Décembre 2013 - Janvier 2014 Volume 9, No 6

Depuis Since 1984

Édition RPHL

Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

La reprise de logement doit être faite de bonne foi

Me Annie lapointe, Notaire

Le mois de décembre est dans plusieurs cas le dernier mois pour envoyer un avis de reprise de logement. Nous verrons ici les conditions nécessaires à sa réalisation.

Conditions

Le Code civil du Québec mentionne que le propriétaire locateur du logement peut le reprendre pour l'habiter lui-même, y loger ses parents ou ses enfants au premier degré. Il peut également reprendre un logement pour y loger tout parent, allié, ou conjoint après séparation de corps, divorce, ou dissolution de l'union civile, dont il est le principal soutien. Les jugements sont constants à l'effet que seules les personnes physiques peuvent reprendre un logement pour s'y loger ou y loger une des personnes ci-haut mentionnées. Les sociétés propriétaires ou les fiducies ne peuvent donc pas reprendre de logement (1).

L'achat d'un immeuble à plusieurs peut également présenter ses avantages. Vous vous dites que vous habiterez ensemble et diviserez ainsi les paiements. Si un seul des logements est libre au moment de l'achat, on se dit qu'on reprendra l'autre logement pour les autres propriétaires à la fin du bail. Détrompez-vous, la loi restreint la reprise dans ces cas. En effet, il est clairement prévu qu'un propriétaire ne peut reprendre aucun logement s'il est copropriétaire indivis avec un autre, à moins que le seul autre propriétaire soit son conjoint.

Avis

Si vous remplissez ces conditions et que vous voulez reprendre l'un de vos logements, vous devez alors envoyer un avis écrit à votre locataire au minimum 6 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois pour un bail de 6 mois ou moins.

Selon l'article 1961 du Code civil du Québec, cet avis doit indiquer les éléments suivants : la date prévue pour la reprise et le motif, le nom de la personne pour qui vous désirez reprendre le logement ainsi que son degré de parenté ou le lien qu'elle a avec vous.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de quitter ou non le logement tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé.

Demande à la Régie du logement

Dans le cas d'un refus, donc, le propriétaire qui désire reprendre son logement n'aura d'autre choix que de demander l'autorisation de la Régie du logement pour se faire, dans le mois du refus. Attention, il vous faut donc introduire une demande à la Régie du Logement dans le mois du refus réel ou présumé. Par exemple, si vous remettez votre avis au locataire le 10 décembre, s'il ne répond pas, il sera présumé avoir refusé à compter du 10 janvier. Vous avez donc jusqu'au 10 février pour introduire votre demande à la Régie du Logement. Nous suggérons de joindre à votre avis un modèle de réponse pour inciter le locataire à indiquer son intention.

La loi prévoit que le propriétaire devra alors prouver qu'il s'agit réellement de son intention de reprendre le logement pour la personne mentionnée et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Il pourra donc relater des faits précis qui démontrent que ce sont ses intentions réelles. De plus, le tribunal ne pourra autoriser la reprise si le propriétaire possède un autre logement vacant à la date désirée pour la reprise et qui est du même genre, d'un loyer équivalent et situé dans les

Suite à la page 17

LOCATION:

La divulgation d'une mort violente dans un logement est-elle obligatoire?

De nos jours, la croyance aux esprits qui hantent les résidences ou toutes autres croyances est une réalité qui peut paraître farfelue pour certains mais qui est une préoccupation majeure pour d'autres. Certains films et émissions quotidiennes en font d'ailleurs leur choux gras.

Ainsi, quand vient le temps de louer un logement dans lequel une mort violente est survenue, vous devez vous poser la question si l'on doit aviser les candidats de ces événements?

Dans une décision récente de la Régie du logement, la juge Francine Jodoin[1] , s'est attardée à ce problème et nous explique que le candidat doit pouvoir donner un consentement libre et éclairé. Ce consentement peut être vicié lorsqu'une des parties provoque volontairement une erreur dans l'esprit de ce candidat pour le pousser à conclure le bail ou à le conclure à des conditions différentes.

Dans ce dossier particulier, la locataire réclame l'annulation du bail et invoque le défaut du locateur d'avoir révélé les faits associés aux crimes sordides qui se sont produits dans la résidence.

Suite à la page 13

2 MON LOCATAIRE VEUT QUITTER EN PLEIN MILIEU DU BAIL

8 UNE FIDUCIE NE PEUT PAS REPRENDRE POSSESSION

10 INSTALLATION D'UNE BORNE ÉLECTRIQUE

13 BAIL AVEC OPTION D'ACHAT

20 FEMME DE COEUR ET FEMME DE TÊTE

Poste-Publication convention 40020616

www.rphl.org

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

MON LOCATAIRE VEUT QUITTER EN PLEIN MILIEU DU BAIL, **QUE FAIRE?**

Me Lapointe

À un temps de l'année où il est difficile de louer ses logements, l'annonce du départ d'un locataire peut être source de mésentente.

Il est vrai de dire que le locataire a, dans la plupart des cas, signé un contrat (le bail) et est donc lié par le terme qui y est indiqué. Toutefois, la loi est claire quant au droit du locataire de sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Le locataire doit donc aviser le locateur de son intention ainsi que du nom et de l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le logement ou céder le bail et obtenir le consentement du locateur.

Le loi prévoit également ce qui suit:

«1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.» (nos soulignements)

Une décision

Dans le cas d'un refus, il arrive que le locataire demande la résiliation de son bail, au motif que le locateur a refusé une cession sans motif sérieux. Dans une décision datée du 31 octobre 2012[1], c'est ce que le locataire demande, avec un remboursement de loyer à partir de la date à laquelle la cession aurait dû avoir lieu, soit le 1er septembre 2012.

LE LOCATEUR NE PEUT REFUSER DE CONSENTIR À LA SOUS-LOCATION DU BIEN OU À LA CESSION DU BAIL SANS UN MOTIF SÉRIEUX.

Selon la locataire, un avis de cession avait été envoyé le 21 août 2012. Le 26 août 2012, la locatrice refusait les candidats proposés. La locataire demandait alors les raisons de ce refus.

Selon la décision, le refus de la locatrice était basé sur le fait que les cautions exigées étaient soit résidente française et qu'elle ne pouvait en conséquence vérifier sa solvabilité, ou trop jeune et n'avait pas un emploi depuis plusieurs années.

La locataire reproche donc à la locatrice d'avoir dissuadé les cessionnaires de conclure la cession de bail.

Lors de sa décision, le juge mentionne que le défaut du locateur de formuler des motifs de refus équivaut à son silence (donc à une absence de réponse) et fait présumer son acceptation.

Il y est cité une décision du Juge Michel Rondeau quant au motif sérieux:

«L'utilisation du terme sérieux par le législateur laisse clairement transpirer l'intention de ce dernier de restreindre la marge de manœuvre du locateur»[2].

Il est également mentionné que les motifs d'un locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire proposé. Ainsi, le refus peut être fondé sur la capacité de payer, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail. La décision mentionne également que le locateur ne pourra refuser la cession sous prétexte qu'il propose de résilier le contrat.

Dans la situation de la décision, le tribunal est d'avis que le bail aurait pu être cédé si la locatrice n'avait pas eu des exigences excessives et injustifiées envers les cessionnaires. La locatrice n'aurait donné aucun motif à son refus, sauf pour ce qui est qu'elle refusait les cautions proposées, alors qu'elle n'avait fait aucune évaluation de la solvabilité, autant des cessionnaires proposés que des cautions.

Le tribunal est donc d'avis de résilier le bail à partir du 1er septembre 2012 car l'empêchement de la cession a causé un préjudice

RBQ : 8334-6163-15
SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE INC.
Gérard Larochelle, Maître électricien
Résidentiel
Commercial
Multilogement
URGENCE
24 H
4573, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 2G6
Bur. : 819.791.1581
Cell. : 819.821.0633
Téléc. : 819.791.1589
Courriel : info@electriciensherbrooke.com
Site Web : www.electriciensherbrooke.com

Quincaillerie Home hardware
QUINCAILLERIE PARENT
1237, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec)
J1H 4E1
Entre-nous c'est du solide!
819-346-6944

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

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 • BÂTISSES COMMERCIALES

• Conseiller en gestion de risques • Industrie de la construction • Industrie des services • Cautionnement
• Industrie manufacturière • Assurance crédit • Industrie du transport • Ferme

2171, rue King Ouest, bureau 101
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1
819-563-0363
www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005 1-800-567-3573

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
819-829-8152

VENDEZ MAINTENANT
VOTRE
IMMEUBLE À REVENUS
car le TAUX D'INTÉRÊT est à son MINIMUM
et le PRIX au MAXIMUM
OFFRE D'ACHAT GARANTIE
* AVANT 90 JOURS (6 LOGEMENTS ET +) (CONSTRUCTION 1990 ET PLUS)
*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS
VENDU
RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
Tél. bur. : 819-569-1120
Courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com
LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière

sérieux au locataire.

Un bref rappel des différences entre la sous-location, cession et résiliation du bail

La sous-location

Il s'agit d'un contrat de location entre le locataire principal d'un logement, appelé sous-locateur, et un tiers, le sous-locataire. Il est important de savoir que dans ce cas, le locataire principal demeure totalement responsable de ses obligations quant au bail et c'est lui qui conserve en conséquence son droit au maintien dans les lieux.

La cession

La cession de bail est souvent le véhicule privilégié par les locataires, car elle les décharge de leurs obligations. Il s'agit en quelque sorte d'une transmission du bail du locataire à une nouvelle personne qui devient locataire.

La Résiliation

Il existe une autre option, qui permet au propriétaire de relouer le logement à la personne de son choix. Il s'agit de la résiliation du bail, soit l'annulation du contrat. Chacun est alors déchargé de ses obligations pour le futur. Si vous en venez à un consentement, il est important de le mettre par écrit dans une entente de résiliation de bail.

1. 2012 QCRDL 38427.
2. Rondeau c. Guay 1998 J.L.196.

DÉGÂT, LE DIVULGUER AU PROPRIÉTAIRE!

Le propriétaire est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail, selon la Loi.

En cas de feu, de dégât ou d'infiltration d'eau, de troubles de la plomberie, il faut agir rapidement, tant de la part du locataire que du locateur.

D'autre part, l'obligation du locataire réside dans le fait de mentionner tout problème au propriétaire pour qu'il puisse régler la situation le plus rapidement possible. Il faut agir avec diligence dans le but de limiter les dommages. Oui, plus on attend, plus les dommages sont généralement élevés, mais pour qu'un locataire limite sa responsabilité il doit agir rapidement.

En effet, la loi prévoit ce qui suit: «Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable» (article 1866 Code civil du Québec).

