

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## DU NOUVEAU: un profil client pour les enquêtes

Me Martin Messier

**D'**abord, je tiens à vous remercier pour votre collaboration dans la mise en place des nouveaux services d'enquêtes de crédit.

Ce nouveau système plus flexible vous permet d'acheter des blocs de points, tout vous offrant l'opportunité de personnaliser votre choix d'enquêtes selon vos besoins.

Vous pouvez ajouter des points à votre compte durant les heures d'ouverture du service d'enquête RPHL - APQ, soit du lundi au vendredi de 8h30 à minuit et la fin de semaine de 09h00 à 17h00.

Nous avons également le plaisir de constater que la plupart d'entre vous avez choisi de procéder à l'enquête RPHL - APQ qui permet la vérification des références du propriétaire, de l'employeur, l'authentification du propriétaire actuel, la vérification bancaire, la vérification du crédit, les dossiers civils, criminels et la Régie du logement.

Nous avons apportés des modifications à notre système afin de vous simplifier la vie: vous pouvez dorénavant sélectionner les vérifications que vous désirez faire effectuer ainsi que la langue dans laquelle vous voulez recevoir votre rapport, la méthode que vous voulez utiliser pour recevoir le résultat, soit en passant dans un nos bureaux, par téléphone, par télécopieur ou par notre logiciel intelligent.

Si vous nous fournissez votre adresse courriel, vous recevrez automatiquement un courriel vous indiquant que nous avons reçu votre enquête et que nous avons débuté le traitement.

Vous recevrez le résultat une fois l'enquête complétée. Le temps requis varie selon les vérifications que vous avez demandées. Nous contactons l'employeur, la banque, le propriétaire actuel mais il faut souvent attendre le retour d'appel avant de pouvoir compléter l'enquête. La durée moyenne est de 48 heures ouvrables, mais peut être plus rapide ou plus longue si nous



DE NOUVELLES  
ENQUÊTES

UN NOUVEAU  
PROFIL CLIENT

L'ENQUÊTE RPHL  
UNE SOLUTION COMPLÈTE  
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT



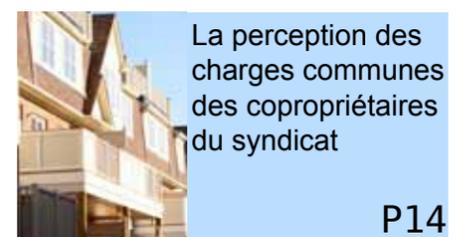
devons attendre un résultat. Si l'employeur ou le propriétaire ne répondent pas à nos demandes dans un délai de 48 heures nous considérerons qu'il s'agit d'un refus de répondre et nous l'indiquerons dans le rapport.

Si vous décidez de recevoir le résultat par notre logiciel intelligent vous pourrez voir le rapport évoluer sous vos yeux

dès que nous recevons un résultat.

Vous pouvez modifier votre profil client selon vos désirs, ou si vous désirez faire une enquête différente de votre profil client vous pouvez utiliser notre nouveau formulaire qui comprend une section "instructions spéciales" pour cette demande seulement.

La vie bouge vite, vos besoins évoluent, l'enquête RPHL - APQ, notre système de points, l'utilisation d'un profil client et notre logiciel intelligent vous permettent de garder une longueur d'avance en tout temps, nous n'aurions pas pu réaliser tout cela sans votre appui et nous vous en remercions. ☑





Me Kostopoulos

# Le locateur a le droit d'inspecter et de vérifier l'état du logement de façon raisonnable

porte commune qui conduit aux deux logements qu'elle loue, alors que cette porte conduit également à l'entrée d'eau de la maison, au système électrique et aux réservoirs d'eau chaude.

Qui plus est, le locateur ajoute que dans un autre dossier, la locataire le poursuit pour une somme de 70 000 \$, alléguant que le logement serait en mauvais état. Conséquemment, il doit également pour cette raison vérifier l'état des lieux.

Le locateur réfère à une première mise en demeure soumise à la locataire le 10 décembre 2009 et une seconde le 29 janvier 2010 afin d'obtenir l'accès au logement.

Dans la dernière mise en demeure, le locateur avisait la locataire qu'un huissier de justice se rendrait le mardi 9 février suivant, à 10 heures, afin d'effectuer un constat judiciaire de lieux. Or, malgré l'avis, le huissier n'a pu exécuter sa mission, tel qu'en fait foi son rapport également déposé au dossier.

Finalement, le locateur réclame le remboursement des frais de huissier au montant de 94,61 \$, alors que ce dernier n'a pu exécuter sa mission. Selon le locateur, la situation est urgente et l'exécution immédiate de la décision, malgré l'appel doit être ordonnée et il demande au Tribunal de déterminer une date et une heure précise pour l'accès au logement, advenant que la demande soit accueillie.

Quant à l'accès au logement, la locataire a d'abord souligné qu'elle s'opposait à ce que le locateur ait accès à son logement parce qu'il «lui fait du trouble». Ensuite, à l'audience, la loca-

taire a déclaré consentir à la visite du logement, mais dit refuser que des photos soient prises.

Les dispositions applicables en l'espèce sont les articles 1857, 1863, 1931 et 1934 du Code civil du Québec. Ces articles prévoient ce qui suit:

«1857. Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.»



son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.»

«1934. Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire. Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.»

Qu'en est-il en l'espèce? Après analyse de la preuve, le Tribunal considère qu'il y a lieu de faire droit à la demande du locateur. Le Code civil, à son article 1857, prévoit que ce dernier est en droit de vérifier le logement. Il doit toutefois user de ce droit de façon raisonnable.

Les motifs invoqués sont suffisants pour convaincre le Tribunal de la justesse de ce droit. À au moins deux reprises de manière officielle, par mise en demeure, le locateur a donné des avis pour visiter les logements occupés par la locataire et ce, dans des délais fort raisonnables.

«1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail. L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

«1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de vingt-quatre heures de

Suite à la page 8



30-ème anniversaire

**RPHL**

30 septembre 2011

Venez lever l'ancre et monter à bord du "Grand Cru" pour une croisière gourmande sur le lac Memphrémagog.

Réservez tôt... Places limitées  
**819 - 563 - 9292 ext. 222**



**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

**TBE LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.**

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

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

**Réfection de toitures**

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

# Un fiduciaire peut ester en justice, mais pas une fiducie



Dans une décision récente<sup>1</sup>, le tribunal est saisi d'une demande d'amendement de la procédure initiale afin de modifier la désignation de la locatrice afin que le nom de cette dernière se lise plutôt comme suit: Marie-Claude Simard agissant en sa qualité de fiduciaire pour la fiducie Marnia. Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion des locataires, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel. Le procureur de la locatrice dépose en preuve une décision rendue par la régisseuse Louise Fortin qui a déclaré que la fiducie Marnia ne pouvait seul ester en justice<sup>2</sup>.

Dans cette affaire, la régisseuse Fortin cite un jugement du juge Michel A. Pinsonnault de la Cour du Québec dans l'affaire Château Wilson Inc. c. Fiducie Familiale Peseyre Lacroix-Foch<sup>3</sup>, qui énonce qui suit: «Tel que le confirme l'auteur Jacques Beaulne (Droit des fiducies, La collection bleue, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998 Droit des fiducies, page 247), cette fiducie n'est pas une entité devant la loi, elle n'est ni une personne physique ni une personne morale. Elle n'a en conséquence pas la personnalité juridique. La fiducie n'est qu'un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire et du bénéficiaire (articles 1260 et 1261 C.c.Q.).

Aucune disposition similaire à celles prévues dans le cas des associations, des sociétés en nom collectif, en commandite ou en participation ne vient lui conférer la capacité d'ester en justice. La fiducie ne peut donc ester en justice comme partie demanderesse ou défenderesse sous son propre nom.

Le fiduciaire est celui qui a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et qui exerce tous les droits y afférents.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration (article 1278 C.c.Q.). L'article 1316 C.c.Q. accorde à l'administrateur la capacité d'ester en justice pour tout ce qui concerne son administration (voir également l'article 59 C.p.c.).

En d'autres termes, le fiduciaire comme tel a une personnalité juridique et il peut ester en demande et en défense pour tout ce qui concerne la fiducie.

Toute action impliquant la Fiducie devait donc être intentée contre les fiduciaires es qualité. S'agit-il d'un vice fatal à la poursuite dans le cas actuel?

La règle n'étant pas d'ordre public, le défaut de représentation entraîne la nullité relative, et non absolue, de la demande. L'irrégularité résultant du défaut de représentation, d'assistance ou d'autorisation n'a d'effet que s'il n'y est pas remédié, ce qui peut être fait rétroactivement en tout état de cause, même en appel, en autant que le tribunal ait été saisi d'une demande à cet effet.

Le défaut de capacité de l'une ou l'autre des parties peut entraîner le rejet de la demande sur présentation d'un moyen de non-recevabilité. Cependant, lorsqu'il est possible de remédier à la situation sur laquelle le moyen de non-recevabilité est fondé, le demandeur peut obtenir qu'un délai soit accordé pour ce faire. Alors, s'il y a redressement, le moyen de non-recevabilité sera maintenu pour les dépens seulement. Si cette situation subsiste, la demande sera alors rejetée.

Toutefois, dans l'affaire Société en commandite Notre-Dame c. Leblanc, la Cour d'appel refuse d'accorder un délai

pour remédier à la situation sur laquelle se fonde un moyen de non-recevabilité. Elle conclut plutôt à la non-recevabilité de la demande puisque celle-ci est inexistante faute d'une partie demanderesse identifiable ayant la capacité juridique nécessaire à cette fin. Le tribunal reconnaît tout d'abord le principe établi dans l'affaire Mongrain v. Auger selon lequel les dispositions de l'article 56 C.p.c. ne sont pas d'ordre public. Le tribunal vient ensuite à la conclusion que le défaut de capacité de la partie demanderesse n'est pas un simple défaut de représentation, d'assistance ou d'autorisation mais l'absence même d'une partie demanderesse et que cela est fatal à la poursuite.

En l'espèce, la Fiducie a demandé dans sa contestation écrite le rejet de la requête de la requérante en invoquant, entre autres, l'absence de personnalité juridique de la Fiducie. La requérante a donc été informée de ce moyen de non-recevabilité en temps utile. La désignation erronée de la partie intimée aurait pu être corrigée en présentant une demande au Tribunal. Ce ne fut pas fait. En vertu de l'article 2 C.p.c., l'inobservation d'une règle de procédure qui n'est pas d'ordre public ne pourra affecter le sort d'une demande que s'il n'y a pas été remédié, alors qu'il était possible de le faire.

Le Tribunal croit qu'en l'espèce le défaut de capacité de la Fiducie est fatal à la poursuite en raison du fait qu'il aurait été possible pour la requérante d'y remédier en temps opportun mais que cette dernière n'a pas jugé utile de le faire.

Par analogie avec l'affaire Société en commandite Notre-Dame c. Leblanc, il serait possible de prétendre que le défaut de capacité de la Fiducie en l'espèce, laquelle n'est pas une entité devant la loi, constitue plus qu'un

simple défaut de représentation mais l'absence même d'une partie intimée. La requérante n'a présenté aucune demande afin de remédier à cette irrégularité. En conséquence, la requête de la partie requérante doit être rejetée étant donné l'absence ou l'inexistence de la partie intimée poursuivie.»

