombrer les lieux*

### 3- Image

*Plus de 90 % des acheteurs font leurs recherches en passant par l'entremise de sites web. Avec le nombre d'immeubles affichés, ne négligez pas l'importance des photos, d'autant plus que vous*

*disposez de peu de temps pour convaincre un acheteur qui fait défiler le lot de propriétés affichées. Soyez donc convaincant !*

*À cet effet, usez d'une caméra récente (attention aux caméras de téléphone à basse résolution), veillez à saisir les bons angles et évitez de mettre en*

*ligne des images floues. Suivez les mêmes règles que lors de l'élaboration de home staging. Surtout, assurez-vous d'afficher suffisamment de photos, à défaut de quoi les acheteurs iront voir d'autres immeubles.*

*Si vous n'êtes pas à l'aise avec la prise de photos, vous pouvez confier le tout à un courtier immobilier ou encore à un photographe professionnel spécialisé en immobilier.*

### 4- Marketing

*Avez-vous élaboré un bon marketing? Un courtier immobilier peut être d'une précieuse aide dans cette démarche. D'une part, celui-ci dispose de plusieurs contacts, et d'une autre, il connaît le marché et sait où donner de la tête.*

*Aussi, un bon plan marketing ne se limite pas qu'à la prise de bonnes photos. Afin de vous doter d'arguments de vente supplémentaires, vous pouvez utiliser des images vidéo. Et non seulement de l'intérieur, mais aussi de l'extérieur. Cela donnera davantage de perspective, surtout si le terrain et les alentours ont de quoi voler la vedette.*

### 5- Prix

*Le prix affiché est-il trop élevé? La plupart des acheteurs s'attendent généralement à déposer une offre d'achat un peu en dessous du prix affiché. Toutefois, ce prix aura un effet repoussoir s'il se situe bien au-delà des autres prix comparables du marché. Peut-être gagnerez-vous à réviser votre prix à la baisse, que ce soit de quelques centaines ou de quelques milliers de dollars.*

*Quoi qu'il en soit, ne désespérez pas! Règle générale, tout finit par se vendre. Certains biens immobiliers prennent un peu plus de temps que d'autres avant de trouver preneur.*

*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**  
 COURTIER 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

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

Télécopieur : 819-563-0005

**819-563-0363**

**1-800-567-3573**

## Sept questions pour mieux comprendre l'assurance inondation

Les inondations qui ont frappé plusieurs régions du Québec au cours des dernières semaines soulèvent de nombreuses questions en ce qui a trait aux couvertures d'assurance disponibles pour les sinistrés. Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) y répond.

### 1) L'inondation est-elle couverte?

Jusqu'à tout récemment, l'inondation était exclue de tous les contrats d'assurance habitation. Depuis mars 2017, quelques assureurs au Québec ont commencé à rendre disponible une assurance destinée à couvrir le débordement d'un cours d'eau. Comme ce produit est nouveau, tous les assurés ne détiennent pas la couverture et les sinistrés devraient s'informer auprès de leur assureur dans les plus brefs délais.

### 2) L'état d'urgence permet-il aux assurés d'obtenir des frais de subsistance supplémentaires?

Non, l'état d'urgence n'est pas un

élément déclencheur pour l'octroi des frais de subsistance. Il ne faut pas confondre état d'urgence et ordre d'évacuation.

### 3) Que se passe-t-il lorsqu'un ordre d'évacuation est donné?

\* Les personnes qui détiennent une assurance inondation :

- Recevront des frais de subsistance supplémentaires pendant 14 jours.

- Si leur résidence doit subir des travaux qui exigent une relocalisation temporaire, les assurés auront droit à d'autres frais de subsistance, selon les limites de leur contrat d'assurance.

\* Les personnes qui ne détiennent pas d'assurance inondation :

- Doivent communiquer avec leur assureur, parce que dans certains cas, elles pourraient recevoir des frais de subsistance pendant 14 jours.

### 4) Que se passe-t-il si un assuré a

### un refoulement d'égout chez lui à cause d'une inondation?

Si l'avenant refoulement d'égout a été ajouté au contrat, l'assureur évaluera la situation. Si l'eau de l'inondation a atteint le terrain de l'assuré et que l'inondation est à l'origine du refoulement d'égout, ce sera considéré comme une inondation. L'assuré ne sera pas indemnisé, à moins qu'il détienne une assurance inondation.