Selon les jugements en la matière, c'est à partir du moment où le propriétaire est avisé d'un problème qu'il devra agir avec célérité et diligence pour l'enrayer. Le locataire ne pourra requérir que les correctifs remontent antérieurement à la dénonciation, celle-ci marquant habituellement le point de départ de l'indemnisation (1).

En effet, le propriétaire doit être informé pour apporter les correctifs nécessaires. Comment imposer une sanction s'il ignore tout reproche du locataire?

Le locataire doit également démontrer qu'il a tenté de minimiser ses dommages ou qu'il a pris les mesures pour limiter les dégâts.

Sachez que le propriétaire peut alors entrer dans les lieux en l'absence du locataire, en cas d'urgence.

De plus, ne pas aviser le locateur d'une situation peut augmenter le dégât. Le locataire pourrait être tenu responsable des dommages causés par son inaction, dû au non respect de son obligation de divulgation.

1. Beauvais c. Habitations communautaires Socam I (2011) paragrape 212.
2. Paragraphe 21.

Martin A. Messier

LES CONDOS

une nouvelle source de logement pour le marché locatif

La combinaison de l'important inventaire de condos invendus et l'intérêt de plusieurs d'investir en immobilier sont à la source d'une nouvelle offre locative au Québec.

Nous remarquons aussi un intérêt pour la diversification de portefeuille des investisseurs qui, souvent, vont décider de répartir les unités qu'ils détiennent sur plusieurs immeubles, voir sur plusieurs secteurs différents.

Parmi les avantages, ces investisseurs apprécient le fait que l'immeuble n'est pas sous leur égide, et par conséquent, leur gestion est limitée à l'intérieur de l'unité louée.

Naturellement, la contrepartie est importante, l'investisseur dans ce cas ne contrôle pas les frais de condo, ni la règlementation s'appliquant aux unités, qui seront opposables tant au locataire qu'au propriétaire du condo loué.

Nous vous invitons à prendre connaissance de notre section qui porte exclusivement sur la copropriété au **www.avantagescondo.com** pour en savoir plus.

Selon le Mouvement Desjardins en juillet 2013, le prix des condominiums a reculé de 2% à Montréal.
Mouvement Desjardins prévoit une baisse de 5 à 10% des prix des condominiums d'ici la fin 2014.

En effet, la demande en constante croissance justifie maintenant l'établissement de services qui s'adresse plus précisément aux propriétaires de condos.

UNE ANNÉE DE CHANGEMENT

L'année 2013 fut marquée par le ralentissement dans l'industrie de la construction. Le nombre de condos disponibles sur le marché est en nette hausse. Plusieurs investisseurs ont saisi l'occasion pour acheter des unités afin de les louer. Un peu comme nos cousins français, nous voyons apparaître parmi nos membres plusieurs investisseurs qui n'auront pas d'immeubles mais plusieurs unités de condos.

Les impacts sont importants sur le marché locatif résidentiel. D'abord, s'il s'agit d'une unité neuve et si le propriétaire remplit le bail adéquatement, le prix du loyer pourra être augmenté sans être soumis au contrôle de la Régie du Logement. Lorsque nous combinons cette situation avec un taux de vacances relativement élevé nous voyons certains acquéreurs adopter une position de commercialisation très agressive puisqu'ils ne sont pas tenus de maintenir ce prix à vie, du moins, pas avant l'expiration de l'exemption de cinq années.

Les syndicats de copropriété quant à eux, se plaignent souvent de la différence de comportement entre un copropriétaire qui habite son unité et celui qui loue à un tiers. Selon ces derniers, l'intérêt à prendre soin de l'immeuble n'est pas le même. Cela pourrait être lié au fait que tant le copropriétaire-locateur que le locataire n'ont pas le sentiment d'être dans leur maison et adoptent des comportements qui entraînent une dégradation des lieux plus rapide et des comportements envers les voisins différents.

Il est important pour le copropriétaire locateur de lire la déclaration de copropriété afin de vérifier les dispositions relatives à la location d'une unité à un tiers. La déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble devraient normalement être remis au locataire avant la signature du bail.

Le copropriétaire de l'unité devra voir à ce que les locataires de l'unité respectent la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Le bail et les règlements de l'immeuble devront par conséquent prendre en considération les aspects qui s'appliquent à la location.

N'hésitez pas à nous joindre avant de signer le bail, mieux vaut prévenir !

suivre mes appels .com
profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie
AUGMENTER vos revenus.
Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?
AMÉLIORER vos communications.
Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?
SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

Volume 10, numéro 6
Décembre 2013 - Janvier 2014

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Édition RPHL" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 2 000 exemplaires, 6 fois par année.
Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.
Note : Le masculin est employé sans discrimination afin d'alléger le texte.

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

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

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

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
Pauline Deslauriers
Michelle Charest
André Bonneville

ÉQUIPE
LAFLEUR | DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS
viacapitale ESTRIE FL

Pour avoir
l'heure juste
en immobilier!

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

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé

Kassidy Davey
Courtier immobilier

1re ÉQUIPE au QUÉBEC 2011
Plus grand nombre de ventes

viaPROTECTIONS
propriétaire domiciliaire hypothécaire
+ASSISTANCE JURIDIQUE

GARANTIE viacapitale DE SERVICES

www.francislafleur.com 819 563-3000

Enfin un conseiller fiscal
spécialisé en immobilier!

Des conseils avisés et des concepts fiscaux éprouvés à l'intention des propriétaires d'immeubles locatifs

Bien planifier votre succession

- Limiter vos coûts de transferts intergénérationnels
- Intégrer de nouveaux partenaires d'affaires
- Minimiser les impacts lors d'un décès
- Alléger votre propre charge fiscale

Organiser et développer votre investissement

- Planifier les transactions futures d'achat/vente
- Déterminer la meilleure structure fiscale pour vous
- Amoindrir les coûts et maximiser vos profits

Appelez-nous pour prendre rendez-vous dès maintenant
819.**578.6961**

MB Morin Blouin
Fiscalistes-Conseils inc.
MEMBRE DU GROUPE FEC

Alexandre Blouin, BAA Fin., M. Fisc.
Fiscaliste spécialisé en immobilier

Veuillez noter que les bureaux du RPHL seront fermés du vendredi 20 décembre 2013 à 16h30 jusqu'au lundi 6 janvier 2014 à 8h30.

CATÉGORIES

1. Aménagement paysager
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Conseiller financier
10. Courtiers immobiliers
11. Débouchage
12. Électricité
13. Entrepreneur général
14. Environnement
15. Évaluation immobilière
16. Exterminateur
17. Financement hypothécaire
18. Fiscaliste
19. Gestion immobilière
20. Huissiers de justice
21. Inspecteur en bâtiment
22. Peinture
23. Plomberie Chauffage
24. Quincaillerie
25. Sinistres
26. Toitures
27. Ventilation

1 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

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

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

2 ASSURANCES

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

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

3 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292

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

4 BAIGNOIRE

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

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

5 CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt
3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662

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

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

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

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

6 CHAUFFAGE

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

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

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

8 COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA
(819) 574-8942
ylallier@netrevolution.com

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

9 CONSEILLER FINANCIER

Chantal Denault
Conseillère en sécurité financière
Représentante en investissement
Tél.: 819-346-1998 poste 2
Partenaire de force Financiere Excel offre:
-Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;
-Fonds distincts (et commun) : REER,RENTES, FERR, FRV, CELI, RRI, REÉÉ, REÉI;
-Assurances collectives, régimes de retraite collectif, prêts hypothécaires.
-Également membre du RPHL

Financière Banque Nationale
Dominique Larose, Conseiller en placement
Dominique.larose@bnc.ca
Sébastien Ruette, Conseiller en placement associé
Sebastien.ruette@bnc.ca
1 800 567-3588 / 819 348-1015

- Actions, fonds communs, titres à revenu fixe
- Comptant et marge CAN-US, REER, FERR, CELI, CRI, FRV, REEE, REEI et RRI
- Planification à la retraite
- Conseils en fiscalité
- Assurances et financement

10 COURTIERS IMMOBILIERS

Francis Lafleur
L'équipe Lafleur-Davey
Courtier immobilier agrée
Via Capitale Estrie FL
Agence immobilière
Tél.: 819-563-3000
Cell.: 819-822-8888
francis@lafleurdavey.com
www.francislafleur.com

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

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière
Richard Lavoie, courtier immobilier agréé
Tél.: 819-569-1120
Cell: 819-829-8152
info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

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

11 DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain
Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
r.brisson@bellnet.ca

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

12 ÉLECTRICITÉ

Services Électriques Larochelle inc.
Tél.: (819) 791-1581
info@electriciensherbrooke.com
www.electriciensherbrooke.com

-Résidentiel, commercial, multi-logements
-Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
-Service d'urgence 24 heures
-Chauffage Bi-énergie

13 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction Marc Carrier inc.
«25 ans à votre service»
télé.: 819-846-3141
cel.:819-570-0957
www.constmc.com

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

14 ENVIRONNEMENT

RN Services consultation et ingénierie
Tél.: 514 - 223 - 4717
www.rnservices.ca

Radon Solutions entrepreneur spécialisé
Tél.: 514 - 903 - 3026
www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

Solution Envirosol Inc

209 Belvédère Nord, suite 203
Téléphone : 819.791.2303
info@solutionenvirosol.com

Escompte 5% membres RPHL
Évaluation environnementale phase I
Caractérisation environnementale
Réhabilitation Environnementale
Identification, délimitation et caractérisation de milieux humides
Enlèvement de réservoirs
Et plus…

15 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment
950, rue du Haut-Bois Sud # 206
Sherbrooke, QC J1N 2C8
Tél.: (819) 562-3825 # 203,
Sylvain Chartier
Info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca
Escompte 10% membres RPHL

-Évaluation et Inspection immobilières
-Résidentielle, commerciale et industrielle
-Évaluation d'équipement et de machinerie
Membre OEAQ, ICE, AIBQ

16 EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672
Granby (450) 775-3774
Saint-Hyacinthe (450) 230-0383
www.gestionparasitairedelestrie.com

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

17 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

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

18 FISCALISTE

Morin-Blouin Fiscalistes-Conseils Inc.