Dans ce jugement, le défaut de capacité de la fiducie a été jugé fatal et la poursuite de la fiducie a été rejetée car on a omis de corriger le défaut de capacité de la fiducie en temps utile.

Or, tel n'est pas le cas aujourd'hui, car un amendement a été présenté et il a été signifié par huissier à l'autre partie. Les locataires ne s'y ont pas objectés et ont fait défaut de se présenter en audience. L'amendement vise également à permettre à Marie-Claude Simard d'ester seule en justice en sa qualité de fiduciaire de la Fiducie Marnia.

À ce sujet, le procureur du locateur affirme que les articles 1278, 1316 et 1332 C.c.Q. permettent à un seul fiduciaire d'ester en justice si l'acte de fiducie le prévoit. Pour une meilleure compréhension de ces dispositions, les articles énoncent ce qui suit: 1278. Le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom; il exerce tous les droits afférents au patrimoine et peut prendre toute mesure propre à en assurer l'affectation.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration.

1316. L'administrateur peut ester en justice pour tout ce qui touche son administration; il peut aussi intervenir dans toute action concernant les biens administrés.

Suite à la page 9

**SPHÈRE**  
Immobilier  
Agence Immobilière

532 du Conseil  
Sherbrooke, QC J1G 1K1  
Bur.: 819 791-1269  
Télec.: 819 791-1268

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

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

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

la nouvelle ÈRE de l'immobilier

**Gou-Pro**  
aluminium

Gouttières Rampes Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

**Germain Provencher**  
Tél.: (819) 565-1354  
9202, chemin de Saint-Élie  
SHERBROOKE

**Rampes et colonnes**  
• Aluminium

**Balcons**  
• Fibres de verre

**Gouttières 5" et 6"**  
• Pose sans joints  
• Choix de couleurs  
• Choix d'épaisseur

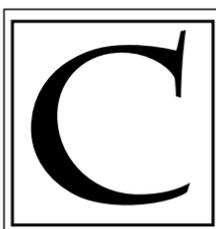
**Annie Provencher**  
Tél.: (450) 777-4217  
1008, rue Marcoux, local 209  
GRANBY

**Pour un travail de qualité, choisissez les pros!**



Me Messier

# LE RPHL RENCONTRE LE MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES



Certains regroupements de locataires demandent avec insistance au gouvernement la mise en place d'un registre de baux.

Le RPHL a traité de cette question avec le ministre des affaires municipales Monsieur Laurent Lessard.

Pour le RPHL la mise en place de toute solution visant la protection conférée au logement plutôt qu'au locataire ne devrait être retenue. La législation actuelle devrait plutôt être modifiée pour que le propriétaire puisse mettre le logement au niveau du marché lorsqu'un locataire le libère.

Le ministre étudie la révision demandée par la Régie du logement afin de permettre que les demandes en non-paiement de loyer qui ne font pas l'objet d'une contestation puissent procéder sans la présence du propriétaire.

Nous espérons que cette demande puisse être mise en place rapidement, ce qui saura éviter de nombreux déplacements souvent inutiles alors que les

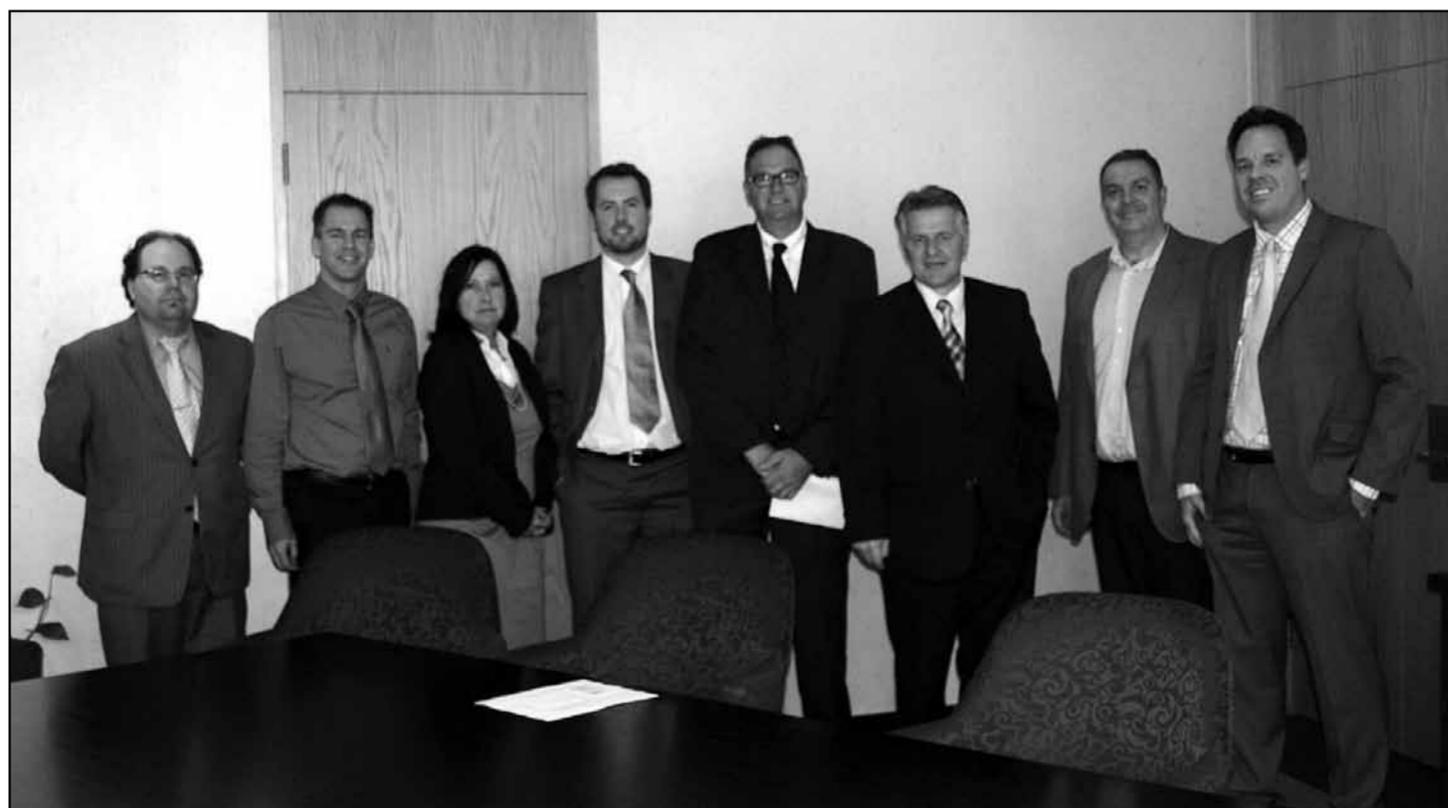


Photo François Lemay

de gauche à droite:  
Me Kevin Lebeau, Michael Vautour, Nathalie Blais, Mathieu Duguay, Alain Dion, M. Laurent Lessard, Me Messier, Benoit Lemieux

locataires sont absents la plupart du temps.

Nous avons souligné au ministre les difficultés qui découlent du taux d'augmentation des loyers trop faibles, sur-

tout pour les travaux majeurs.

Faisant suite à vos demandes, nous avons également demandé que soit mis en place un processus permettant de répartir sur plusieurs années l'aug-

mentation à laquelle nous avons droit. En effet, dans certaines situations les propriétaires auraient préféré répartir l'augmentation résultant de la hausse des taxes sur plus d'une année.

Nous avons également réitéré notre demande visant la mise en place d'incitatifs fiscaux à la rénovation.

Les discussions furent intéressantes et interactives et semblaient démontrer un intérêt réel à la recherche de solutions. Nous verrons à l'automne prochain ce qui ressort des démarches en cours.



Échange d'opinions lors de la rencontre. Au centre: Ministre Lessard

Photo François Lemay



# MARCHÉ HABITATION RÉGION GRANBY

Source: "La Voix de l'Est"

**L**e secteur de la construction a démarré plus timidement à Granby en 2011 que l'an dernier à pareille date. Malgré tout, les données sont de très bon augure, estime le maire Richard Goulet.

Le secteur de la construction a démarré plus timidement en 2011 que l'an dernier à pareille date. Malgré tout, les données sont de bon augure, estime le maire, Richard Goulet.

«Quand on regarde le nombre d'ententes de promoteurs que nous avons de signées, on se dit que ça va être une très, très grosse année, affirme



PHOTO FRANÇOIS LEMAY

M. Goulet. Nous avons une douzaine d'ententes. Jusqu'à maintenant, c'est un chiffre record.»

Lotissement, services d'aqueduc et d'égout : ces ententes avec les promoteurs prévoient tous les détails qui régiront le développement de nouveaux quartiers. De pareilles ententes ont été conclues avec les promoteurs des terres Miner, mais également avec d'autres constructeurs actifs dans la ville tels que Michel Duchesneau, José Lobato, Sylvain Rivard et Marco Paquette, précise le maire.

Selon M. Goulet, il n'y a pas que la construction résidentielle qui soit sur une lancée. Les choses vont également bien dans le secteur industriel, où des investissements records, notamment en matière d'achat d'équipements, ont été enregistrés en 2010. « Et il y a

d'autres gros projets commerciaux qui s'en viennent », dit le maire sans donner plus de détails.

En chiffres; au 31 mars 2011, la valeur des permis émis totalisait un peu plus de 25 millions \$, comparativement à 36,7 millions \$ à la même date l'an dernier. Il faut toutefois préciser que l'année 2010 est dure à battre : au total, des investissements records de 152,3 millions \$ ont été comptabilisés de janvier à décembre.

Le directeur du service d'urbanisme, Daniel Naud, préfère rester prudent avec l'analyse des chiffres. « Les trois premiers mois de l'année ne sont pas forcément représentatifs de l'année complète », dit-il.

Selon lui, différents facteurs influencent l'émission des permis, la météo en particulier. Traditionnellement, le retour du temps chaud se traduit par un regain d'activités d'urbanisme. Et cette année ne fait pas exception à la règle, sauf que la chaleur s'est fait plus attendre que l'an dernier. « Il a fait doux le weekend dernier. Et depuis lundi, ça ne dérougit pas dans la salle d'attente », dit M. Naud.

Malgré tout, la valeur des permis émis au cours des trois premiers mois de 2011 est plus élevée qu'en

2008, la deuxième meilleure année au chapitre de la construction à Granby. La valeur des investissements déclarés avait totalisé 20,8 millions \$ de janvier à mars, selon les statistiques du service d'urbanisme de la Ville.

Dans les nouvelles constructions, c'est dans la catégorie « multifamiliale » que plus de logements ont été créés. En 2011, ils totalisent 33. Ce qui est toutefois très en deçà des 180 unités comptabilisées avec les permis émis de janvier à mars 2010. Mais, à lui seul, le permis délivré pour l'immeuble baptisé L'Excellence avec ses 100 logements, rue Cabana, représentait un gros morceau.