### 5) Les commerces sont-ils couverts en cas d'inondation?

L'avenant inondation est disponible depuis plusieurs années en assurance des entreprises et couvre notamment les pertes de bénéfices. Les commerçants devraient appeler leur assureur ou leur courtier afin de vérifier l'étendue de leur contrat d'assurance.

### 6) Les Acts of God sont-ils couverts?

La plupart des risques que l'on appelle communément des « Acts of God » peuvent être couverts, soit

dans le contrat de base, soit par l'entremise d'une protection supplémentaire (un avenant). Ainsi, les pluies diluviennes, les vents violents, la grêle, les tempêtes de verglas et même les tremblements de terre sont assurables. Les inondations commencent à l'être au Québec.

### 7) Les véhicules inondés sont-ils couverts?

Les dommages causés aux véhicules sont couverts en vertu du contrat d'assurance automobile dans la mesure où les assurés ont opté pour la protection « Accident sans collision » ou « tous risques ».

En raison de la diversité des dommages subis, nous conseillons aux sinistrés de communiquer avec leur assureur ou leur courtier, dans les plus brefs délais, afin de vérifier l'étendue de leur contrat d'assurance.

Par ailleurs, le BAC met son Centre d'information sur les assurances à la disposition des consommateurs.

## 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\***

LAISSEZ-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/IC 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™, une raison de plus de magasiner chez RONA!



rona.ca

**1. ANNONCE DE LOCATION****SeecliQ**

www.SeecliQ.com

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

**2. ASSURANCES****Le Groupe Verrier**

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

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

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

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

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

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

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

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

**5. COMPTABILITÉ****Marie-Josée Fauteux, CPA**

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

-Gestion d'immeubles  
-Comptabilité, fiscalité  
-Conseils d'affaires

\* Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL

**PADGETT; Les pros de la petite entreprise**

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203  
Sherbrooke, Qc J1H 4A7

\* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

**6. COUVREURS****Couvreur Roch et Fils inc.**

Tél.:450-378-5398 450-830-5399

couvreurroch@live.ca

www.entreprisesroch.com

Entreprise familiale de troisième génération  
Couvreur, planchers, maçonnerie, céramique,  
entretien préventif, déneigement de toiture, etc

\*Tarif préférentiel aux membres RPHL

Travaux garantis

Estimation gratuite

Inspection professionnelle

Assurance responsabilité

**7. 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.

**8. GESTION IMMOBILIÈRE****GererVotreImmeuble.com**

http://gerervotreimmeuble.com

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible  
- Des outils de communication  
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

**9. 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

**10. HYPOTHÈQUE****Multi-Prêts**

Hélène Renaud,  
Courtier hypothécaire  
Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud  
hrenaud@multi-prets.com

- Pré-autorisation, achat, refinancement, transfert, garantie de taux.

Nous travaillons avec BNC, BLC, Scotia T-D, Desjardins, et plus de 15 autres prêteurs afin d'obtenir de meilleures conditions pour nos clients.

\*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

**11. NETTOYAGE****YOUPPY! C'EST NET INC.**

Tél.:450-372-4949

1-800-742-4949

www.youppycestnet.com

info@youppycestnet.com

Le spécialiste en nettoyage et assainissement de système de ventilation depuis 2002.

\*Escompte de 2% aux membres RPHL

Recommandés par CAA Québec

Habitation

Équipement robotisé et spécialisé

**12. PEINTURE****Bétonel**

Bétonel Dulux

2 succursales à Sherbrooke\*

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

\*Escompte membres RPHL

Bétonel Dulux\*

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

\* Escomptes membres RPHL

Ça y est après des mois de planification, d'organisation et de travaux, votre immeuble en copropriété est enfin livrable et sur le point d'accueillir ses premiers occupants!

Cela fait quelques semaines que vous coordonnez avec le notaire les dates d'emménagement, les dates de prise de possession et que l'acte notarié est signé ou sur le point de l'être.

Les nouveaux copropriétaires ont appelé leurs déménageurs et amis pour organiser leur emménagement à la date et heure prévues, seulement il y aura des imprévus et des situations particulières : tous voudront le faire au moment qui leur convient le mieux, tenteront même d'avancer la date prévue ou retarderont l'emménagement à la dernière minute et même sans préavis parfois.

C'est là que ça se complique ! Le travail du promoteur est décuplé, seul un gestionnaire attitré aux emménagements pourra faire en sorte que le tout se passe dans l'harmonie et le respect des besoins de chacun. Et si c'était une équipe de gestion-

www.SeecliQ.com

Search

Click

Find



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

**LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON**

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924  
M. Baillargeon 819.674.4220

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

RPHL

naires externes qui le faisait pour vous ?