Alexandre Blouin
Tél. :(819) 578-6961
alexandreblouin@videotron.ca

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

19 GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président
Tél. : (819) 574-6544
s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

20 HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvedère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Téléc.: (819) 822-1697

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

21 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

INSPECTECH

TEL. : 819 823-5377
SANS FRAIS : 1 866 750-5377
inspectech@inspectech-estrie.com

- Bâtiment, Environnement, Eau
- Inspection préachat, prévente
- Test de percolation
- Expertise pour vice caché
- Vérification des installations septiques existantes
- Évaluation des systèmes de traitement d'eau
- Analyse de la qualité de l'eau

22 PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke
44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889
2678 King Ouest, tél. : (819) 346-1657
*** Escomptes membres RPHL**

Peinture routière Signaligne

2501, Ch. Des Écossais
Sherbrooke, Qc J1C 0J5
Tél. : 819-820-1010
www.publiforme.com
ventes@publiforme.com

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

23 PLOMBERIE CHAUFFAGE

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411

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

24 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

25 SINISTRES

Sinestrie Construction Yvon Perreault

Constructions Yvon Perreault
Tél.: (819) 566-6888
Constructionyvonperreault@gus.qc.ca

- Nettoyage et constructions général
- Résidentiel, commercial, industriel
- Feu, eau, Huile, Odeur
- Désinfection, Décontamination
- Rénovation intérieure, extérieure, Toiture,
- Revêtement extérieure, Portes & fenêtres

26 TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592
www.toituresbergeronetfreres.com

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

27 VENTILATION

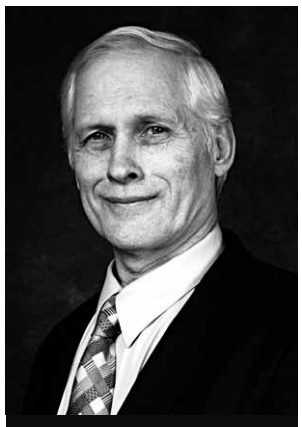
PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président
Tél.: (819) 943-9239
www.purairexpert.com
Sherbrooke,Granby

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

RPHL
Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

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



Me Soucy

Une fiducie ne peut pas reprendre possession d'un logement pour le bénéficiaire de cette fiducie

Yvon Lallier, CPA
Yvon Lallier, FCPA auditeur, FCGA
ylallier@netrevolution.com
3420, rue Galt Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 0A5
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 820-8882
CPA COMPTABLE PROFESSIONNEL AGRÉÉ

es faits:

Le locateur, une fiducie, veut reprendre le logement du locataire pour y loger le bénéficiaire de la fiducie, madame Claire. Le locateur transmet au locataire le 31 décembre 2012 par huissier, un avis de reprise de logement, pour y loger madame Claire, à compter du 01 juillet 2013.

Le locataire lui répond qu'il refuse de quitter le logement. Le locateur, la fiducie, intente dans les délais requis un recours à la régie du logement pour être autorisé à reprendre le logement.

À l'audience, le procureur de la fiducie justifie la demande de reprise pour le bénéfice de Claire. Il est précisé dans le testament du père de Claire que les revenus de la fiducie testamentaire seront utilisés pour le bien-être et l'entretien de Claire et qu'au décès de celle-ci, le capital de la fiducie sera partagé entre les enfants.

La preuve est à l'effet que la fiducie est le principal soutien de la bénéficiaire du droit de reprise de logement. Selon la preuve, l'immeuble a été acquis par la fiducie selon les volontés du père dans le but de loger sa fille Claire.

La fille Claire a occupé un logement situé à Longueuil pendant près de 10 ans. Elle veut se rapprocher de ses deux soeurs résidant dans les Laurentides, dont l'une qui occupe un logement dans l'immeuble où est localisé le logement qui fait l'objet de la reprise de logement.

Les deux soeurs de Claire témoignent à l'audience. Leur témoignage est à l'effet que Claire est capable de s'occuper de son entretien, mais qu'elles veillent aux finances et à l'administration des biens de leur soeur Claire. Depuis le mois de mars 2013, Claire occupe le logement situé au sous-sol dudit immeuble, un 3½. Cette occupation était temporaire, car la plupart des meubles qui meublaient son ancien logement, un 4½, sont entreposés dans d'autres endroits de l'immeuble. Claire témoigne à l'audience et son témoignage est empreint de spontanéité et concorde avec le témoignage de ses soeurs.

L'analyse des faits

En l'espèce, une fiducie demande l'autorisation de reprendre le logement pour y loger le bénéficiaire de la fiducie. Dans un premier temps, il est important de consulter les articles 1260 et suivants du Code Civil du Québec qui traitent de la nature de la fiducie:

1260. La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige par le fait de son acceptation, à détenir et à l'administrer.

12601. Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel.

1262. La fiducie est établie par contrat, à titre onéreux ou gratuit, par testament, ou dans certains cas par la loi. Elle peut aussi, lorsque la loi l'autorise, être établie par jugement. Selon le Code Civil la fiducie possède un patrimoine d'affectation distinct et autonome de celui du constituant. Elle se compare aux personnes morales qui possèdent d'ailleurs un patrimoine distinct de ses dirigeants. De plus, la fiducie n'est pas une personne physique et n'a pas d'ascendants et des descendants, des parents ou d'alliés.

L'article 1957 du Code Civil du Québec énumère les personnes ayant le droit à la reprise du logement.

«1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation des corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.»

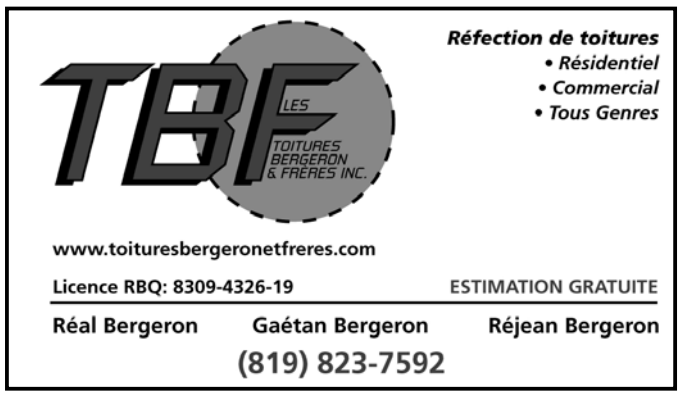
L'article 1957 du Code Civil du Québec est d'ordre public et d'interprétation restrictive. Les procédures visant la reprise d'un logement sont encadrées par des conditions strictes qui doivent être rigoureusement suivies. Cet article précise que le locateur peut reprendre un logement pour y loger ses ascendants ou descendants au premier degré où tout parent dont il est le principal soutien.

La décision de la régie du logement

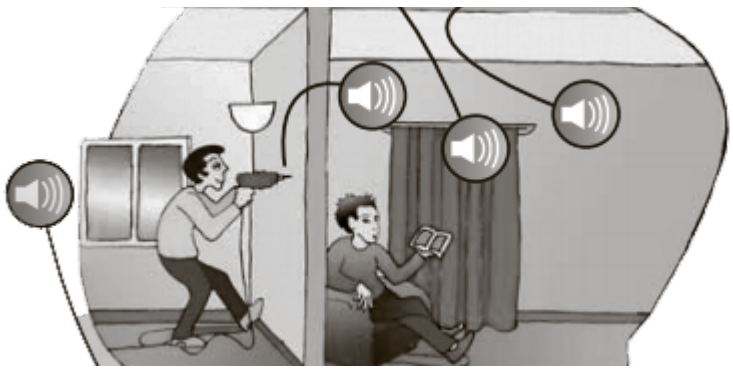
Selon la régie du logement, la jurisprudence est constante à l'effet que seules les personnes physiques peuvent demander l'autorisation de reprendre un logement. Par exemple, une société en nom collectif ou une personne morale[1], de même qu'une communauté religieuse [2] ne peut pas demander l'autorisation de reprendre un logement dont il est le locateur, car ils ne sont pas des personnes physiques.

En l'espèce, la fiducie n'est pas une personne physique qui possède le patrimoine distinct de ses constituants. Elle n'a pas d'ascendants, de descendants, d'alliés ou autres parents dont elle est le principal soutien. Ainsi, cette fiducie ne peut détenir la qualité d'un demandeur dans le cadre d'une demande de reprise de logement. La Régie considère que la jurisprudence rejetant la demande de reprise de logement demandée par une personne morale est applicable à la présente affaire.☑

1- Gestion Cappelloc. Ranger. 2012 Q.C.C.Q. 1307
2- Thivierge c. Soeur du Bon Pasteur 1976 DLC 48
3- Fiducie Real Lacroix c. P. Barbotin 2013 QCRDL # 24989



QUELS SONT LES CRITÈRES POUR DÉTERMINER SI DU BRUIT EXCESSIF PROVIENT D'UN LOGEMENT



GUS
GROUPE URGENCE SINISTRE
Nettoyage et construction après sinistre
Résidentiel, commercial, industriel
Nettoyage Sinestrie INC
- Feu, eau, huile, odeur
- Désinfection et décontamination
- Nettoyage tapis et ventilation
- Grand ménage
- Déménagement/Entreposage
(819) 822-3163
Courriel: sinestrie@gus.ca
Constructions Yvon Perreault
Entrepreneur général RBQ # 2853332194
21 ans d'expérience
- Rénovation et construction
- Travaux en tout genre; int.ext
- Installation porte et fenêtre
- Toiture et revêtement extérieur
(819) 566-6888
Courriel: constructionyvonperreault@gus.qc.ca

Le code civil du Québec établit les règles régissant le bon voisinage. L'article 976 du code civil énonce que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent.

Le propriétaire, pour réussir à évincer un locataire, doit prouver que le locataire, ou une personne à qui il donne accès à son logement, a eu au cours d'une certaine période des comportements et des attitudes qui par leur répétition et insistance agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble.

Les inconvénients anormaux

On relève parfois l'affirmation que le trouble causé au locataire voisin doit être anormal. L'expression demeure vague. Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Donc, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier d'un contexte à un autre.

On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que les caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués, par exemple une famille ayant des enfants fait normalement plus de bruit qu'un couple sans enfant. Le trouble doit être persistant. Dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne peut pas constituer des inconvénients anormaux.

Les facteurs subjectifs et personnels

La Régie du logement ne peut fonder son jugement sur des facteurs subjectifs et personnels parce que le seuil de tolérance aux bruits peut varier d'une personne à une autre selon les circonstances de leur vie. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres. La Régie doit fonder sa décision sur des critères objectifs et probants établis par la jurisprudence et la doctrine.

Selon la jurisprudence généralement reconnue, il n'est nullement illégal, anormal ou déraisonnable pour de très jeunes enfants de pouvoir marcher, courir un peu et s'adonner à leur jeu préféré.

Les heures acceptables pour le bruit sont celles établies par une société qui vit en interactivité et non celles d'une individualité.

Le respect et la bonne foi dans l'exercice de ses droits s'avèrent alors pertinents. Chaque occupant d'un logement voisin devra moduler ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux.

Il est à noter que la cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, voire inexistante, nécessite des concessions de part et d'autre.