La différence n'est pas aussi marquée du côté des résidences unifamiliales: 28 permis ont été émis au 31 mars 2011, contre 34 l'an dernier à pareille date.

Toutes catégories confondues, 358 permis ont été délivrés au cours du premier trimestre de 2011, comparativement à 477 pour la même période en 2010, toujours selon les statistiques du service d'urbanisme de la Ville.

En 2010, plusieurs projets ont été réalisés, dont le nouvel agrandissement de l'usine Papersource (5,5 millions\$), l'agrandissement de l'usine des Aliments Ultima (4,5 millions\$) et la construction du supermarché IGA, rue Denison Est (3,4 millions\$). À cela s'ajoutent aussi les travaux de rénovation et d'agrandissement du centre sportif Léonard-Grondin (15,3 millions\$). ☑



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

DISPONIBLE AVEC NOTRE

PARTENAIRE AFFILIÉ

**SERVICE D'URGENCE**  
24 H / 7 JRS

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

2566, rue Normand, Sherbrooke

**819 563-3627**

Volume 7, numéro 3  
Juin - Juillet 2011

*Le Propriétaire, Édition RPHL*

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

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

**Collaborateurs**  
Mme Nathalie Blais  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

**Impressions**  
Payette & Simms

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.

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**  
Svetlana Ermakova

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

RBO : 8234-8183-16

**SERVICES ÉLECTRIQUES**

**LAROCHELLE.**

URGENCE 24 H

Résidentiel • Commercial • Multilogement

4573, boul. Bourque,  
Sherbrooke, QC J1N 2G6  
Dir.: 819.791.1581  
Cell.: 819.821.0633  
Télex.: 819.791.1589  
Info@electriciensherbrooke.com

Gérard Larochelle, Maître électricien

**INSPECTION JPG inc.**

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

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

**Catégories de l'annuaire**

1. Affichage
2. Agent immobilier
3. Aspirateurs
4. Assurances
5. Assurance-vie et Placements
6. Avocats
7. Baignoire
8. Centre de rénovation
9. Chauffage
10. Chauffe-eau
11. Comptabilité
12. Consultation
13. Débouchage
14. Économie d'énergie
15. Électricité
16. Environnement
17. Évaluation immobilière
18. Excavation, paysagement
19. Financement hypothécaire
20. Huissiers de justice
21. Inspecteur en bâtiment
22. Notaire
23. Peinture
24. Planchers (couvre-planchers)
25. Plomberie Chauffage
26. Portes et fenêtres
27. Quincaillerie
28. Rampes et balcons
29. Rénovation
30. Signalisation routière
31. Toitures

**1. Affichage****Publiforme**

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

Escomptes membres RPHL  
-Affichage en tous genres  
-Lettrage, autocollants,  
-Enseignes, sérigraphie  
& impression numérique grand format

**2. Agents immobiliers****IM/Max-Estrie**

Courtier immobilier agréé  
**Dominic Casgrain**  
Agent immobilier affilié  
Cell. : (819) 574-4402  
Bureau : (819) 822-2000  
dcasgrain@imaxestrie.com

-Analyse de rendement multi-logements  
-Stratégie de croissance immobilière  
-Réseautage entre vendeurs et acheteurs  
-Bienvenue aux premiers investisseurs  
-Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

**La Capitale Estrie RL, agence immobilière**

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

www.richard-lavoie.com

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

**Remax Michel Charest**

Agent immobilier agréé depuis 32 ans  
Bur.: (819) 822-2222  
charestmichel@videotron.qc.ca  
www.michelcharest.com

- Opinion de votre immeuble locatif sans frais

**Sphère Immobilier Agence Immobilière**

**Robin Ouimette**  
**Fredrick Garneau**  
Courtiers agréés  
Tél.: (819) 791-1269

www.sphereimmobilier.com

- Bénéficiez des outils de travail moderne et performant informatisé pour votre plus grande satisfaction

- Nous offrons un escompte sur commission Contactez- nous!

**3. Aspirateurs****Centre aspirateur M. R.**

869, rue King Ouest  
Sherbrooke  
Tél.: 819-569-4808

- Aspirateur central portatif et commercial  
- Service sur toutes les marques  
- Carte privilège de 10% pour les membres du RPHL

**4. 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

**5. Assurances-vie et Placements****Services Financiers SFL**

**Christian Goyette**  
1650 rue King, bureau 100  
Sherbrooke, Qc  
Tél.: (819) 821-4991, poste 238  
Cell.: (819) 620-2103  
christian.goyette@sfl.qc.ca

-Assurance-hypothécaire  
-Vie, Invalidité, maladie  
-Placements  
-Planification financière  
-Planification, achat, vente d'immeubles

**6. 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

**7. 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

**Baignoire BMGB enr. Bruno Massicotte, technicien**

Téléphone: (819) 832-2246  
Sans Frais: 1-877-832-2246  
www.baignoirebmg.com

- Rabais membre RPHL  
- Ré-émaillage de bain  
Pourquoi changer votre bain a un prix très coûteux ? Nous avons la solution a un prix moindre que de le changer !

**8. 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

**9. Chauffage****GNR CORBUS**

Sherbrooke: 819-564-2300  
Granby: 450-375-5030  
Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro  
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

\* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

**Roi du Brûleur**

Tél.: (819) 566-5105

\*Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces

-Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage à l'huile, électrique, bois.

-Système Bi-énergie  
-Urgence 24 heures, 7 jours

**Thermoshell**

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

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

**Yvon Gadbois 1999 Inc.**

Tél.: (819) 563-3627

-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout

-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie

- Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces

**10. 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

**11. Comptabilité****Yvon Lallier CGA**

Tél.: (819) 822-4221

Cell.: (819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

Villeneuve Gagné Stébenne CGA

**12. Consultation****Gilles Paquette**

Consultant en Habitation Locative

Tél.: (819) 566-5161

gilpaquette@gmail.com

- Conseils d'affaires:

- Gestion courante

- Problèmes particuliers

- Hausse de votre capital immobilier

- Tarif préférentiel aux membres du R.P.H.L.

**13. 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

**14. Économie d'énergie****GNR CORBUS**

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le

remplacement d'appareil désuet

\* Escompte accordé sur les pièces aux

membres RPHL

**Le Groupe GE**

Tél.: 819.569.0000

www.GroupeGE.com

-Projet en énergie renouvelable

-Génératrices automatique au gaz propane

et naturel

-Solutions énergétiques viables

**15. Électricité****J.C. Morin inc.**

Entrepreneur électricien

Tél.: (819) 868-6643

jmorin@bellnet.ca

-Services spécialisés et d'urgence

-Chauffage/installation et service

-Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

**Services Électriques**

## Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581  
 info@electriciensherbrooke.com  
 www.electriciensherbrooke.com

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

## 16. Environnement

### Groupe G.E.R. Environnement Inc.

2630 King Ouest, Sherbrooke, bur 206  
 Tel: (819) 575-6680  
 Téléc.: (819) 575-9802  
 ger@vl.videotron.com  
 www.gerenvironnement.com

- Évaluation environnementale phase 1
- Caractérisation environnementale phase 2 et 3
- Gestion de projet d'enlèvement de réservoir
- Réhabilitation environnementale de site
- Demande de certificat d'autorisation
- Inspections des bâtiments
- Attestation des études environnementales

### 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

## 17. Évaluation immobilière

### Dufresne, Savary & Associés

Évaluateur agréé, conseiller en bien immobilier Gerald Savary

275, rue King Ouest, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 823-9715, poste 222  
 g.savary@dsaevaluation.com

- \*Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Évaluation immobilière pour des fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

### EvalExpert

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

## 18. Excavation EXPERT

Tél.: 819-679-8423

- Excavation et mini excavation
- expert en fissures, drainage
- imperméabilisation de fondation
- paysagement, déneigement

Excavation en tout genre!

## 19. 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

## 20. Huissiers de justice

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

862, Belvédère 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

### Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin  
 Tél. : (819) 820-5250

- \* Escomptes membres RPHL
- Spécialisé en préachat et vente
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
- Membre RPHL et APCHQ

## 22. Notaire

### Bellefeuille & Cyr

Me Philippe Bellefeuille, L.L.B., D.D.N.  
 288, rue Marquette, suite 100  
 Sherbrooke, Qc  
 Tél.: 819-563-1151  
 Fax: 819-822-3363

- Notaires et conseillers juridiques, S.E.N.C

## 23. Peinture

### Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889  
 1666 rue Galt Ouest, tél.: (819) 564-2420  
 2680 King Ouest, tél. : (819) 346-1657  
 789, rue Sherbrooke, Magog, tél.: (819) 843-6573

- \* Escomptes membres RPHL

### Peinture routière Signaligne

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

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

## 24. Planchers (Couvre-planchers)

### Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest  
 Sherbrooke. Tél.: (819) 864-4253  
 www.tapisvn.com

- \*Escomptes membres RPHL
- Pour un service personnalisé, votre conseiller Pierre Brisson.
- Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant
- Tapis anti-éfilochage, Céramique

## 25. Plomberie Chauffage

### GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300  
 Granby: 450-375-5030  
 Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

- \* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

### Lucien Côté & fils inc.

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

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

## 26. Portes et fenêtres

### Construction Marc Carrier inc.

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

www.constmc.com

- \*Tarif préférentiel membres RPHL
- Spécialiste finition intérieure, extérieure
- Installation de fenêtres
- Entrepreneur général
- Membre APCHQ
- RBQ : 8103-3417-13

### Fleurimont Portes et Fenêtres

Normand et Pierre Pomerleau  
 3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 569-4112

- \* Escompte 5 % membres RPHL
- Installation portes et fenêtres
- Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
- Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

## 27. Quincaillerie

### Centre De Renovation Coaticook

Martin Péron, propriétaire  
 42, route 147, Coaticook  
 Tél.: 819-849-2761  
 Fax: 819-849-2354  
 domainedurenovateur@bellnet.ca

- Chevrons et poutrelles
- Portes et fenêtres
- Ponceaux et drains, quincaillerie
- Peinture, papier peint et décoration

### Quincaillerie 4 Saisons enr.

Home Hardware  
 1085, 12ème Avenue Nord, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 562-2230

- \*Escomptes membres RPHL
- Matériaux de construction
- Livraison, coupe de Clef
- Service de clef maîtresse (Weiser)
- Réparons châssis, moustiquaires
- Peinture, plomberie, électricité

## 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

## 28. Rampes et balcons

### Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille  
 Sherbrooke, J1L 2K2, Qc  
 Téléphone: (819) 562-3422  
 Sans frais: (877) 568-3422

- \* Escompte Membre RPHL
- Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes
- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite, livraison partout en région

### Gouttières Pro

Tél.: (819) 565-1354

- \*Escompte membres RPHL
- Rampes en aluminium
- Balcons en fibre de verre
- Gouttières sans joints
- Licence RBQ: 8101-7006-09

## 29. Rénovation

### Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général  
 Tél.: (819) 846-3141  
 Cell.: (819) 570-0957  
 www.constmc.com

- \*Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

## 30. Toitures

### Toitures Bergeron et Frères inc.

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

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

## 31. Signalisation routière

### Publiforme

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

- Escomptes membres RPHL
- Affichage en tous genres
- Lettrage, autocollants,
- Enseignes, sérigraphie & impression numérique grand format
- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

# REPRISE DE LOGEMENT

## LES PROJETS AMBITIEUX NE SONT PAS IMPOSSIBLES



### Me Jean-Olivier Reed

**S**ouvent, la reprise de plusieurs logements au même moment par le propriétaire peut être mal vue par les locataires. Néanmoins, il ne faut pas se laisser décourager par les apparences. En préparant adéquatement et sérieusement un projet à l'aide d'un conseiller juridique, les projets ambitieux et crédibles ont encore leur place et sont possibles.