À voir En effet pour garantir la réussite de cet emménagement massif (plus vite les gens emménagent, plus vite le promoteur est libéré de son fardeau de payer les frais de condo des unités vacantes.

Il faut tout d'abord :

- Définir les heures auxquelles les déménagements peuvent avoir lieu. Afin de préserver la jouissance paisible des occupants, prévoir une tranche horaire de 7h00 à 20h00 chaque jour, incluant les fins de semaine et les congés fériés, si c'est le cas. Grâce à ces longues plages horaires, il sera plus facile d'accommoder le plus de propriétaires et permettre d'emménager plus rapidement tout le monde.

- Définir de combien de temps va disposer chaque copropriétaire pour transporter ses affaires dans le condo.

- Définir comment les copropriétaires auront accès à leur condominium : Entrée par la porte principale? Alors s'assurer que la porte de secours soit dégagée et accessible. Utilisation des ascenseurs? Si vous

avez 3 ascenseurs seulement 2 peuvent être utilisés car il faut un ascenseur de secours et aussi pour la circulation des autres occupants de l'immeuble.

- Définir à quel endroit doivent s'installer les camions de déménagement, requérir les permis auprès de la municipalité si nécessaire.

- S'il existe une distance entre le trottoir et la porte principale de l'entrée, il faut que les copropriétaires prévoient, avec les déménageurs d'avoir des charriots de déménagement afin de transporter leurs effets du camion ou autre véhicule moteur de la rue à l'entrée principale de l'immeuble.

- Prévoir l'endroit et la manière dont on devra disposer des rebuts d'emménagement (conteneur à déchets spécifiques pour cartons et autres rebuts avec levée fréquente)

Certains copropriétaires voudront déménager avant ou après la date prévue. Il est alors important de leur rappeler qu'ils se sont engagés à ne pas emménager avant la date et l'heure choisies par eux avec le service d'emménagement du promoteur ou gestionnaire. Cette procédure a été déterminée afin que tous

les copropriétaires puissent utiliser l'ascenseur pour emménager. Et une des préoccupations du promoteur et du gestionnaire est de sécuriser les lieux.

Il est toujours possible de déplacer un rendez-vous pris mais ce doit être fait en collaboration avec le responsable de l'immeuble.

En copropriété, afin d'assurer la sécurité et l'emménagement d'un immeuble neuf, les copropriétaires reçoivent les clés directement lors de la prise de possession du condominium, soit le jour du déménagement.

Encore là, la mise en place d'un processus sécuritaire est primordiale : Aucune autre personne que le copropriétaire de l'unité ne peut recevoir les clés en lieu et place du copropriétaire. Et afin de s'assurer de l'identité des personnes, tout copropriétaire à son arrivée à l'immeuble doit s'identifier comme suit :

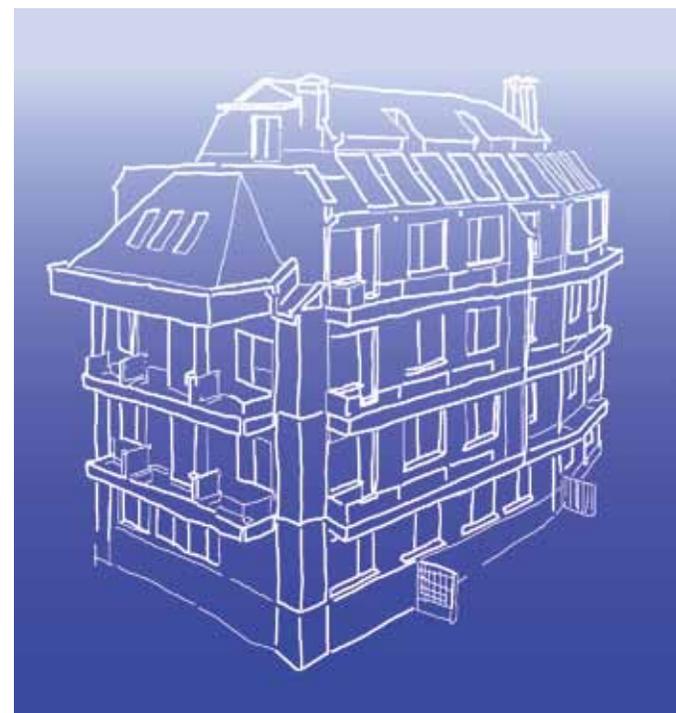
a) Remettre la lettre originale du Notaire confirmant l'achat.

b) Présenter une preuve d'identité valide avec photo dont le nom doit correspondre avec la personne signataire chez le Notaire et la lettre de confirmation.