Le locataire d'un immeuble à logements multiples ne doit pas perdre de vue qu'il ne peut pas aspirer à la même liberté d'action que s'il habitait une maison unifamiliale et il doit, dans sa propre jouissance des lieux, tenir compte de ses voisins.

De même que tous les voisins l'un et l'autre se doivent aussi d'accepter les inconvénients inhérents à ce type de logement lorsqu'ils ne sont pas excessifs.

Conclusion

Pour réussir dans son recours en diminution de loyer, le locataire doit démontrer de façon prépondérante que l'intensité et la constance des bruits sont excessives. Le locataire doit prouver que le comportement du locataire fautif est déraisonnable et que le bruit est excessif, anormal, au-delà des inconvénients du bon voisinage. Ces bruits excessifs doivent être persistants et non pas isolés. Il doit prouver qu'au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par insistance et répétitions agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux.

PUR AIR EXPERT
SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION
Commercial • Industriel • Résidentiel
www.purairexpert.com 819 943-9239
La pureté de l'air est notre affaire !

RPHL
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives
Mettre en avant le soin que vous apportez à vos logements ET aussi aux relations avec vos locataires:
QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE
Aucune infraction
Services aux locataires
Bonnes relations
Jouissance paisible
OK
Contactez un membre de notre équipe au
1-877-563 9292 ou info@rphl.org

Nouveau
Location de à chauffe-eau
CHAUFFE-EAU Estrie inc.
930, 12E AVENUE N, SHERBROOKE
Vente - Remplacement
Réparation de chauffe-eau
et dispositifs contre les dégâts d'eau
819-565-9023

BAIN MAGIQUE
www.bainmagique.com
En une seule journée, nous installerons une nouvelle baignoire ou douche PAR-DESSUS votre ancienne.
© 2011 BAIN MAGIQUE tous droits réservés
Estimation GRATUITE à domicile
819 566-6599
VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

INSTALLATION D'UNE BORNE ELECTRIQUE

Vous songez à acheter une voiture électrique ? Assurez-vous d'avoir toute l'information requise. Entre autres, avez-vous pensé à installer une borne électrique privée pour charger votre véhicule?

En effet, outre l'utilisation de bornes électriques publiques chez plusieurs distributeurs vous pouvez demander à faire l'installation à votre charge d'une borne électrique

Si l'installation dans une aire commune est demandée par votre locataire, en tant que propriétaire vous devrez approuver l'installation.

Bordure de rue

Outre les exigences générales relatives aux bornes publiques on doit tenir compte des éléments suivants lorsqu'on prévoit installer une borne de recharge en bordure de rue:

- disponibilité d'une alimentation électrique à la tension requise;
- installation et branchement des équipements et, le cas échéant, d'un panneau de distribution à la tension requise;
- travaux d'excavation touchant la rue ou le trottoir;
- installation de protection pour prémunir la borne contre les chocs éventuels causés par des véhicules privés ou de service;
- nécessité pour l'entrepreneur d'avoir les licences requises (par exemple, si la borne est ancrée à un bâtiment ou à un ouvrage de génie civil, l'entrepreneur doit être titulaire d'une licence pour la sous-catégorie 11.2, «Entrepreneur en équipements et produits spéciaux»;
- réglementation municipale en vigueur.

Stationnement de copropriété ou d'immeuble d'appartements

L'installation d'une borne de recharge dans le stationnement d'un immeuble en copropriété ou d'un immeuble locatif exige que l'on tienne compte de plusieurs facteurs liés à l'emplacement de la borne ainsi qu'à la propriété du stationnement et des équipements de raccordement au réseau. En règle générale, on utilise des bornes J1772 de 30 A à 208/240 V.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété dont le stationnement est dans la partie privative (une maison en rangée, par exemple), l'alimentation électrique de la borne de recharge est souvent liée au compteur de l'occupant, ce qui rend l'installation analogue à celle qu'on exécute dans une maison individuelle.

Dans le garage d'un immeuble en copropriété dont le copropriétaire possède son propre espace de stationnement, celui-ci doit convenir avec le syndicat d'un emplacement adéquat pour l'installation de la borne de recharge.

L'alimentation de la borne peut provenir du compteur du copropriétaire ou du compteur partagé servant aux aires communes de la propriété. Dans les deux cas, le branchement est fait de la même façon que celui d'une prise de chauffe-moteur ou de l'éclairage dans un stationnement ou une aire de rangement au sous-sol.

Attention, le Code prévoit que sous certaines conditions, les stationnements fermés sont considérés comme des emplacements dangereux.

Bon à savoir:

Rabais à l'achat ou à la location

Participez au programme Roulez électrique et obtenez un rabais pouvant aller jusqu'à 8 000 $ lors de l'achat ou de la location d'un véhicule admissible.

Bornes de recharge

Vous possédez un véhicule entièrement électrique ou hybride rechargeable? Profitez d'un remboursement jusqu'à 1 000 $ pour l'installation d'une borne de recharge à votre domicile.☑

Source : Hydro-Québec;
http://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

> Estimation gratuite de projet
> Centre de coupe
• panneaux en contreplaqué, mélamine, masonite, etc.
• verre
> Livraison
> Cour à bois facile d'accès
> Réparation de vitres et moustiquaires
> Service d'installation à Sherbrooke

ESCOMPTES EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL
Vous économisez dans tous les départements !

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

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

RONA
Offres valides dans ces magasins seulement :
Sherbrooke 3400, boul. Portland 819 829-7662
Magog 205, rue Centre 819 843-4441
St-Denis-De-Brompton 3110, route 222 819 846-2747

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinés à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas au produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fils électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiées sans préavis. 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.

Le Programme AIR MILES MC, une raison de plus de magasiner chez RONA !
rona.ca

DOMMAGES CAUSÉS PAR UNE PLUIE DILUVIENNE

Dans une décision récente, le Tribunal a rejeté la demande en dommages d'un copropriétaire contre un syndicat de copropriété et son assureur pour des dommages à son unité subis lors de pluies diluviennes. Le Tribunal a conclu que le copropriétaire demandeur n'a pas prouvé que le syndicat avait commis une faute engageant sa responsabilité.

Les faits selon le Tribunal

La copropriétaire, une firme de gestion, réclame au syndicat de copropriété le remboursement d'une somme de 7 000 $ représentant le coût partiel des réparations occasionnées dans l'unité de copropriété dont elle est propriétaire suite à un dégât d'eau occasionné par des gouttières de l'immeuble et dont elle tient le syndicat de copropriété responsable.

Face à cette demande en dommages, le syndicat de copropriété appelle en garantie son assureur.

Le 29 mai 2012, une pluie diluvienne s'abat sur Saint-Lambert occasionnant une infiltration d'eau dans plusieurs unités de l'immeuble en copropriété, dont celle propriété de la copropriétaire.

L'occupant de cette unité, l'un des actionnaires de la compagnie propriétaire, est absent de sa résidence au moment des événements. Il reçoit un appel téléphonique d'une des voisines de palier qui l'informe du dégât d'eau. Il se rend sur les lieux et constate une accumulation d'eau sur le plancher de bois d'ingénierie du salon.

Suite au conseil d'un ami, l'occupant commence à enlever le bois près des murs pour freiner l'infiltration d'eau qui pourrait se retrouver dans le placoplâtre.

Dans les jours suivants, l'occupant mandate un entrepreneur d'effectuer les travaux de réparations, lesquels s'élèvent à la somme de 7 248,66 $ selon la preuve présentée.

L'occupant informe par la suite le syndicat de copropriété de la situation qui confie le tout à l'appelée en garantie qui est son assureur.

La copropriétaire tient le syndicat de copropriété responsable de la situation qui selon elle, est occasionnée par une installation inadéquate des gouttières se trouvant près de son unité. Au soutien de cette prétention, elle expose que dans les semaines suivantes, le syndicat de copropriété a procédé à une modification des gouttières.

Aucune autre preuve ni expertise n'est déposée au Tribunal par la copropriétaire au soutien de ses prétentions.

Le représentant de la compagnie d'assurance du syndicat de copropriété expose que la pluie survenue le 29 mai 2012 était une situation tout à fait exceptionnelle. En effet,

PAVÉ DESIGN
paysagiste
Licence R.B.Q.: 5592-0227-01
Une expérience à la hauteur de vos aspirations
Appelez-nous dès maintenant!
Aménagement personnalisé exclusif Satisfaction garantie
Pavé imbriqué
Muret
Mur de soutien
Jardin d'eau
Plan d'aménagement paysager
Résidentiel - Commercial - Institutionnel
Éric Veilleux
p.design@videotron.ca
819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437
www.paysagisteestrie.com

Programme exclusif aux membre RPHL
GESTION PARASITAIRE
EXTERMINATION DE L'ESTRIE
Prix traitement extérieur

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

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend
- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blate (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit).
Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)
1½ - 150$ • 2½ - 175$ • 3½ -200$ • 4½ - 225$ • 5½ - 250$
Garantie
Programme N° 1
Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.
Programme N° 2
Tous les appels de service à 100$ (pour l'intérieur).
Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com
Granby 450 775-3774
St-Hyancinthe 450 230-0383
Sherbrooke 819 570-1672
CPMA - ACGP
RPHL
NATIONAL PEST MANAGEMENT ASSOCIATION

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE
RABAIS AUX MEMBRES RPHL
MEMBRE DE L'APCHQ
CONSTRUCTION Marc CARRIER INC
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13
RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE
Tél.: 819 846-3141
Cell.: 819 570-0957
Site web: www.constmc.com
1586, chemin du 6e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H8

EXPO HABITAT DE L'ESTRIE

Du 6 au 9 février 2014

Au centre de foires de Sherbrooke

QUELQUES PLACES ENCORE DISPONIBLES!

Informez-vous de nos forfaits avantageux auprès de Josée Demers au 819 563-9643, poste 222.

Présenté par

duProprio

Une réalisation de

APCHQ
Région de l'Estrie

Salle de plans de l'APCHQ-Estrie

- Service d'impression et de numérisation;
- Photocopie de plans de différents formats;
- Impression de documents (plans, devis) à partir du courrier électronique, d'un CD ou d'une clé USB;
- Réduction ou agrandissement;
- Création de documents en format PDF à partir de plans papier;
- Archivage numérique sur CD.

Tarification

Impression de documents

Format	Papier	Plastique
11 x 17	0,50 $	2,50 $
18 x 24	1,25 $	3,50 $
24 x 36	1,75 $	5,00 $
36 x 48	3,00 $	8,50 $

Numérisation à partir de documents papier
(prix par feuille)

Format	Papier
11 x 17	0,75 $
18 x 24	1,50 $
24 x 36	1,50 $
36 x 48	1,50 $

Nouveau
Papier plastifié

Imprimez vos plans sur une matière plastique et fini les déchirures!!