L'exemple qui suit nous démontre bien que la reprise de plusieurs logements en même temps est possible. Dans le cadre de ces causes<sup>1</sup>, le propriétaire a repris trois des quatre logements de son immeuble. Le projet est important: il comporte une transformation de deux logements en un seul grand logement sous la forme de cottage pour per-

mettre aux propriétaires d'y vivre et un troisième logement pour le père du propriétaire. Fait inusité, les trois locataires sont de la même famille. Ici, la reprise a été accordée pour les 3 logements et des frais de déménagement ont été accordés aux 3 locataires.

Ces décisions nous démontrent que des projets ambitieux sont réalisables. Par contre, il faut éviter de se lancer tête baissé dans un tel projet.

En effet, à l'audience, il faut démontrer, comme l'a fait ici le propriétaire que le projet est réalisable à tous les niveaux: Au niveau financier, au niveau de la ville et au niveau de l'intention des parties. Ce n'est pas la complexité du projet qui compte mais la faisabilité et le sérieux de la démarche. Dans l'exemple qui nous concerne, en plus de témoigner sur son intention et de sa capacité financière, le propriétaire avait obtenu un permis de la ville incluant une annulation d'adresse (vu la fusion de 2 logements).

Dans tous projets de reprise de logement, le juge sera particulièrement attentif aux détails des témoignages du propriétaire et le cas échéant de la personne pour qui on reprend le logement. Cette recherche des détails peut aller aussi loin que de déceler une simple erreur ou contradiction entre les dates des événements qui entourent la reprise de logement. Cette simple erreur peut faire basculer la décision du décideur si elle est perçue comme une indication du manque de sérieux ou de bonne foi du demandeur.

Dans tous les cas il est préférable de consulter un conseiller juridique avant de démarrer le projet afin de vous faire guider pour mettre en place toutes les conditions gagnantes pour réaliser votre projet. ☑





**Publiforme**  
AFFICHAGE EN TOUS GENRES  
info@publiforme.com

Lettrage • Autocollants  
Enseignes • Sérigraphie  
Impression numérique  
GRAND FORMAT



**SIGNALIGNE**  
PEINTURE ROUTIÈRE  
ventes@publiforme.com

2501, ch. des Écossais Sherbrooke (Qc) J1C 0J5  
tél.: 819.820.1010 • fax: 819.820.1088  
www.publiforme.com

Suite de la page 2

De plus, le Tribunal souligne que le locateur a déclaré que des travaux s'effectuèrent à son insu dans le logement.

Au surplus, le Tribunal prend acte du consentement de la locataire à la visite des lieux, qui s'objecte cependant à la prise de photos par huissier. Sur ce, le Tribunal permettra au huissier, mandataire du locateur, de prendre des photos du logement afin d'en rendre compte au locateur.

Cependant, les photos devront être prises dans le respect de la vie privée de la locataire et ce, en conformité avec la Charte des droits et libertés.

Le Tribunal estime que le locateur a droit d'obtenir une clef de la serrure qui a été installée sur la porte qui conduit non seulement aux logements loués par la locataire, mais également à des espaces autres dont le locateur doit avoir accès.

Finalement, compte tenu des nombreux avis faits à la locataire, de son absence de collaboration, il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement des frais de huissier de 94, 61 \$ occasionnés inutilement. La demande d'ordonnance immédiate d'exécution provisoire de la décision malgré l'appel est justifiée, tel que le permet l'article 82.1 de la Loi sur la Régie du logement, s'agissant ici d'un cas que le Tribunal estime exceptionnel. ☑

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

### Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

**819-563-0363**

**1-800-567-3573**

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

<sup>1</sup>) 31101029070G; 31 101029 071G; 31 101130 125G

# YOUPPI! UN REMBOURSEMENT D'IMPÔT... À DÉPENSER OU À ÉPARGNER?

**R**ecevoir un remboursement d'impôt, c'est bien, non? (En fait, peut-être pas : nous en reparlons plus loin.) Qu'allez-vous en faire? Vous pourriez le dépenser... mais après, il n'en resterait plus rien. Voici plutôt quelques options à envisager pour l'investir dans votre avenir financier :

**L'investir dans le REER :** En faisant votre cotisation au REER dès maintenant pour l'année 2011, votre investissement aura presque une année de plus pour croître sur la base du report d'impôt en plus de vous permettre de demander une déduction d'impôt l'année prochaine.

**L'investir dans le CELI :** Vous pouvez placer jusqu'à 5 000 \$ par année dans un compte d'épargne libre d'impôt (CELI). Vos cotisations ne sont pas déductibles d'impôt, mais vos retraits (y compris le revenu généré par vos placements) ne seront pas imposables et vous pourrez les remettre dans le compte dès l'année suivant celle du retrait.

**L'investir dans un compte non enregistré :** Si vous avez déjà cotisé le maximum au REER et au CELI, envisagez d'investir dans un compte non enregistré. Il est généralement sage de détenir des actions et des parts de fonds communs de placement en dehors du REER et du CELI parce que ces placements bénéficient d'un traitement fiscal plus

avantageux et, s'ils sont canadiens, ils sont admissibles au crédit d'impôt pour dividendes.

**L'investir dans le savoir :** Investissez dans un régime enregistré d'épargne-études (REEE) pour financer les études de vos enfants. Les cotisations au REEE ne sont pas déductibles d'impôt, mais elles fructifient sur la base du report d'impôt et vous donnent droit à une Subvention canadienne pour l'épargne-études (SCEE)\* pouvant aller jusqu'à 20 pour cent de votre cotisation.

**L'utiliser pour payer moins d'intérêts :** Payez vos coûteuses dettes de cartes de crédit (dont les taux vont de 15 à 29 pour cent!), puis payez les dettes non déductibles d'impôt telles que votre prêt hypothécaire – un seul paiement forfaitaire vous permettra de retrancher des mois, voire des années à votre calendrier de remboursement, et d'épargner des centaines, voire des milliers de dollars en intérêts.

**Le mettre en attente :** Vous avez reçu un gros montant? Pourquoi ne pas en mettre une partie dans des placements à court terme pour pouvoir y accéder en tout temps sans pénalité? Vous aurez ainsi des fonds en cas d'imprévu ou si vous voulez par exemple acheter une nouvelle voiture sans emprunter ni utiliser votre carte de crédit (le CELI est une bonne option).

**Ne plus en recevoir :** Obtenir un

remboursement d'impôt n'est pas une bonne nouvelle puisque cela signifie que vous avez prêté de l'argent au gouvernement pendant un an, et qu'il vous le rend maintenant, sans pour autant vous verser d'intérêts. Gardez plutôt cet argent dans vos poches en demandant la réduction de vos retenues à la source. Pour ce faire, remplissez le formulaire T1213, disponible dans les bureaux de l'Agence du revenu du Canada (ARC) et sur son site Web [www.cra-arc.gc.ca](http://www.cra-arc.gc.ca). Les résidents du Québec doivent en plus remplir le formulaire TP-1016 et l'envoyer à Revenu Québec.

Un remboursement d'impôt, c'est bien, mais un plan financier global qui vous permet de payer moins d'impôt et d'atteindre vos objectifs de vie, c'est mieux! Votre conseiller professionnel peut vous aider à tout inclure dans un plan qui vous convient.

\*La SCEE est fournie par le gouvernement du Canada

Contactez-moi, comme planificateur financier. Pour obtenir des conseils adaptés à votre situation personnelle et pour de plus amples renseignements sur ce sujet, veuillez communiquer:

Noël Hémond, Pl. Fin. Planificateur Financier, Services Financiers Groupe Investors Inc., cabinet de services financiers. Noël.Hémond@groupeinvestors.com Tel: 514-817-3483 ☑

**Domaine du Rénovateur  
De Coaticook enr.**

42, route 147, Coaticook • Martin Perron, prop.  
Tél.: 819 849-2761 • Fax: 819 849-2354  
domainedurenovateur@bellnet.ca

• **MATÉRIAUX** •  
• CHEVRONS & POUTRELLES •  
• PORTES & FENÊTRES •  
• PONCEAUX & DRAINS • QUINCAILLERIE •  
• PEINTURE • PIÈCES & ACC. AUTOMOBILE •  
• PAPIER PEINT & DÉCORATIONS •

**Centre de Rénovation**

**Home  
hardware**  
[www.homehardware.ca](http://www.homehardware.ca)



**Bellefeuille & Cyr**

NOTAIRES et CONSEILLERS JURIDIQUES, S.E.N.C.

Me Philippe Bellefeuille, L.L.B., D.D.N.

288, rue Marquette, suite 100  
Sherbrooke (Québec) J1H 1M3  
Téléphone : 819 563-1151  
Télécopieur : 819 822-3363

Un fiduciaire peut ester en justice, mais pas une fiducie  
Suite de la page 3

1332. Lorsque plusieurs administrateurs sont chargés de l'administration, ils peuvent agir à la majorité d'entre

eux, à moins que l'acte ou la loi ne prévoient qu'ils agissent de concert ou suivant une proportion déterminée. Ainsi, un fiduciaire agit à titre d'administrateur du bien d'autrui selon l'article 1278 C.c.Q. et aussi une personnalité juridique pour introduire un recours en justice et agir en défense à une poursuite contre la fiducie. À l'audience, on dépose en preuve la convention de fiducie du 23 avril 1999 qui désigne deux fiduciaires et crée la Fiducie Marnia (art. 4.0). Le 27 janvier 2009, deux nouveaux fiduciaires s'ajoutent soit Diane Désormeaux et Marie-Claude Simard. L'article 9.1d) de la convention de 1999, précise que les fiduciaires peuvent tenter une action en justice ou en être partie et de régler les litiges «tels qu'ils jugeront à propos».

La convention de fiducie est de nouveau amendée le 25 janvier 2011, et les nouveaux fiduciaires Marie-Claude et Éric Poulin y sont désignés «Fiduciaires de Litiges».