Le copropriétaire doit également avoir fait son changement d'adresse auprès d'Hydro-Québec : Lors de la remise des clés, les formulaires de transfert du compteur d'Hydro-Québec, incluant la lecture de celui-ci par le copropriétaire et le responsable doivent avoir été complétés. Cette lecture permettra d'indiquer à Hydro-Québec à partir de quelle consommation vous devenez responsable du compteur. (Cette procédure vaut aussi pour le gaz naturel le cas échéant)

Dernière vérification à faire tout au long des emménagements : S'assurer que les espaces communs (le hall d'entrée autre que les sections indiquées à cet effet, les corridors et toutes autres aires communes de l'immeuble, incluant garage, stationnements intérieurs et/ou extérieurs) doivent rester en tout temps libre à la circulation et permettre l'évacuation en cas d'alarme incendie. Il faut aussi voir à ce que les salles de recyclage ou chutes à déchets soient utilisées correctement et que les copropriétaires disposent de leurs boîtes et autres rebuts afin de ne pas obstruer les sorties de secours.

Au courant de ce processus d'emménagement, le taux de vente de l'immeuble atteindra 50% (plus un) des quotes-parts relatives aux unités notariées, c'est alors que s'enclencheront les délais de transition obligeant le promoteur à faire la remise de ce syndicat à un conseil d'administration éventuel (dans les 90 jours où ce critère est atteint). Encore là, l'équipe d'un gestionnaire externe, professionnelle et compétente en la matière sera d'une grande utilité.



**Marie-Josée Fauteux, CPA**

**Marie-Josée Fauteux, CPA auditeur, CGA**  
mjfauteux@gmail.com

3420, rue Galt Ouest  
Sherbrooke (Québec) J1H 0A5  
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 820-8887

**CPA**  
COMPTABLE  
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

**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**

## GAGNANTS DU CONCOURS FAITES- NOUS PART DE VOS TÉMOIGNAGES

Le RPHL est fier de partager avec ses membres le témoignage gagnant de notre dernier concours!

Le RPHL remercie madame Guillon et monsieur Héroux pour leur témoignage de reconnaissance. Ils se sont mérités un certificat-cadeau d'une valeur de 250,00\$ chez notre partenaire Bétonel Dulux.



*Bonjour,*

*Je voudrais proposer mon témoignage sur un gros souci qui nous est arrivé à nos débuts comme propriétaires et si nous n'avions pas été membres du RPHL, sans le soutien et les conseils de l'équipe, je ne sais pas comment nous nous en serions sortis.*

*Donc, pour notre première expérience, nous avons fait compléter un bail conditionnel à l'acceptation de l'enquête de crédit. L'enquête n'étant pas bonne, j'ai avisé le potentiel locataire. Malheureusement, s'est ensuivi une poursuite de sa part pour ne pas vouloir honorer le bail. C'est là que j'ai eu un support extraordinaire de l'équipe du RPHL. Une rencontre téléphonique avec l'avocat pour monter mon dossier à la Régie. Un suivi constant de l'équipe de crédit. Du support de la part de Marie-Lyne (sic).*

*Beaucoup d'honnêteté, on ne m'a jamais dit que ce serait facile, au contraire, on avait gaffé mais là encore, je n'ai jamais senti de jugement, juste une équipe présente et soucieuse de nous aider et de nous supporter. Nous avons finalement gagné grâce à ce support et à tous les précieux conseils. Jamais nous ne nous sommes sentis seuls.*

*Encore un gros merci à toute l'équipe pour tout l'ensemble de votre travail et vos conseils.*

*Caroline Guillon et Jean-Francois Heroux*



## ACTIVITÉS À VENIR INVITATION POUR GRANBY ET SHERBROOKE

Gratuit pour nos membres!!!

**6 JUIN 2017:**

Bien se préparer pour un 1er juillet réussi !!!

Questions et réponses.

Conférencier : M. Martin Messier

Heure : 18h

au 100, Belvédère Sud, suite 200, Sherbrooke

Vin et bouchées seront servis!

PLACES LIMITÉES :

Réservation requise :

877-563-9292 poste 221

ou par courriel [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)