Résistant à l'eau

Lavable

100 % recyclable et sans chlore

Me Reed

Suite de la page de couverture

Location: la divulgation d'une morte violente dans un logement est-elle obligatoire?

Il n'invoque pas qu'on lui a menti, induit en erreur ou trompé mais plutôt que des informations pertinentes et capitales n'ont pas été divulguées.

Me Jodoin nous explique que « La nullité du contrat de bail exige la démonstration préalable que le consentement donné par le locataire n'a pas été libre et éclairé.»

«Le tribunal s'est donc demandé si la divulgation d'information au sujet d'événements tels que ceux survenus dans le logement entraient dans l'obligation précontractuelle de renseignement.

Elle conclue que «Le locateur n'a commis aucun acte qui aurait pu provoquer l'erreur chez le locataire. Par contre, il est assujetti à l'article 1375 du Code civil du Québec qui énonce:

«1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.»

Ce principe a donné naissance à l'obligation précontractuelle de renseignement. Les auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina 2 précisent ce qui suit:

«320 - Bonne foi - Lorsqu'il s'agit d'identifier le fondement de l'obligation précontractuelle de renseignement, la réticence dolosive et le silence dolosif, maintenant codifiés à l'article 1401, deuxième alinéa, sont souvent invoqués24. Les règles du dol, d'ailleurs, ne sont elles-mêmes qu'une application particulière du principe de la bonne foi dans la formation du contrat, lequel est énoncé à l'article 1375. Lorsque l'un des contractants occupe une position privilégiée par rapport à l'autre, soit en raison de la connaissance qu'il a de certaines informations, soit en raison de son devoir d'en prendre connaissance, il doit parfois, pour ne pas tromper la confiance légitime de l'autre, prendre l'initiative de fournir à ce dernier certains renseignements cruciaux...» .»

Et elle se justifie en citant la cause Knight c. Dionne 3 de la Cour du Québec de 2006 dont l'objet du litige était la vente d'une maison:

« Ainsi, l'Honorable juge Gabriel de Pokomándy écrit: «Dans un tel cas, il nous apparaît que c'est à l'acheteur qu'il appartient de poser des questions spécifiques sur les phobies, craintes ou autres considérations subjectives qui peuvent à ses yeux empêcher la pleine jouissance d'une bâtisse ou même de procéder à son achat. Dès lors qu'une question est ainsi abordée, le vendeur a une obligation accrue de divulgation complète et il doit prendre garde d'induire un consentement erroné par son silence ou sa réticence sur cet élément qui semble d'importance pour l'acheteur, au risque de voir la validité de la vente contestée dans les cas où, connaissant toute l'information, l'autre partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. (art. 1401 C.c.Q.)

Le tribunal a beaucoup de difficulté à convenir que de tels événements, dont l'importance dépend de la sensibilité, des phobies, des sentiments ou des appréhensions purement personnels et subjectifs qui ne sont pas en rapport avec la qualité de l'immeuble, doivent être l'objet de divulgation obligatoire.»

Plus loin, Me Jodoin nous explique que: «Le tribunal croit que ces mêmes principes peuvent être transposés à la conclusion d'un contrat de bail. À cela s'ajoute le fait qu'il est plus facile de se soustraire d'un logement qu'on ne veut plus, que de l'achat d'un immeuble. (Cession, sous-location, non-reconduction).»

«Le tribunal ne croit pas que le locateur avait l'obligation de divulguer avant la conclusion du contrat de bail l'existence des crimes qui ont été commis plusieurs années plus tôt. Analysé objectivement, on ne peut conclure qu'en 2010, la connaissance de ces faits pouvait affecter défavorablement la jouissance des lieux».

Dans les faits, la locataire est restée sur les lieux près de 9 mois et a quitté dans la hâte après avoir eu connaissance des faits.

La juge a rejeté la demande d'annulation de bail et condamné la locataire à payer les loyers perdus par le propriétaire en raison de son départ.

Selon nous, il faut quand même faire attention et toujours se souvenir de la règle de la bonne foi expliquée plus haut et que celle-ci doit guider vos actions. En cas de doute vous êtes toujours mieux de divulguer la situation surtout si vous sentez par les gestes ou les paroles lors de discussions ou des visites que cette situation pourrait être un problème pour le locataire.☑

1. 31 101230-058G et 31110526014G, Me Francice Jodoin, Régie du logement, le 20 mars 2013;

2. Jean-Louis BEAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6e édition, Édition Yvon Blais, 2005, par. 320.

3. 2006 R.D.I. 398 C.c.Q. 2006 QCCQ 1260 (CanLII

ÉvalExpert
Pour une valeur fiable
Évaluation immobilière
Évaluation d'équipements et de machineries
Inspection en bâtiments
info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca
Bur. : 819-562-3825
Téléc. : 819-562-6076

Bail avec option d'achat : que de problèmes

Me Jean-Olivier Reed

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

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

Premièrement, dès l'arrivée des locataires dans l'immeuble, ceux-ci se sentent déjà un peu plus que des locataires. Nombreux propriétaires nous ont affirmé que les locataires ne se gênaient pas pour effectuer des modifications importantes dans le logement et même jusqu'à toucher à la structure de l'immeuble dans le cas de maisons unifamiliales. Ces locataires utilisent le prétexte de l'achat pour effectuer ces modifications et rassurer le propriétaire. La phrase typique : « Ne vous en faites pas, de toute façon je vais acheter votre maison, j'attends juste d'être approuvé pour une hypothèque. » Cette phrase classique qui fixe le départ d'une série de conséquences souvent très coûteuses et désastreuses pour le propriétaire.

Le propriétaire décide donc de demander la résiliation du bail et réclame des dommages ou une ordonnance de cesser les travaux à la Régie du logement.

• Exclusivement pour les membres du RPHL
• Escompte de 35% sur notre ligne régulière
• Conseils d'experts
BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture
1-888-BETONEL
www.betonel.com
Sherbrooke
44, rue William-Ives 819 564-7889
2678, rue King Ouest 819 348 1657
Granby
37, rue Évangéline 450 361-2323
425, rue Principale 450 372-5055

Me Lebeau

Chute d'une copropriétaire sur une surface glacée : Le Tribunal rejette sa réclamation contre le syndicat et son déneigeur

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites Créances[1], une copropriétaire d'un syndicat de copropriété a vu le Tribunal rejeter sa demande en dommages pour perte de revenu et dépenses occasionnées par sa chute sur le sol enneigé et glacé de la copropriété.

Les faits

La copropriétaire réclame au syndicat et à la firme de déneigement des dommages s'élevant à 7000$. Le syndicat et le déneigeur contestent ce montant, en plus de dire qu'ils n'ont commis aucune faute.

La copropriétaire qui, à l'avis du Tribunal était chaussée convenablement pour les conditions, circulait sur un chemin privé de la copropriété pour se rendre au bac à recycler, a chuté sur de la glace recouverte d'une mince couche de neige. En raison de cette chute elle a subi une fracture au poignet.

Selon le syndicat et le déneigeur, ce dernier avait le contrat de déneiger les voies de circulation de la copropriété et d'y répandre des matières abrasives «au besoin». Tant le syndicat que le déneigeur convenaient que le terme «au besoin» signifiait dans ce cas, «à la demande du gestionnaire d'immeuble».

Un employé du syndicat devait s'occuper de déneiger à plus petite échelle, soit sur les allées piétonnières, les escaliers et les marches extérieures.

Selon le Tribunal la preuve démontre clairement que le déneigeur, ainsi que l'employé et le gestionnaires ont fait un travail méticuleux et impeccable à ce niveau en employant des équipements appropriés.

Analyse et décision du Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties dans son jugement que celui qui réclame des dommages doit faire la preuve de trois éléments importants: (1) que cette personne a commis une faute; (2) l'existence d'un dommage causé; (3) que les dommages ont été causés par cette faute.

Dans les circonstances, il est clair selon le Tribunal que la copropriétaire a subi des dommages en raison de sa chute, mais se pose la question à savoir quelle est la valeur de ce dommage, et le syndicat et le déneigeur ont-ils commis une faute?

Le Tribunal rappelle que la seule survenance d'une chute sur une surface glacée ne fait pas présumer l'existence d'une faute2. La personne qui réclame donc des dommages pour cette raison doit faire la preuve d'une faute (pas toujours facile dans le contexte de l'hiver québecois) et qu'il ne revient pas à la personne poursuivie à faire la preuve qu'elle n'a commis aucune faute.

Le Tribunal conclut que les obligations du syndicat et du déneigeur ne s'étendent pas au point que ceux-ci doivent indemniser une personne pour toute blessure subie par elle. Ils devaient prendre des mesures raisonnables afin de prévenir à ce que les copropriétaires chutent sur la glace, et la preuve qu'ils l'ont fait satisfait le Tribunal.

Selon le Tribunal les défendeurs n'ont commis aucune faute et en conséquence la demande en dommages de la copropriétaire doit être rejetée.

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

[1]. Normandeau c. Syndicat des copropriétaires Les Villas Inverness et als., 2013 QCCQ 11581

[2]. Castro c. 4258649 Canada Inc., 2013 QCCA 997

Suite de la page 11

selon Environnement Canada, 70 millimètres de pluie sont tombés à Saint-Lambert en 30 minutes. Selon Environnement Canada, cette situation est un événement rare qui se produit seulement une fois par 140 ans.

La compagnie d'assurance expose que des milliers de réclamations ont eu lieu à Saint-Lambert pour le même événement et qu'il s'agit d'un cas fortuit non couvert en matière d'assurance et dont son assuré, le syndicat de copropriété, ne peut être tenu responsable.

La présidente du syndicat de copropriété précise que la modification des gouttières n'a rien à voir avec l'événement du 29 mai 2012. Au soutien de sa prétention, elle dépose une soumission formulée par une firme d'entrepreneurs en gouttières en date du 21 avril 2012. Les travaux décrits par la copropriétaire ont été effectués en relation avec cette soumission.

Le syndicat de copropriété plaide qu'il n'a rien à se reprocher dans l'infiltration d'eau de l'unité de la demanderesse et que le système d'aqueduc municipal ne fournissait manifestement pas.

Analyse et décision du Tribunal

Le Tribunal rappelle que celui qui allègue un point a le fardeau de le prouver par prépondérance de preuve. La copropriétaire a donc le fardeau de prouver la responsabilité du syndicat de copropriété et le lien de causalité entre les dommages subis et cette responsabilité.

Selon le Tribunal, la copropriétaire a prouvé ses dommages et les coûts des réparations. Cependant, elle n'a pas prouvé que l'installation des gouttières était déficiente au point de créer la situation.