**VENDEZ MAINTENANT  
VOTRE  
IMMEUBLE À REVENUS**  
car le **PRIX** est  
**À SON MAXIMUM**

**RICHARD LAVOIE**

Courtier immobilier agréé

**819 829-8152**

**OFFRE D'ACHAT GARANTIE**

**\*AVANT 30 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)**

**(CONSTRUCTION 1985 ET PLUS)**

**INFORMEZ-VOUS À UN COURTIER D'EXPÉRIENCE!**

VIA CAPITALE ESTRIE RL., AGENCE IMMOBILIÈRE

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

**Bureau : 819 569-1120**



\*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 30 JOURS  
FRANCHISÉ AUTONOME ET INDÉPENDANT DU RÉSEAU IMMOBILIER VIA CAPITALE FRANCHISEUR

Considérant que Madame Simard est autorisée, selon la convention de fiducie, à représenter seule la Fiducie Marnia, le Tribunal accueille donc la demande d'amendement aux fins de déclarer que Mme Marie-Claude Simard, fiduciaire de la Fiducie Marnia, autorisée à introduire et à représenter la Fiducie devant le Tribunal de la Régie du logement. La preuve démontre que les locataires ont quitté le logement et doivent 3 681\$, soit le loyer des mois

de juin (345\$), juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2010, plus 6\$ représentant les frais de signification prévus au Règlement. ☑

**Me Bill Kostopoulos**

1 Simard (Fiducie Marnia) c. Gendron-Barrette, 2011 QCRDL 6669, 27 101207 005 G, le 23 février 2011

2 Fiducie Marnia c. Ronni Mazonberg, 31 080702 159 G, 19 novembre 2010

3 500-31-069887-026, Cour du Québec, le 23 juillet 2003.

**plogg IMMOBILIER**  
A la vitesse du web

# LOUER À LA VITESSE DU WEB 1 877.790.6022

www.ploggimmobilier.com

- Logements à louer**

**40% d'occupation**
- Nos experts Web**

  - Expert Web
  - Publicité ciblée
  - Suivi
  - Optimisation

lesPAC, twitter, Google, facebook, YouTube, bing, kijiji
- Logements loués**

**100% d'occupation**

Équivaut en terme de rapidité à:  
10X 📺 20X 📺 50X 📺

**DURABAC** **DURAplast** **DURAPAC**

## Contenants acier & polyéthylène

Escompte promotionnel **15%** aux membres du RPHL

Compacteurs de tout genre

durabac.ca

**800-565-1723**

# Vos mieux agir maintenant que de laisser moisir longtemps!

**PHOENIX**  
INTERVENTION APRÈS SINISTRE

COMMERCIAL • INDUSTRIEL • INSTITUTIONNEL

Sans frais 1 866 233-2425 | www.phoenixinc.ca

**cdrg.ca**

## VOS SPÉCIALISTES EN ATTÉNUATION DU RADON AU QUÉBEC

**Institutionnel • Commercial** **Résidentiel**

**Rn SERVICES**  
CONSULTATIONS & INGÉNIERIE  
T 514-223-4717  
rnservices.ca

**Radon Solutions**  
ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ  
T 514-903-3026  
radonsolutions.ca

ANALYSE PRÉLIMINAIRE • EXÉCUTION DES TRAVAUX • VÉRIFICATION DES SYSTÈMES

Professionnels accrédités et spécialistes en mesures de réduction du radon

experts certifiés NRSB

experts certifiés NEHA

NRHA, National Environmental Health Association américaine, reconnu par Santé Canada.  
NRSB, National Radon Safety Board américain, reconnu par Santé Canada.



**GER**  
ENVIRONNEMENT

GÉRONNS **ENSEMBLE**  
L'ENVIRONNEMENT

## DOMAINE D'EXPERTISE

- ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PHASE 1
- CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE PHASE 2 ET 3
- RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE
- GESTION DE PROJET D'ENLÈVEMENT DE RÉSERVOIR
- ATTESTATION DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES
- DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION
- INSPECTION DES BÂTIMENTS

GERENVIRONNEMENT.COM



2630, KING O • SHERBROOKE • GER@VL.VIDEOTRON.CA  
T. 819.575.6680, BUREAU 206 F. 819.575.9802

## 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

### ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

*Vous économisez dans tous les départements !*

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

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

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

<b>Sherbrooke</b> 3400, boul. Portland 819 829-7662	<b>Magog</b> 205, rue Centre 819 843-4441	<b>St-Denis-De-Brompton</b> 3110, route 222 819 846-2747
---	---	--

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. <sup>SM</sup> 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<sup>SM</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA !



rona.ca



Me Soucy

# UN LOCATAIRE PEUT MODIFIER SON LO- GEMENT À CERTAINES CONDITIONS

Une locataire téléphone au locateur pour l'informer que des individus avaient tenté de pénétrer dans son logement et que la moustiquaire du balcon avait été endommagée. Elle ajoute qu'elle a fait appel aux policiers et ces derniers ont fait un rapport de l'incident.

## Les faits

Lors de cette conversation, la locataire avise le locateur qu'elle veut installer un grillage sur la porte, ainsi qu'une lumière-détecteur de mouvement sur son balcon.

Le locateur réplique à la locataire, qu'en vertu d'une clause du bail, qu'elle n'a pas le droit d'installer un grillage et de se mettre une lumière et qu'elle doit préalablement avoir l'autorisation écrite du locateur. La locataire a tout de même installé le grillage et la lumière-détecteur de mouvement. Elle refuse d'enlever le grillage et la lumière et aussi de réparer les trous dans la brique. La locataire est âgée de 70 ans et vit seule. Elle a installé la lumière et la grille sur la porte parce qu'elle a peur et suite aux recommandations des policiers. Son logement est situé au premier étage et il est facile d'y accéder. Elle mentionne que les portes des logements ont été changées par le locateur et que sa porte de logement a été remplacée par une porte vitrée à plus de 70% de la surface.

## Le droit applicable

L'article 1856 du code civil du Québec interdit au locataire de changer la forme ou la destination du bien loué en cours de bail. Le Code civil ne précise ni condition ni critère pour l'obligation de respecter la forme et la destination du bien. Dans une décision récente, la Régie du logement cite l'auteur de doctrine P.G. Jobin:

« Il sera d'autant plus facile d'établir la faute du locataire à ce titre quand le

changement considéré cause au locateur une certaine forme de préjudice. Ainsi, on considère généralement qu'il y a violation de cette obligation quand le changement fait augmenter les primes d'assurances ou les taxes payées par le locateur, lorsqu'il augmente les risques d'incendies, qu'il affecte la structure de l'immeuble ou qu'il fait baisser sa valeur économique.

Par ailleurs, l'article 1856 ne vise essentiellement que les modifications substantielles du bien, ou tout au moins celles qui sont sérieuses et qui ont une certaine permanence.»<sup>1</sup>

## La décision de la Régie

La Régie du logement dans ce cas-ci est d'avis que les travaux qu'a fait effectués la locataire n'affectaient pas la valeur de l'immeuble ou causaient un risque pour la sécurité:

«Le tribunal est plutôt d'avis que ces travaux constituent des améliorations à l'immeuble visent la protection et la sécurité de la locataire. D'ailleurs la preuve révèle que le locateur a lui-même changé la porte de la locataire en cours de bail par une porte qui contient une plus grande surface vitrée. En ce qui concerne les lumières-détecteurs de mouvement, le locateur n'a pas fait la preuve que celles-ci avaient été mal installées et qu'elles n'étaient plus sécuritaires.»<sup>2</sup>

## Remise en état des lieux.

Toutefois, le Tribunal rappelle que la locataire, lors de son départ, devra respecter les prescriptions de l'article 1891 du code civil du Québec et remettre les lieux en état. L'article 1891 prévoit ce qui suit:

«art. 1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état ou il l'a reçu. Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité.»

La locataire a eu le droit de conserver le grillage et les lumières-détecteurs de mouvement tant et aussi longtemps

que son bail demeurera en vigueur. Toutefois, à son départ du logement, la locataire devra enlever le grillage et les lumières-détecteurs de mouvement en plus de réparer adéquatement les trous dans le mur de brique.☑

1. Gestion Turret Inc. C. Mc Allister (2007) J.L. p. 308

2. 2. Opus citare p. 308



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

## BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL  
www.betonel.com

### Sherbrooke

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

### Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323

## ACTIVITÉS À VENIR

**Formation été 2011:**  
**Sherbrooke**

« ABC du Parfait Propriétaire »  
en continu dès 12 participants

**Formation été 2011:**  
**Granby**

« ABC du Parfait Propriétaire »  
en continu dès 12 participants

En collaboration avec le Centre de formation 24 Juin:

«Certificat restreint en connexion d'appareillage»  
ou comment faire des branchements fil à fil et fil à appareillage, en toute légalité

Ce cours est dispensé les samedis en continu.  
Pour information: 819-822-5420 poste 17044

Venez découvrir nos nouveaux 6h à 8h  
Planification fiscale personnelle et successorale;  
préparation de dossiers de demande de financement ou d'aide financière;

comment louer rapidement sur internet;  
évaluation immobilière : L'Impact

Consulter le journal, le site internet et le babillard des membres .

**30e anniversaire du RPHL – le 30 septembre 2011**  
**Venez lever l'ancre et monter à bord du "Grand Cru", pour une croisière gourmande sur le lac Memphrémagog. Réservez-tôt... places limitées, au 819-563-9292 poste 222.**

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

Quincaillerie



**QUINCAILLERIE  
J. FORTIER**

Peinture  
*Beauté-Tone*

114, rue Laval  
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

Entre-nous  
c'est du solide!

**819-846-2484**

**ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL**

# LE BAIL NE PEUT ÊTRE RÉSILIÉ POUR DES LOYERS DUS AU PROPRIÉTAIRE AVANT LE DÉPÔT DE LA PROPOSITION DU CONSOMMATEUR

ME BILL KOSTOPOULOS

**D**

ans l'arrêt Tavares c. Dupont et Pinsky, Bisson Inc., (Syndics de faillite), le tribunal est saisi d'une demande en résiliation de bail, recouvrement de loyer pour 1 900 \$ ainsi que le loyer dû à la date de l'audience, avec intérêts et frais judiciaires. La requête fut introduite par la locatrice en date du 4 novembre 2010.

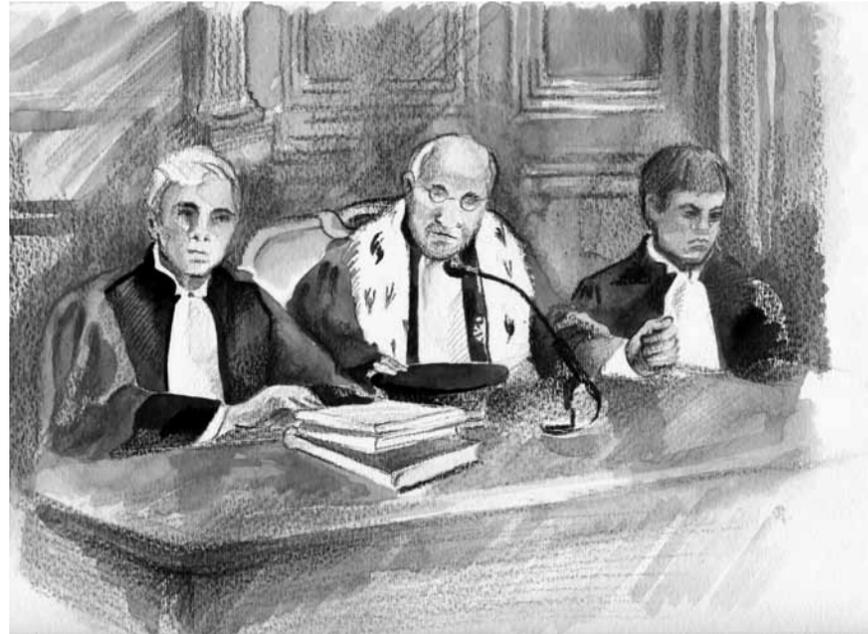
Le 10 décembre 2010, le dossier fut remis par la juge administrative Lyne Foucault, parce qu'il manquait certains documents de la locataire démontrant que la créance en litige était incluse dans une proposition de consommateur.

Les parties sont liées par un bail de douze mois débutant le premier juillet 2010 au 30 juin 2011 pour un loyer mensuel de 600 \$. La locatrice réclame une balance du mois d'août (200 \$) ainsi que les loyers de septembre, octobre, novembre, décembre 2010 et janvier 2011 pour un total de 3 100 \$. De ce montant, elle déclare avoir reçu 1 200 \$ au mois de décembre qu'elle impute aux loyers de décembre et janvier.

La preuve démontre que la locataire a déposé une proposition de consommateur le 29 octobre 2010. La créance de la locatrice en ce qui concerne les loyers antérieurs à cette date est incluse dans la proposition. L'administrateur responsable du dossier de la locataire a fait parvenir les documents à la locatrice qui à l'instar des autres créanciers, disposait de 45 jours pour y répondre.

Celle-ci déclare avoir avisé le syndic de faillite (ou sa secrétaire) qu'elle ne voulait rien savoir de la loi de la faillite et qu'elle préférerait régler la situation devant ce tribunal. Elle n'a donc pas voté sur la proposition préférant l'ignorer.

Le syndic de faillite a déposé au dossier de la cour un avis de surseoir. Le



procureur de la locataire ajoute que les 1 200 \$ remis au mois de décembre doivent être imputés sur les loyers de novembre et décembre. Sa cliente remet devant la soussignée 600 \$ à la locatrice pour couvrir le mois de janvier.

L'article 66.34 par. 1 et 2, de même que l'article 69.2 par.1 de la Loi sur la faillite et l'Insolvabilité<sup>1</sup> prévoient ce qui suit:

«66.34 (1) *Limitation de certains droits. En cas de dépôt d'une proposition de consommateur à l'égard d'un débiteur consommateur, il est interdit de résilier ou de modifier un contrat conclu avec le débiteur ou de se prévaloir d'une clause de déchéance du terme comprise dans un tel contrat, au seul motif que le débiteur est insolvable ou qu'une proposition de consommateur a été déposée à son égard, et ce jusqu'à ce que la proposition ait été retirée, rejetée par les créanciers ou le tribunal ou annulée ou réputée telle.*

(2) *Idem Lorsque le contrat visé au paragraphe (1) est un bail, l'interdiction prévue à ce paragraphe vaut également, avec les mêmes modalités, dans le cas où le débiteur consommateur n'a pas payé son loyer à l'égard d'une période antérieure au dépôt de la proposition.»*

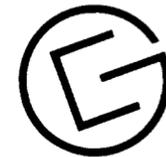
«69.2 (1) *Sous réserve des paragraphes (2) à (4) et des articles 69.4 et 69.5, entre la date de dépôt d'une proposition de consommateur aux termes du paragraphe 66.13(2) ou d'une modification de la proposition aux*

*termes du paragraphe 66.37(1) et son retrait, son rejet ou son annulation — effective ou présumée — ou la libération de l'administrateur, les créanciers n'ont aucun recours contre le débiteur consommateur ou ses biens et ne peuvent tenter ou continuer aucune action, exécution ou autre procédure en vue du recouvrement de réclamations prouvables en matière de faillite.»*

Il est important de souligner que dans cette affaire le tribunal a jugé qu'il ne pouvait pas résilier le bail pour le loyer dû à la locatrice avant le dépôt de la proposition.

La réclamation monétaire couvrant la période antérieure à la date de la proposition sera également suspendue en vertu de l'avis de surseoir et aucune imputation ne peut prévaloir en ce qui concerne cette créance. Les loyers de novembre, décembre 2010 et janvier 2011 sont maintenant payés. La locataire n'étant pas en retard de plus de trois semaines pour ces loyers, le bail ne pourra être résilié en vertu de l'article 1971 C.c.Q.

Le procureur de la locataire plaide que la locatrice ayant reçu les informations nécessaires concernant le loyer et la proposition avant l'introduction de la demande, la loca-



**Le Groupe GE**  
Génératrices Expert  
Gestion énergétique  
**Solutions énergétiques viables**

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

**Évaluation gratuite**

**819.569.0000**  
**www.groupeGE.com**

taire ne devrait pas être condamnée aux dépens. Il appert que la locatrice a introduit sa demande le 4 novembre 2010, mais n'a réclamé le courrier recommandé de l'administrateur du syndic que le 13 décembre 2010.

Il semble probable que la locatrice a précipité le dépôt de sa demande dans le but d'éviter les conséquences de la proposition de consommateur sur sa créance. Toutefois, considérant que la réclamation de 1 900 \$ est suspendue et non rejetée tant que prévaut la durée de la proposition, aucune conclusion concernant les dépens ne sera prononcée. ☑



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

**Gérald Savary**  
Évaluateur agréé  
É.A.

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



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

**● — RÉSIDENTIEL**  
**● — COMMERCIAL**  
**● — INDUSTRIEL**

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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



**ÉvalExpert**  
Pour une valeur fiable

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

[info@evalexpert.ca](mailto:info@evalexpert.ca)  
[www.evalexpert.ca](http://www.evalexpert.ca)

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



Me Lebeau

## LA PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES DES COPROPRIÉTAIRES DU SYNDICAT

UN ASPECT IMPORTANT DE LA GESTION DE L'IMMEUBLE

Une fois que le budget sera fixé de manière définitive par le conseil d'administration, celui-ci devra aviser chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Habituellement, cet avis prendra la forme d'un avis écrit adressé à chaque copropriétaire contenant le détail des contributions (habituellement sur une base mensuelle) que celui-ci devra verser au syndicat pour l'année à venir.

Le règlement d'immeuble de la déclaration de copropriété peut contenir des dispositions sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes, telles que l'obligation de fournir au conseil d'administration une série de chèques en prévisions des versements mensuels

à venir, ainsi qu'une procédure à suivre par le conseil préalable à l'exercice des recours légaux du syndicat de copropriété lorsque un copropriétaire néglige ou refuse d'acquitter ses charges communes.

### La privation du droit de vote

Tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution aux fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote à l'assemblée générale des copropriétaires.

### La Cour des petites créances

Le syndicat de copropriété peut instituer une demande devant la Division des Petites créances de la Cour du Québec contre le copropriétaire qui néglige ou refuse d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. La demande du syndicat peut porter

uniquement sur les sommes échues à la date où la demande est déposée à la Cour et ne peut valoir pour les sommes venant à échéance entre cette date et les dates de l'audience et du jugement éventuel.

La juridiction monétaire de cette division de la Cour du Québec se limite à 7000\$. Dans certains cas la demande du syndicat sera non admissible s'il avait cinq employés ou plus dans les douze mois précédents.

### L'hypothèque légale

Le syndicat de copropriété peut aussi faire une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui refuse ou néglige d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance pendant une période de plus de trente jours. Aux termes de la loi et de la déclaration de copropriété, l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle est acquise à compter de l'inscription d'un avis au Registre foncier du Québec, indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créance de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

L'inscription demeurera valide pendant une période de trois ans à compter de la date de son inscription et pendant cette période le syndicat, si le copropriétaire persiste dans son refus d'acquitter sa contribution aux charges, pourra décider de publier un préavis d'exercice (annonçant son intention, dans la majorité des cas, à demander au Tribunal le droit de faire vendre en justice la fraction et demander le délaissement par le copropriétaire), ou de déposer une demande en justice au Tribunal pour demander que le copropriétaire soit condamné à verser les sommes échues au syndicat de copropriétaires.

Il s'agit d'une mesure contraignante

peu agréable pour le copropriétaire qui est en défaut de payer, sans parler des effets néfastes possibles pour son dossier de crédit, car son créancier hypothécaire sera automatiquement alerté de l'inscription de l'hypothèque légale par le Registre foncier du Québec.

### La responsabilité de l'acquéreur des charges communes impayées

Depuis l'année 2002, en vertu de certaines modifications apportées au Code civil du Québec, la personne qui acquiert une fraction de copropriété divise devient maintenant responsable du paiement des charges communes impayées par le copropriétaire précédent. L'article 1069 du Code civil du Québec l'énonce clairement: «Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, à la condition d'aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les quinze jours de la demande. L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. Il faut comprendre que s'il n'y a pas de demande à cet effet de la part du proposant acquéreur, celui-ci devient automatiquement responsable du paiement des charges communes impayées du vendeur. ☑

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

Yvon Lallier CGA

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

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

Michel Charest  
Agent immobilier agréé  
B : 819-822-2222  
F : 819-564-1141

RE/MAX  
RE/MAX D'ABORD M.C.  
Courtier immobilier agréé  
Franchisé indépendant et autonome de RE/MAX D'Abord Inc.

## Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

Une solide équipe composée de spécialistes de la finance est disponible afin d'élaborer avec vous des stratégies novatrices répondant à vos besoins d'affaires.

Notre expertise est grande. Ce qui nous permet d'avoir une vision globale de la situation et de vous aider à prendre les bonnes décisions.

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201

Haut-Richelieu – Yamaska 1 866 377-7033

www.desjardins.com



Desjardins  
Centres financiers  
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

# ATTENTION:

## LES CONCIERGES NON DÉCLARÉS, C'EST RISQUÉ!

Me Jean-Olivier Reed



Photo François Lemay

**A**voir un concierge dans un immeuble peut être d'une aide précieuse pour faciliter les multiples tâches et responsabilités d'un propriétaire d'immeuble à revenus. Par contre, il faut être conscient des diverses charges financières et légales que cet embauche signifie. Premièrement, le fait de donner le loyer gratuit en échange des services de conciergerie pourrait vous diriger directement vers de gros ennuis.

En effet, bien que cette solution puisse fonctionner pendant plusieurs années, c'est lorsqu'un conflit survient que les problèmes surgissent!

Premièrement, comme le salaire de votre concierge représente essentiellement le prix du loyer, celui-ci pourrait se plaindre qu'il travaille pour un salaire plus bas que le salaire minimum, surtout, s'il n'y a pas de convention sur le nombre d'heures qu'il doit allouer à son travail. Ainsi, le concierge pourrait déposer une plainte à la Commission des normes du travail et vous devrez lui payer l'équivalent du salaire minimum pour toutes les heures travaillées depuis son embauche, des intérêts et un montant payé à la commission équivalent à 20% des sommes dues.

De plus, en tant qu'employeur, vous devez vous enregistrer auprès de la Commission de la Santé et sécurité au travail (CSST) et ce, dans les 14 jours du début de son emploi. En effet, qu'arrive-t-il s'il se blesse pendant ses tâches et qu'il déclare que c'est un accident de travail sans être enregistré? Le propriétaire devra payer les arrérages des cotisations depuis le début de l'embauche du concierge, des frais de retard, des intérêts et possiblement une amende. De plus, il devra payer les cotisations tant qu'il sera à l'emploi.