Dans l'avis du Tribunal, la preuve faite par le syndicat de copropriété de la demande de soumission de modification des gouttières antérieure à l'événement contrecarre les prétentions de la copropriétaire à l'effet que le syndicat de copropriété se sentait responsable de la situation.

De plus, la preuve faite par l'assureur du syndicat de la quantité d'eau tombée ce jour et la fréquence d'un tel événement établit que l'événement est un cas fortuit impossible à prévoir, selon le Tribunal.

Conséquemment, le Tribunal conclut que le syndicat de copropriété n'est pas responsable de l'événement et aucune faute ne lui est attribuée.

Pour ces motifs, le Tribunal a rejeté la demande de la copropriétaire.

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

Suite de la page 13
Bail avec option d'achat

Nouvelle surprise, la Régie dit qu'elle n'entendra pas le dossier, que vous n'êtes pas à la bonne place, puisque l'option d'achat est le contrat principal, que votre contrat n'est pas un bail de logement mais un contrat de préoccupation des lieux et qu'il faut aller à la Cour Supérieure. Frais d'avocat, mal de tête, gouffre financier et surtout délai de perdu. Pendant ce temps, frustré, le locataire cesse de payer le loyer. Le château de cartes s'effondre. (25 070907 001 G)

Nous ne vous le dirons pas assez c'est très risqué de s'aventurer dans ce créneau et rarement payant.

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

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

En résumé, pour éviter ce roman catastrophe, faites donc simplement un bail de logement et quand vous aurez l'intention de vendre l'immeuble avisez-le du prix et qu'il fasse à ce moment-là et de façon ponctuelle une offre d'achat. Cela aura l'avantage de rendre les choses claires et distinctes et assurément de diminuer de beaucoup les risques de conflits.

Achat Vente Immeuble

Grand duplex, rare sur le marché

Propriétaire occupant, sur 3 étages. Grandes pièces bien aménagées. Foyer double face. Salon très lumineux avec puits de lumière, baie vitrée et toit cathédrale. O'gee, plancher de bois franc et céramique. Belle mezzanine pour bureau ou aire de repos. La chambre des maîtres se trouve à l'étage supérieur avec salle de bain adjacente munie d'un bain à remous. 2 salles de bain complètes. Beaucoup de rangement, atelier au sous-sol. Toiture 2008 env. Grand patio arrière d'environ 11'x 30'. Pergola et arbres. Bel aménagement paysager avec muret de pierre. Grand stationnement pour 6 voitures en parallèle. Voisins environnants très tranquilles, de plus il y a un terrain boisé du côté propriétaire qui rend l'emplacement intime et agréable.
Revenus de 9 235$/an

Mont Bellevue

Immeuble 973 rue de Courcelette J1H 3X8
Immeuble de cinq logements dans l'arrondissement Mont-Bellevue, près des services et du Marché de la gare, en brique, bien entretenu, plusieurs rénovations. Quatre 4 1/2 etun 5 1/2, chauffage et eau chaude inclus. Revenus annuels: 33 696$.
Prix de vente: 345 000$.
Vente par le propriétaire, occasion à saisir.

Duplex jumelé

Adresse: 1170-1180 ch. Des Pèlerins, Sherbrooke, QC J1E 1G6
Situé au coin du ch. Dès Pèlerins et de la rue 24 Juin, quadruplex formé de 2 duplex ayant chacun 1x5½ dans le haut et 1x6½ dans le bas. 4 garages indépendants dont 2 reliés aux 6½. Loué par de bons locataires choisis après enquêtes, non-fumeurs, sans chiens.
Construction 1989. Toiture refaite en 2009
Fenêtres et portes en 2005
Revenus annuels de 36 684$ Tx scolaire 1 030$ Tx municipale 6 072$ Assurance 1 440$ Déneigement 833$
Tonte pelouse 718$
PRIX DEMANDÉ: 539 000$
Aucuns travaux à faire, simplement de l'entretien normal.
Chauffage électrique payé par locataires.

Produits de planification de la sécurité

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REÉR et CELI
- Rentes immédiates, FERR et FRV
- Assurance invalidité individuelle contre les maladies graves
- Assurances maladie et dentaire individuelles
- Régimes d'assurance et de retraite collectifs

Chantal Denault
Conseillère autonome en sécurité financière
Tél. : 819 346-1998
Téléc. : 819 346-0047
Partenaire de FORCE FINANCIÈRE EXCEL
Cabinet de services financiers et de planification financière

recherche

Investisseur immobilier recherche immeuble de 1980 et plus dans la région de Sherbrooke et environ. 6 logements &+ et.
Visitez mon site www.immo-universel.com.

Vous êtes intéressé par l'un de ces immeuble?
Appelez au (819) 563 9292 poste 226

Collaboration spéciale

Les « loyers à prix de faveur » : Revenu Québec veut vous en décourager!

Comme plusieurs d'entre vous le savez déjà, et les autres seront sans doute heureux de l'apprendre, Revenu Québec a mandaté depuis quelque temps une équipe spéciale qui a pour objectif d'analyser plus en profondeur le secteur immobilier.

Revenu Québec vous espionne

Cette délégation a été mandatée pour « surveiller » le secteur de l'immobilier et les nombreuses transactions immobilières. On comprend l'intérêt du gouvernement compte tenu que les ventes de biens immobiliers ont augmenté de 25G$ à 85G$ annuellement entre 2002 et 2010, selon le Bureau de la lutte contre l'évasion fiscale. Pour arriver à ses fins, Revenu Québec se sert d'informations provenant de plusieurs autres organisations. Par exemple, on se sert des données provenant d'Hydro-Québec pour détecter si un loyer déclaré comme vacant par le propriétaire l'est réellement. Si Hydro-Québec confirme que de l'électricité est consommée au loyer supposément vide, alors il en reviendra au propriétaire de fournir des explications. Bonne chance!

Faites attention, n'aidez pas trop votre famille!

Revenu Québec a modifié son approche concernant les loyers à prix modique (ou carrément nul) offerts aux membres de la famille du propriétaire, communément appelées « personnes liées ». Ces loyers inférieurs à la valeur marchande, mieux connus sous le nom de « loyers à prix de faveur », ont attiré les regards de Revenu Québec, mais ce n'est que depuis peu que ses agents tentent de récolter ce qui lui échappait auparavant.

D'un point de vue juridique, rien dans la Loi sur les Impôts (Québec), ni dans la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), ne permet d'ajouter le manque à gagner, soit la réduction accordée aux membres de la famille, dans les revenus imposables du propriétaire. Revenu Québec procède donc d'une toute nouvelle façon pour « amener de l'eau au moulin ».

Comme le loyer est loué à un prix inférieur à la normale, on permettrait de déduire seulement une partie des dépenses puisque seulement une partie du loyer est réellement perçue. En chiffres : si on loue 25 % moins cher que d'habitude à quelqu'un qui nous est lié alors seulement 75 % des dépenses seraient admises.

Là où nous croyons que ça accroche

Comme dans l'exemple, lorsque le prix de location d'un loyer est fixé à 75 % de celui des autres logements du même immeuble (ou des immeubles comparables), Revenu Québec refuserait 25 % des dépenses. Par contre, si les revenus du loyer à prix de faveur couvrent tout de même la totalité des dépenses y afférant, il est difficile d'accepter qu'on ne puisse en déduire que 75 %. En effet, même si un loyer est loué à un prix inférieur aux autres, mais qu'il est tout de même rentable, il semble illogique qu'on nous refuse une partie des dépenses.

Note : Un loyer offert à une tierce partie (non liée) pour un prix inférieur à la normale ne serait pas visé ici, puisqu'on n'octroie pas d'avantage à un proche.

La règle d'or : Soyez raisonnable!

Vous comprendrez qu'il sera plus difficile de défendre un cas où un loyer est loué sans contrepartie à un membre de la famille ayant pour effet de créer une perte (ou d'en augmenter une). Cette situation sera assurément contestée par Revenu Québec. Le caractère « raisonnable » du loyer demandé et de la dépense y afférent sera l'argument préconisé pour refuser la perte générée par ce loyer. Dans ce genre de cas, nous croyons que la position de Revenu Québec est valable. Un loyer qui ne couvre pas les dépenses pourrait difficilement être qualifié de « raisonnable ». Nous devrions donc déduire les dépenses au prorata du prix loué sur le prix normal dans de telles circonstances. En résumé, on doit être en mesure de démontrer « qu'au net » même si le loyer est loué à un prix inférieur au marché, on ne perd pas avec celui-ci.

Revenu Québec ne se cassera pas la tête pour vous

Revenu Québec utilise la méthode des loyers comparables pour établir la valeur sur le marché de votre loyer. Cette méthode consiste à analyser les loyers à proximité pour établir une base de calcul. L'application à toutes les sauces de cette méthode doit elle aussi être remise en question. En effet, vous savez comme moi qu'il est fréquent qu'un 5½ se loue à un prix complètement différent d'un autre dans le même immeuble pour toutes sortes d'excellentes raisons (rétention de locataire, proximité des services, accès à une remise ou un stationnement, loyer situé au rez-de-chaussée, meubles fournis par le propriétaire, etc.) Ainsi, un loyer qui, selon les comparables de Revenu Québec, devrait être loué 500 $, mais qui est loué à quelqu'un de votre famille pour 450 $ ne donnerait accès qu'à une partie des dépenses. Même si vous savez pertinemment que ce loyer se louerait habituellement au même prix à un tiers et que vous n'êtes pas en train d'avantager un proche. Selon nous, une valeur juste et raisonnable ne peut être établie qu'en tenant compte de tous les facteurs pertinents et propres à chaque situation.

Suite dans le prochain journal

Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Médiatrice familiale accréditée
550, CHEMIN DE CHAMBLY
SUITE 260
LONGUEUIL (QUÉBEC)
J4H 3L8
TÉL.: (450) 679-6100
FAX: (450) 375-2895
20, PLACE DU LAC
GRANBY (QUÉBEC)
J2G 9L9
TÉL.: (450) 375-8882
FAX: (450) 375-2895

Me Annie Lapointe, Suite de la page couverture

mêmes environs. Il s'agit en fait de voir si l'ensemble des caractéristiques principales sont semblables.

La loi n'attribue pas d'indemnité fixe en cas de reprise, mais le tribunal qui autorise la reprise pourrait fixer des conditions, dont une indemnité financière.

Bonne foi

Dans tout ce processus, il est primordial que la reprise soit faite de bonne foi, et non pas être un stratagème dans le but de se débarrasser d'un locataire. Une reprise de logement obtenue de mauvaise foi pourra donner lieu à des dommages-intérêts.

À titre d'exemple, dans une décision récente (2), la locataire réclame 14 976,00$ à titre de dommages divers. Dans ce dossier, les propriétaires avaient acquis l'immeuble, constitué de deux duplex mitoyens avec un cottage à l'arrière, un an auparavant pour 400 000$ et disaient vouloir réunir deux logements du haut pour en faire un seul grand pour eux-mêmes. Malgré les discussions, la locataire a refusé la reprise par les propriétaires. La Régie du logement a autorisé la reprise le 11 février 2008. Toutefois, la décision mentionne que les locateurs n'ont jamais occupé les logements, mentionnant que l'arrivée d'un autre enfant a retardé leur projet. Les propriétaires auraient appris qu'ils ne pouvaient ouvrir le mur mitoyen entre les deux logements et auraient donc renoncé à leur projet. L'immeuble est ensuite divisé en deux de façon à faire deux immeubles et un premier est vendu à 383 000$ en 2010, tandis que l'autre partie de l'immeuble devenue un triplex était en vente au moment de l'audience pour la somme de 599 000$, le logement de l'ancienne locataire en question étant toujours vide. Les propriétaires étaient donc à même de réaliser un profit important. Au surplus, toujours selon la décision, la locataire a prouvé qu'une demande de permis avaient été faite avant même la reprise, pour finaliser des travaux pour opération cadastrale dans le but d'obtenir un duplex et un triplex distinct.

Le juge mentionne qu'il est de jurisprudence constante que la bonne foi doit s'évaluer tout au long du processus de la reprise d'un logement, soit de l'avis à la reprise elle-même et même après, surtout si les faits subséquents permettent de colorer et de mieux comprendre les raisons qui ont poussé les locateurs à récupérer leur logement. Devant ces preuves, le juge en vient à la conclusion que la reprise a été faite de mauvaise foi.

Au final, les locateurs ont été condamnés à payer à l'ancienne locataire, des dommages s'élevant à 14 476$.

Notez qu'il est toujours possible, avec le consentement du locataire, d'en venir à une entente de résiliation du bail à la date désirée. Vous pouvez alors négocier les conditions et mettre le tout par écrit, évitant ainsi le recours aux tribunaux.

1. Fiducie Réal Lacroix c. Barbotin, 28-130207-011 G.
2. Langlois c. Sehili, 31-100910-056 G.

Les Pavages Lavallée & Leblanc inc.
R.B.Q.: 5641-3149-01
PLL
PAVAGE - EXCAVATION
Pavage d'asphalte de tous genres
Résidentiel, Commercial, Industriel, Municipal et Gouvernemental
Estimation gratuite et travail garanti
819 564-2266
www.pavagespll.com

Buderus
CHAUDIÈRE MURALE
GAZ À CONDENSATION
Logamax plus GB162
Chaudière compacte de 69,000 à 333,000 BTU/h en modulation
Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs
Contrôle intérieur / extérieur
Haut rendement énergétique
Efficacité de 94% et plus
Appareil à faible émissions polluantes
Puissance maximale dans un espace minimum
GazMétro PARTENAIRE CERTIFIÉ
LOW NOx EMISSIONS
ENERGY STAR
Résidentiel
Commercial
Industriel
Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
Bi-Énergie
Lucien Côté & Fils Inc. Depuis 1936
819 562-9411
4422, rue James-Edwards
Sherbrooke, QC J1L 3A4

NOTRE ENGAGEMENT : OPTIMISER VOTRE PATRIMOINE FINANCIER
Nathalie Duvivier, B.A.A. Adjointe en placement
Dominique Larose B.A.A., G.P.C. Conseiller en placement
Sébastien Ruette, B.A.A. Conseiller en placement associé
Vous vendez votre immeuble à revenu ?
Nous pouvons vous conseiller afin de bâtir un portefeuille de placement sur mesure qui vous procurera des revenus réguliers et fiscalement avantageux.
Groupe Larose-Ruette
Tél. : 819 348-1015
1802, rue King Ouest
Bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 0A2
FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE
GESTION DE PATRIMOINE
FCPE MEMBRE
Financière Banque Nationale est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada qui est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA : TSX).

SOLUTION ENVIROSOL
l www.solutionenvirosol.com l
l Évaluation environnementale, phase I
l Caractérisation environnementale, phase II et III
l Réhabilitation environnementale
l Identification, caractérisation et délimitation de milieux humides
l Obtention de certificats d'autorisations auprès du MDDEFP
l Inventaire faunique / floristique
l Enlèvement de réservoir sous-terrain
l Et plus...
FIRME D'EXPERTS-CONSEILS EN ENVIRONNEMENT
ŒUVRANT DANS LES DOMAINES SUIVANTS :
209 rue Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Québec J1H 4A7
info@solutionenvirosol.com
Tél. : 819 791-2303
Télec. : 819 791-2313

Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

1 ANNONCES DE LOCATION

Recherche de logement.com
www.recherchedelogement.com

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

2 ASSURANCES

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

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

3 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292

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

4 CHAUFFAGE

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

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

5 EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie
Sherbrooke (819) 570-1672
Granby (450) 775-3774
Saint-Hyacinthe (450) 230-0383
www.gestionparasitairedelestrie.com
Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire
Programme Exclusif au membre RPHL
Membre de L'AQGP et NPMA
Produit à faible impact sur l'environnement

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 NOTAIRE

Me Hélène Goyette
109 rue Principal, Granby
Tél.: (450) 375-8882
Téléc.: (450) 375-2895
550 Chemin Chambly,
bureau 260, Longueuil, Qc
Tél.: (450) 679-6100
-Notaire et conseillère juridique
-Médiatrice familiale accréditée

8 PEINTURE

Bétonel
37, rue Évangéline Granby, Qc
Tél.: (450) 361-2323
425, rue Principale Granby, Qc
Tél.: (450) 372-5055

**** Escomptes membres RPHL***
- Peintures
- Vernis
- Accessoires

9 PLOMBERIE CHAUFFAGE

leprohon inc.
Sherbrooke : 819 563-2454
Granby : 450 378-1500
www.leprohon.com
- Résidentiel, Commercial, Industriel
-Ventilation, Climatisation, Géothermie
-Chauffage, Biénergie
- Unité murale, échangeur d'air
-Plan d'entretien
-Service clé en main
-Programme spécial aux membres RPHL

27 VENTILATION

PUR AIR EXPERT
Sylvain Forand Président
Tél.: (819) 943-9239
www.purairexpert.com
Sherbrooke,Granby
- Commercial,Industriel Résidentiel
- Nettoyage
- Robotisé
- Systeme de Ventilation
- Analyse de Qualité de l'air
- Évacuation de Conduit, sécheuse, échangeur d'air
- Inspection Robotisé
- Systemes Ventilation
- Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation

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

862, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec) J1H 4C2
Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697

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

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!

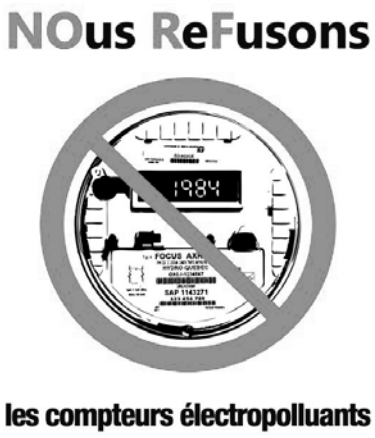
Filgo Énergie — Thermoshell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8

FILGO ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

Publireportage

LES COMPTEURS À RADIOFRÉQUENCES DANS LES ÉDIFICES À LOGEMENTS MULTIPLES. QU'EN EST-IL?



C'est en octobre 2012 que la Régie de l'énergie autorisait Hydro-Québec à faire le déploiement de compteurs à radiofréquences (ou compteurs intelligents) sur le territoire provincial. Malheureusement, bien des aspects de cette nouvelle technologie n'ont pas été pris en compte. Notamment, les dangers pour la santé et encore plus dans les cas de compteurs regroupés dans les édifices à logements multiples. La solution retenue consiste à donner un droit de retrait pour les abonnés désirant recevoir un compteur non communiquant moyennant un coût initial de 343$ et des frais mensuels totalisant 206$ par année. Au sujet des compteurs regroupés dans les édifices à logements multiples, on peut lire dans le rapport de la Régie de l'Énergie que: « Selon le Distributeur, le cas des compteurs multiples à l'intérieur d'un logement touche très peu de clients. Ainsi, il y a tout au plus 700 cas de compteurs regroupés dans les logements sur les 3,8 millions de clients de la province.» On voit bien qu'on a erré dans l'estimation de cette problématique et, que les compteurs regroupés soit à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment, cela fait peu de différence, les murs offrant très peu d'atténuation aux ondes radio. On installe donc des appareils qui émettent des champs électromagnétiques (CEM) potentiellement dangereux pour la santé en remplacement des anciens compteurs électromécaniques dont la disposition et les arrangements physiques n'ont absolument pas été prévus pour cela à l'époque de l'établissement des normes d'électrification.

En 2011, l'Organisation Mondiale de la Santé a fait un changement notoire en classant les CEM potentiellement cancérigènes. Mais c'est après que la Régie de l'Énergie ait donné son aval pour le déploiement de compteurs à radiofréquences que les études les plus convaincantes ont été produites. Notamment le rapport BioInitiative, publié en janvier 2013, qui est une synthèse de plus de 1800 études, révisées ou produites par 29 chercheurs internationaux de renom et indépendants. Les effets biologiques y sont largement documentés: tachycardie, insomnie, acouphènes, etc. Ce rapport recommande que les radiofréquences soient maintenant classées cancérigènes. Dans une récente étude, l'Académie Américaine de Médecine Environnementale, démontre clairement les effets nocifs sur la santé humaine des émissions des compteurs intelligents.

Malheureusement, les normes canadiennes sont semblables à celles des États-Unis. On s'entend que nos voisins du sud ne sont pas une référence en ce qui a trait à la protection de la santé publique. Santé Canada, par son Code de sécurité 6, dont la dernière révision date de 1999, stipule que le seuil maximum admissible d'exposition aux ondes radio dans la gamme d'onde concernée est de 6 millions de microwatts par mètre carré (µW/m2) pour 6 minutes. C'est l'exposition maximale pour laquelle les tissus humains ne subiront pas de dommage par brûlure. On ne reconnait pas qu'il puisse y avoir des perturbations du fonctionnement de la biochimique du corps humain causées par l'exposition aux CEM en prétextant que les études ne sont pas parfaites. C'est comme cela que par le passé nos autorités ont pu statuer qu'il n'y avait aucun problème avec l'amiante, les gras trans, les pesticides, etc.

On dit que l'exposition aux compteurs à radiofréquences est beaucoup plus faible que celle d'un cellulaire, alors pourquoi s'en inquiéter? Rien n'est plus faux. Les compteurs à radiofréquences émettent des ondes pulsées (pointes d'onde de durée variable). Lorsqu'Hydro-Québec annonce une intensité de 50 µW/m2 (ou de 2.2 µW/m2 pour Hydro-Sherbrooke), il s'agit d'une valeur moyenne pendant six minutes qui est l'intensité pouvant causer des brûlures. Pour les effets biologiques on doit considérer l'intensité maximale, qui pour les compteurs à radiofréquences, dépasse de beaucoup cette valeur moyenne. Des mesures effectuées par une firme québécoise indépendante montrent des intensités variant de 3 000 à 49 000 µW/m2 à un mètre, selon le type de compteur. Elle est de 2 600 µW/m2 pour un cellulaire en utilisation. Ces comparaisons faites avec le cellulaire et le four à micro-ondes ne tiennent pas, puisqu'on compare des usages partiels et volontaires, avec une exposition en continu et imposée. En matière de santé et sécurité, on doit toujours tenir compte du pire scénario. Par exemple, lors de la conception d'un pont, doit-on prendre la charge moyenne du trafic ou la charge maximale? Si vous placez la main droite dans l'eau glacée et la gauche dans l'eau bouillante, doit-on considérer qu'en moyenne vous êtes confortable? Les études montrent une augmentation notable des cancers du cerveau avec une utilisation ponctuelle du cellulaire, alors accepteriez-vous que vos enfants dorment en présence d'un ou de plusieurs compteurs à radiofréquences, émettant des ondes pulsées, classées potentiellement cancérigènes, au même titre que le plomb et le mercure, cela 24 h par jour et durant toute leur vie?

Alors que les compteurs sont presque toujours regroupés au même endroit dans les édifices à logements multiples, il est fort probable que les occupants les plus éloignés du lieu des compteurs choisissent de ne pas payer les frais élevés (pénalité) qu'exige Hydro-Québec pour le droit de retrait. Dans ces circonstances, les occupants proches des compteurs subiront, contre leur gré, l'exposition de plusieurs compteurs. Cette situation anormale risque fort d'être la cause de conflits. L'option de retrait comportant une pénalité n'est donc pas une solution viable. Après tout, pourquoi payer alors qu'on n'a rien demandé et qu'on n'offre aucun service supplémentaire? Au début de l'année, une motion a été votée unanimement par l'assemblée nationale pour l'abolition des frais de retrait. Au moment d'écrire ces lignes, Hydro-Québec dit être à examiner la réduction de cette pénalité. Mais la seule option valable, est son abolition.

Hydro-Québec se place au-dessus des règles en installant des nouveaux compteurs non approuvés par l'Underwriters Laboratories, l'organisme officiel dont la certification est exigée par les assureurs pour la protection contre les incendies. On ne fait pas non plus de tests de densité de puissance émise à 20cm pour les compteurs regroupés tel que l'exige Industrie Canada. L'expérience montre que la facturation horaire n'entraine pas de diminution de la consommation d'électricité et crée une augmentation du coût avec une lecture plus fine des dépassements du tarif minimum.

L'idée n'est pas de bannir les technologies du sans fil, mais bien de les utiliser de façon sécuritaire. Si nos gouvernements posent des balises, l'industrie du sans fil s'y adaptera. Tel fut le cas pour la sécurité des véhicules automobiles. C'est à nous citoyens de faire valoir nos droits en exerçant des pressions auprès de nos représentants en autorités locale et provinciale.

Marc Robert
Porte-parole d'Estrie Refuse, une initiative des Amis de la Terre de l'Estrie
http://estrierefuse.wordpress.com/
http://refusonslescompteurs.wordpress.com/

ACTIVITÉS À VENIR

RPHL
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

GRATUIT POUR LES MEMBRES DU RPHL

Soirées d'Information

Sherbrooke Date : 14 janvier 2014 (mardi)
Heure : 19heures
Endroit : 100, Belvédère Sud, suite 200 Sherbrooke
Réservation : 819-563-9292 poste 221
Sujet : Le Marché Locatif (taux d'inoccupation)
Conférencier : Lydia Yakonowsky, SCHL

Granby Date : 15 janvier 2014(mercredi)
Heure : 19 heures
Endroit : 700, rue Principale, Granby
Réservation : 1-877-563-9292 poste 221
Sujet : Le Marché Locatif (taux d'inoccupation)
Conférencier : Lydia Yakonowsky, SCHL

Soirées de formation:
Sherbrooke « ABC du Parfait Propriétaire »
(en continu dès 12 participants)
Réservation : 819-563-9292 poste 221

Granby « ABC du Parfait Propriétaire »
(en continu dès 12 participants)
Réservation : 1-877-563-9292 poste 221

IMPORTANT : Vérifier les mises à jour sur le site du RPHL
www.rphl.org

GESTION IMMOBILIÈRE

JULIEN
GESTION ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIERS

NOS SERVICES :

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

PLUS DE 12 ANS D'EXPÉRIENCE DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.574.6544
C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

3862 Impériale, Sherbrooke, Qc J1N 3Y7
www.gestionimmobilierejulien.com

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com

RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE 5 ans
Pièces et main d'oeuvre

* Climatiseur seulement

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

à partir de 1695 $* + taxes (installation incluse)

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

CMMTQ

Sherbrooke
6171, boul. Bourque
Sherbrooke (Qc)
J1N 1H2
Tél.: 819.563.2454

Granby
620, rue Simonds Sud
Granby (Qc)
J2J 1E1
Tél.: 450.378.1500

St-Hyacinthe
6900, boul. Choquette
St-Hyacinthe (Qc)
J2S 8L1
Tél.: 450.773.4948

leprohon
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

Femme de tête et femme de cœur

J'ai le plaisir, pour l'article des mois de décembre-janvier, de vous présenter Mme Madeleine Laperle, celle-ci est membre du RPHL depuis quelques années et il me tarde de vous faire découvrir le parcours de cette femme d'affaires.

Le projet d'investir dans l'immobilier a été le choix qu'a fait Madame Laperle. À 30 ans, elle fait l'achat d'un premier triplex dans l'ouest de Sherbrooke et qui dit achat immobilier, dit premières négociations avec le milieu financier et les locataires. En 1992, elle ajoute un 5 logements près de l'Université de Sherbrooke. Ces logements sont principalement occupés par des étudiants.

Au fil des années, les acquisitions se poursuivent. En 1994, on lui propose l'achat d'un immeuble de 34 logements et en 1995, un ensemble immobilier de 64 logements lui a également été suggéré, immeuble situé dans le Centre-Sud. Le fait que 15 logements de ces immeubles étaient vacants a suscité une hésitation avant l'achat. L'arrivée d'immigrants a permis de combler ces logements disponibles. Selon les propos de Madame Laperle : Cette clientèle a été appréciée. Ce furent des locataires fiables et stables, qui ont quitté leur logement pour un travail à l'extérieur ou pour l'achat d'une maison.

Étant entourée de plusieurs entrepreneurs en construction et d'investisseurs, Madame Laperle a un élan pour acquérir d'autres immeubles. Elle réalise peu de temps après, que la charge de travail est exigeante et la difficulté de traiter directement avec les locataires s'ajoute au fait qu'elle désire continuer à travailler à temps partiel dans son domaine. L'idée de céder la gestion pour les gros immeubles devient à ce moment-là un moyen d'alléger la charge.

En 1997, la vente du premier triplex et l'immeuble de 5 logements se finalise. La clientèle étudiante de ces derniers (système corporatif, location 8 mois, problèmes de bruit), rend la gestion un peu plus complexe.

C'est en 2008 que Madame Laperle reprend la gestion de ses immeubles en collaboration avec son conjoint. Elle assume la comptabilité liée à la gestion des immeubles et son conjoint, ayant des aptitudes en relations interpersonnelles, s'occupe de la gestion des locataires et des concierges. Les deux forces combinées rendent possible une bonne administration des immeubles.

Nous pouvons dire sans aucun doute que depuis le début (1988), la clientèle a été variée. Locataires avec des problèmes de santé mentale, certains avec des références limites quand la location est plus difficile, des cas devant la Régie du logement qui demandent beaucoup de temps pour accumuler des preuves précises, ont fait partie des situations rencontrées durant toutes ces années. Avec le temps, les critères de location ont été resserrés. Depuis son adhésion au RPHL en novembre 2008, Madame Laperle nous mentionne que les vérifications de locataires combinées à celles de la Régie du logement sont un complément incontournable quant à la sélection de locataires. Il faut mentionner aussi que l'expérience du responsable des immeubles demeure toujours un atout considérable autant pour la location, que pour l'entretien.

Madame Laperle a cru longtemps et croit encore que le gouvernement pourrait assurer, pour les gens moins fortunés ou bénéficiant du programme d'aide sociale, une contribution monétaire au logement directement au propriétaire, mais elle est bien consciente que cela pourrait contrevenir à la Charte des droits et libertés de la personne. Le gouvernement pourrait investir dans le parc immobilier existant au lieu de subventionner majoritairement de la nouvelle pierre. Une diminution des délais devant la Régie du logement encouragerait les propriétaires et les locataires et chacun pourrait en retirer des bénéfices. N'oublions pas qu'un immeuble où il y a une problématique d'un seul locataire fautif peut entraîner la perte de bons locataires. Par contre, l'effet contraire est vrai. Une très grande majorité de bons locataires peut attirer aussi de meilleurs locataires. Il faut donc encourager les propriétaires à faire des interventions pour qu'ils puissent assurer la pleine jouissance des lieux des locataires.

Madame Laperle nous mentionne ceci: Le RPHL a permis à mon équipe et à moi-même d'assister à des formations et d'avoir l'aide juridique et technique nécessaire pour certains dossiers. Les soirées d'information sont souvent des points de référence où nous pouvons discuter librement avec d'autres propriétaires. Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives nous permet d'avoir des services rapidement et efficacement et une belle collaboration avec le personnel.

Beaucoup d'énergie et d'investissements ont été déployés pour l'amélioration des immeubles dont elle retire une très grande fierté. Outre les premières années qui ont été plus difficiles, le rendement a été satisfaisant. Peu de doutes sont survenus concernant sa décision d'investir dans l'immobilier parce que c'était concret et que le projet lui appartenait.

Maintenant à la mi-cinquantaine, notre femme d'affaires croit garder pour au moins encore cinq ans son ensemble immobilier. L'évolution du marché immobilier ainsi que l'état de sa santé seront deux facteurs qui seront considérés dans sa décision de poursuivre cette aventure. Nous souhaitons donc, à Madame Laperle, encore de belles années dans le milieu de l'immobilier.

Merci Madame Laperle de votre témoignage.

Marie-Lyne Dufour