Ce n'est pas tout, avez-vous pensé que vous devez percevoir toutes les déductions à la source, tel que les impôts, les retenues pour la Régie des rentes du Québec et le Régime québécois d'assurance parentale etc. Ne pas le faire constituerait une fraude, même chose pour l'impôt que le concierge ne déclarerait pas, à ce moment, vous seriez complice de fraude.

Après avoir considéré tous ces facteurs, il est évident que d'utiliser un

concierge sans le déclarer peut avoir comme avantage la simplicité mais les conséquences sont tellement importantes qu'il faut éviter de tomber dans ce piège.

Si vous pensez éviter toutes ces complications en demandant à votre concierge de vous faire une facture en tant que travailleur autonome détrompez vous. Les autorités gouvernementales on fait ressortir une série de critères de la jurisprudence pour déterminer le réel statut de la personne qui fait le travail. Ainsi il se pourrait qu'à la suite d'une plainte, les autorités déterminent que votre concierge est finalement votre employé malgré la production de factures.

S'en suivra une vérification fiscale désagréable et onéreuse. Clarifiez donc le statut du concierge auprès d'un professionnel au départ.

Engagez-le officiellement et demandez à un professionnel qu'il procède au paiement de son salaire avec toutes les déductions et enregistrement appropriés. Légalité et tranquillité d'esprit sont le reflet d'une saine gestion et évite les surprises.

Vous pouvez aussi utiliser les services d'une compagnie spécialisée en conciergerie et vous n'aurez qu'à acquitter une facture. Par contre vous devrez vous attendre à payer un peu plus cher.

Agir dans la légalité et la transparence sera toujours plus payant à long terme pour vous. ☑

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

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

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

**819-565-9023**

## Forme Graphik

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

**André Bolduc**  
Conseiller / graphiste

819.868.3366

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

and.bolduc@cgocable.ca

Quincaillerie

**Home**  
hardware

**QUINCAILLERIE**  
**PARENT**

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

Entre-nous  
c'est du solide!

**819-346-6944**

**Gilles Paquette**

*Consultant en Habitation Locative*

Conseils d'affaire: • Gestion courante  
• Problèmes particuliers  
• Hausse de votre capital immobilier

gilpaquette@gmail.com

Tél.: 819.566.5161

## 1. Assurances

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## 2. Avocats

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

## 3. Chauffage

### Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

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

## 4. Financement hypothécaire

### Centre Financier aux Entreprises Desjardins Porte des Cantons-de-l'Est

#### Carrefour de la coopération

450 rue Principale, bureau 200

Granby, Qc J2G 2X1

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

## 5. Notaire

### Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télé.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

## 6. Peinture

### Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

\* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

## 7. Rampes et Balcons

### Gouttières Pro

Tél.: (450) 777-4217

\*Escompte membres RPHL

- Rampes en aluminium

- Balcons en fibre de verre

-Gouttières sans joints

-Licence RBQ: 8101-7006-09



## GRANBY



## VENTE ET SERVICE

## D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444

fax (450) 777-2882



- 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 DU RPHL, BÉNÉFICIAIRE DU MEILLEUR SERVICE ET DU MEILLEUR PRIX POUR VOTRE CHAUFFAGE



## thermshell

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

**Communiquez avec le RPHL**

**819 563-9292**

**Sans frais : 877-563-9292**

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



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-0397



Me Reed

# LE DÉPART PRÉCIPITÉ DU LOCATAIRE OU LE DÉGUERPISSEMENT

## CONSÉQUENCES ET ACTIONS À PRENDRE

La période actuelle correspond, pour le Québec, à la période où il y a le plus d'activités au niveau de l'affichage des logements pour la période du 1er juillet. C'est aussi à cette période où il y a, généralement, le plus grand choix d'offre de logements sur le marché. Cette époque est donc, par le fait même, propice au départ précipité des locataires vers un autre logement avant la fin du bail. Cette situation est aussi connue sous le nom de déguerpissement et crée beaucoup d'incertitude auprès des propriétaires qui se retrouvent subitement avec un logement vide sans avertissement!

Dans un premier temps, aucune loi au Québec ne permet au propriétaire de contraindre son locataire à rester sur les lieux. Ainsi, la police ne pourra pas intervenir pendant le déménagement du locataire même si le bail n'est pas terminé.

Ce n'est qu'une fois que le locataire aura quitté les lieux que le propriétaire pourra prendre des mesures pour minimiser ses pertes.

Au niveau juridique, si le locataire déguerpi sans motif légitime et qu'il emporte tous ses effets mobiliers, le bail sera résilié sans autre formalité. Notez que ces deux conditions doivent être concomitantes pour qu'il y ait résiliation du bail. Celle-ci vous permettra de

signer un nouveau bail rapidement. Cette règle est décrite à l'article 1975 du Code Civil du Québec. Cependant, nous vous incitons à faire preuve de prudence et de communiquer avec nous afin de déterminer s'il s'agit bien d'un déguerpissement.

Le propriétaire pourra récupérer tous les dommages occasionnés au moyen d'une demande intitulée «Dommages et relocation» déposée à la Régie du logement en temps opportun. Ainsi, dès le départ du locataire, une série d'actions doivent être prises par le propriétaire pour déterminer s'il y a vraiment eu déguerpissement.

Premièrement, une visite des lieux s'impose;

- Détailler l'état du logement et les réparations à faire s'il y a lieu;
- Dresser la liste des biens laissés sur place s'il y a lieu. La quantité et la description de ce qui a été laissé sur place déterminera s'il y a eu déguerpissement ou non. Pour qu'il y ait déguerpissement les biens de base pour vivre ne doivent nécessairement plus y être tels que: poêle, frigidaire, laveuse, sècheuse, lit, matelas, divans, linge et effets personnels, cosmétiques. Souvent, la situation nécessitera l'aide d'un conseiller juridique pour déterminer s'il y a effectivement déguerpissement;
- Ne rien jeter à ce moment,

même les choses qui vous paraissent inutilisables: Vous devenez gardien de ces biens et devez respecter un délai minimal de 3 mois avant d'en disposer.

Nous suggérons que cette visite se fasse avec témoins muni d'un appareil photo ainsi qu'un rapport écrit de l'état et du contenu du logement.

S'il reste des biens, vous devrez envoyer une première lettre au locataire afin de lui demander de venir chercher ses biens dans les 3 mois de la réception de la lettre. S'il ne s'exécute pas, vous pourrez disposer des meubles et biens après le délai de 3 mois.

Cette règle est décrite aux articles 1977 et 944 du Code civil du Québec.

Lorsque le logement est reloué, vous devrez envoyer une mise en demeure (ou une deuxième mise en demeure) au locataire pour lui réclamer les loyers perdus depuis son départ, les frais de publicité, le changement de serrure s'il y a lieu, les bris dans le logement ainsi que les frais d'électricité s'il en est responsable. Vous devrez prouver que vous avez réduit les dommages en agissant avec diligence. Vous devrez notamment démontrer que vous avez annoncé le logement afin de louer

rapidement, selon une fréquence et dans les médias appropriés. Nous vous recommandons de conserver une copie de l'annonce dans le journal et les factures afin de parfaire votre preuve devant le tribunal.

Si vous n'avez pas l'adresse du locataire, utilisez les services d'un dé pisteur ou d'un détective qui saura le retrouver. (Informations disponible dans la rubrique Annuaire de nos fournisseurs du journal Le Propriétaire).

Si le locataire n'a pas payé les sommes après le délai accordé dans votre lettre, vous pourrez ouvrir le dossier à la Régie du logement.

Dans tous les cas, lors d'un déguerpissement, faite confirmer votre situation par un avocat pour éviter de mauvaises surprises même si le logement est complètement vide, et ce, avant même de faire la visite du logement. ☑



**Quincaillerie**



**Quincaillerie  
4 Saisons enr.**

1085, 12<sup>ième</sup> Avenue Nord  
Sherbrooke (Québec)  
J1E 2X4

**Jacques Bernier**  
Propriétaire

Tél.: 819 562-2230  
Télec.: 819 562-4515  
quinc.4saisons@videotron.ca

**BAIN  
MAGIQUE™**

www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

**819 566-6599**

**VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!**  
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

# Un code du logement à Sherbrooke

La ville de Sherbrooke s'est dotée d'un code du logement (règlement 749). Ce règlement définit les standards de qualité et visant à promouvoir l'entretien du parc locatif pour l'ensemble du territoire.

La responsabilité de maintenir en bon état le logement incombe autant au locataire qu'au propriétaire.

Dans cette optique le propriétaire pourra aussi faire une plainte auprès de la ville contre son locataire en composant le **819-821-5905**.

Des formulaires de plainte sont disponibles dans les bureaux d'arrondissements et le site de la Ville **sherbrooke.ca/nuisance**.

Des conditions d'entretien à respecter selon la Ville de Sherbrooke:

- présence de ventilation et d'un espace pour la préparation des repas;
- entretien de portes et fenêtres;
- entretien des appareils sanitaires, de chauffage et d'éclairage;
- disposition des ordures ménagères et des matières nauséabondes;
- maintien en bon état des parties constituant d'un bâtiment comme le balcon, l'escalier, le plancher, l'état général.

## Des sanctions en cas d'infraction

En cas de non-respect du règlement, les contrevenants sont passibles de recevoir un constat d'infraction dont le montant peut varier entre 100\$ et 400\$

en cas de récidive.

## La position du RPHL

Le RPHL tient à remercier ses membres présents, lors de la soirée d'information donnée par la ville de Sherbrooke. Le RPHL a fait valoir que la ville vient doubler ce que la Régie fait déjà, selon nous, cette façon de faire est regrettable car en plus de coûter cher aux contribuables elle risque de créer de la confusion ne serait-ce que par la possibilité de décision contradictoire.

En effet, la ville nous annonce que l'inspecteur pourra décider qui est responsable de la problématique faisant l'objet de la plainte. Or, dans un litige chaque partie fait valoir ses arguments et le tribunal décide.

La Régie du logement fut justement mise en place pour constituer la porte d'entrée comme tribunal d'accès de situations litigieuses relatives au logement. La ville soutient qu'elle fait cette démarche parce que les délais sont trop longs à la Régie du logement. Nous croyons que cette façon de faire s'inscrit dans la négation du rôle de la Régie du logement et doit être revue. Si les locataires, les propriétaires et maintenant la ville de Sherbrooke soutienne que les délais sont trop longs à la Régie du logement, pourquoi ne pas donner immédiatement plus de ressources à cette dernière plutôt que de créer toute une structure parallèle? ☑



## Christian Goyette

Conseiller autonome  
Conseiller en sécurité financière  
Représentant en épargne collective

1650, rue King Ouest, bur. 100  
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3  
Cell. : 819 620-2103 | Bur. : 819 821-4991 poste 238  
christian.goyette@sfl.qc.ca | www.sfl.qc.ca



MD Marque de commerce propriété de Desjardins Sécurité financière

Partenaire de votre avenir financier ! | Membre de la RPHL

## Visez la qualité de vie grâce au soutien d'un professionnel!

Impliqué à 100 % dans l'atteinte de votre mieux-être financier, je me fais un devoir de développer avec vous une stratégie financière judicieuse, inspirée de vos véritables besoins.

## Pour votre santé financière

Protection pour couvrir une hypothèque ou toute autre dette.

Assurance vie/universelle

Assurance santé/invalidité

Assurance entre associés

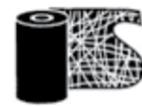
Pour votre croissance financière

Rentes individuelles et collectives

Produits d'épargne-retraite

Fonds distincts/Fonds communs de placement

Service de planification fiscale



## FIBRE DE VERRE SHERBROOKE INC.

Matériaux composites

Fabrication modèles, moules, pièces, marches FDVS™ et Cyclopal™

Réal Gagnon, Vice-président

4385, rue Robitaille  
Sherbrooke, Qc J1L 2K2  
Parc industriel  
www.fdvs.ca

Bur.: 819 562-3422  
Sans frais: 1-877-568-3422  
Télé.: 819 562-3432  
Courriel: real.gagnon@fdvs.ca



Normand Pomerleau  
à votre service  
depuis 40 ans

## PORTES FENÊTRES FLEURIMONT

DÉPOSITAIRE  
DES FENÊTRES



GARANTIE À VIE  
Haut rendement  
énergétique

Fenêtres PVC  
à guillotine  
double,  
coulissante  
et à battant



Insertion  
dans cadre  
existant



**Sol-R™ Ti** : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R	Nouveau procédé
Verre Sol-R Ti	4.17	La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2
Argon Low E	3.33	
Verre clair	2.04	

ESTIMATION GRATUITE

819 569-4112



RPHL

## CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

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

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

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une  
relation de confiance!



## COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25 \$**  
DE RABAIS

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

\*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.



## Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

**RPHL** (Sherbrooke)  
100, rue Belvédère Sud, bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5

Tél.: 819-563-9292  
Sans frais: 1-877-563-9292  
Télé.: 819-563-7881

**RPHL** (Granby)  
20, Place du Lac  
Granby (Québec) J2G 9L9

Tél.: 450-361-9884  
Sans frais: 1-877-361-9884  
Télé.: 450-375-0397

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

# Les copropriétaires voulaient un nouvel ascenseur!

# A

ction pour que les dommages couvrent le coût de moderniser l'ascenseur du fret du bâtiment pour des voitures et l'accès au garage - question si le promoteur du bâtiment peut être obligé de moderniser une vieillissante partie commune existant à l'époque de la conversion en copropriété divisée et de la vente du bâtiment à des copropriétaires - l'action du syndicat pour des dommages accordée en partie, mais sans plein remplacement de l'ascenseur.

•Le syndicat et les propriétaires d'espaces de garage dans un bâtiment de condominiums de luxe demandent au Tribunal d'ordonner le promoteur du bâtiment de modifier complètement l'ascenseur de fret, une partie commune d'utilité restreinte, employée pour accéder au garage avec leurs voitures, en changeant le système manuel de double porte par un nouveau système entièrement automatisé.

•Ce projet comportait d'étriper et de refaire l'intérieur du bâtiment et d'ériger une nouvelle façade. C'était un bâtiment commercial/bureau avant la conversion en bâtiment résidentiel.

•Les copropriétaires, excepté un, chacun d'eux a acheté une unité et aussi un espace de stationnement du Défendeur. Le seul accès au garage pour les voitures est à l'aide d'un ascenseur de fret.

•Afin d'accéder à ou de quitter l'aire de stationnement du garage, le conducteur d'un véhicule doit utiliser l'ascenseur de fret, ce qui comporte un processus de neuf étapes.

•Le syndicat affirme que:

•le système d'accès d'ascenseur de fret aux espaces de stationnement est excessivement insatisfaisant et pas du tout proportionné à un bâtiment de condominiums de luxe situé dans le coeur du centre-ville de Montréal;

•le promoteur de bâtiment devrait être condamné à payer la somme de \$220.000 pour modifier intensivement le système en ascenseur automatisé de voiture avec une télécommande qui actionnerait toutes les portes et l'ascenseur ;

•Le promoteur du bâtiment affirme que:

•les copropriétaires connaissent le genre d'ascenseur et le système d'accès pour le garage qui existait dans le bâtiment avant de signer leurs contrats de vente et d'acheter leurs espaces de stationnement, aucune représentation n'a été faite de sorte que l'ascenseur de fret soit modernisé et automatisé, les copropriétaires originaux ou les acheteurs d'espace de garage n'ont pas demandé si l'ascenseur serait modernisé et automatisé avant d'acheter leurs espaces de stationnement.

•il n'est pas responsable du coût d'une telle transformation de l'ascenseur de fret/voiture.

•Le promoteur du bâtiment est-il responsable du coût pour transformer complètement l'ascenseur de fret ?

La question devant le Tribunal est donc, si l'ascenseur de fret et la manière dont il est configuré et actionné est un défaut de construction ou un défaut de conception qui peut être établi contre le constructeur/promoteur.

La Cour accorde l'action du syndicat seulement en partie pour les raisons suivantes:

•L'ascenseur de fret n'est pas facile à utiliser, il est vieux et a d'autres insuffisances relativement mineures qui ne sont pas nécessairement selon le code, mais qui peuvent être réparées à un coût relativement mineur.

•Il n'y a pas question de prescription en ce qui concerne le syndicat puisque la période de prescription ne pouvait pas débiter avant le 11 avril 2007, quand un conseil d'administration de trois directeurs véritablement indépendant a été élu.

•Le syndicat n'est pas encore à l'étape d'effectuer le travail mais simplement d'essayer d'obtenir les fonds pour faire le travail et (que) si les fonds sont obtenus, alors l'article 1097 C.C.Q. sera rendu opérationnel; c'est un argument valide et (que) le syndicat a eu la capacité de poursuivre, en particulier après avoir examiné l'article 1081 C.C.Q. et la décision dans l'affaire Belcourt.

•Les experts des parties conviennent qu'il y a quelques déficiences dans l'ascenseur qui doivent être réparées, que le promoteur du bâtiment avait toutes offert de

faire par courrier, mais cette offre n'a jamais été prise par le syndicat qui veut un nouvel ascenseur.

•La Cour ordonne donc une somme pour ces réparations glanées du témoignage semblable des experts qui ont convenu sur la majorité des déficiences mineures

couvre-planchers  
**TAPIS V.N.**

**PRIX SPÉCIAL  
POUR LES MEMBRES  
DU RPHL**

**NOUVEAU** **PLANCHETTES  
DE VINYLE  
FLOTTANTES**

POUR UN SERVICE  
PERSONNALISÉ

**Pierre Bisson**  
votre conseiller

**T 819.864.4253**

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

**Plancher flottant  
Planchettes de vinyle  
Tuiles de vinyle  
Céramique**

et emploiera une combinaison des évaluations des deux experts pour établir un coût pour ces réparations.

•La Cour permettra au promoteur du bâtiment de faire ces réparations lui-même et, si elles ne sont pas faites en dedans de 90 jours de ce jugement, elle ordonnera le promoteur du bâtiment de payer au syndicat la somme de \$20.000 pour lui permettre de procéder et d'avoir les réparations faites en ce qui concerne certains articles.

•Cependant, en ce qui concerne la demande du syndicat d'un nouveau système automatisé, la Cour ne peut pas convenir pour les raisons suivantes:

les Actes de vente de chacun des copropriétaires, à la section sur les conditions et les obligations, stipulent qu'ils confirment avoir vu et examiné le bâtiment avant l'achat et qu'ils sont satisfaits en conséquence.

Aucune représentation de sorte n'avait été faite concernant aucun changement ou amélioration principale qui serait apporté à l'ascenseur de fret pendant les rénovations étendues au bâtiment avant de le convertir en unités de condominium.

Aucune représentation n'avait été faite concernant n'importe quelle automation du système, et rien dans la littérature ou dans des brochures promotionnelles n'avait promis un nouvel ascenseur automatisé de fret.

Les copropriétaires devraient avoir déterminé si l'ascenseur de fret était approprié pour leurs besoins, et quels, le cas échéant, changements étaient faits à l'ascenseur.

L'omission de vérifier si l'ascenseur de fret était adéquat ou acceptable ou proportionné à un bâtiment de condos de luxe moderne ne peut pas rendre le promoteur du bâtiment responsable de la modification désirée.

Aucune jurisprudence du Québec en droit de la copropriété divise ou le droit immobilier n'oblige un propriétaire ou un promoteur à faire de tels changements étendus, s'élevant à un ascenseur complètement nouveau et automatique, à moins que ce changement ait été un dispositif de vente clair ou ait été annoncé ou promis d'une manière quelconque;

Le système d'accès d'ascenseur de fret n'est pas un vice caché, ni est-il une conception défectueuse ou un défaut de construction du bâtiment non plus.

La loi n'exige pas du promoteur du bâtiment d'assumer le coût d'une telle modification complète tel qu'exigé par le syndicat ou par les copropriétaires.

La Cour accordera les coûts au syndicat mais seulement sur une quantité estimée des réparations nécessaires et emploiera donc sa discrétion pour ordonner des coûts selon la Classe III du Tarif des frais judiciaires en matière civile et des droits de greffe. ☑

## BRISSON

RICHARD inc.

**EXCAVATION  
INFILTRATION D'EAU**

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

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

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

## EXCAVATION ET MINI-EXCAVATION EXPERT

*Satisfaction  
Garantie*

- Expert en fissures
- Drainage
- Imperméabilisation de fondation
- Paysagement
- Déneigement

**613 293-3877**      **819 679-8423**

ESCOMPTE AUX MEMBRES RPHL



# 30<sup>ème</sup> anniversaire

30 septembre 2011

Venez lever l'ancre et monter à bord du "Grand Cru" pour une croisière gourmande sur le lac Memphrémagog

Réservez-tôt... places limitées  
819-563-9292 ext. 222



SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE



**CONSTRUCTION**  
*Marc*  
**CARRIER INC.**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES  
BALCON EN FIBRE DE VERRE



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

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



DEMANDEZ VOTRE CARTE  
PRIVILÈGE AU RPHL



Carte privilège  
**10% d'escompte**  
non applicable sur promotion

EFFICACITÉ DE 100%

CHAUDIÈRES ÉLECTRIQUES  
**DTH ULTRA**

Possibilité  
d'installation en  
Système  
**BI-ÉNERGIE**



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

**ROI DU BRÛLEUR**  
RBQ : 2156-0305-02  
vente • installation • réparation  
chauffage • huile • électrique • bois

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

**DORIS ROY prop.**

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



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

Aide financière  
disponible avec :



**Buderus**  
SYSTEME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

**Lucien Côté & Fils inc.**

Depuis 1936 **562-9411**

www.luciencote.com michel@luciencote.com

**CHAUDIÈRE À GAZ** Haute efficacité  
à condensation



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



**PRIX SPÉCIAUX**  
aux membres du RPHL

**GNR CORBUS**

Parce que la qualité exige du métier

**GNRCORBUS.COM** 819 564-2300

4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.Q.: 2238-9480-25

Bi-énergie / Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération