

Communiqué de presse

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL)

Un projet de loi discriminatoire envers les propriétaires et sans fondement!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est indigné par l'obstination de Québec Solidaire à vouloir déposer un projet de loi empêchant l'expulsion des locataires du 1er décembre au 31 mars ainsi que la reprise de logement lorsqu'un des occupants du logement est une personne âgée de 65 ans ou plus.

Les personnes âgées et la reprise de logement

"Pourquoi un statut particulier en fonction de l'âge?" se questionne Martin Messier, Président du RPHL rappelant que la reprise de logement

n'est pas uniquement faite pour soi-même ou un descendant, soit un fils ou une fille, mais également pour un ascendant.

Il se peut même que ce soit pour y loger un parent âgé.

Donc, Québec Solidaire veut empêcher une personne de 65 ans ou plus de demeurer dans un des logements de ses enfants, proches d'eux, pour permettre à une autre personne âgée d'y demeurer! Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça! » d'ajouter Martin Messier.

Cerise sur le gâteau: le projet mentionne que les balises qu'on souhaite

imposer lors de la reprise d'un logement d'une personne âgée de 65 ans et plus le seraient à partir du moment où une personne âgée occupe le logement, qu'elle soit ou non locataire!

Cela, malheureusement, dénote un manque flagrant de compréhension du droit locatif. Offrir un droit au maintien dans les lieux pratiquement viager (sauf une reprise de logement à des conditions qui excèdent le bon sens) à un locataire, voire à un occupant sans lien contractuel, est hautement préjudiciable. *Suite à la page 5*



VRAI OU FAUX



ENCAISSER UN CHÈQUE APRÈS UN JUGEMENT



DOMMAGES AU SYNDICAT



LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT

DÉPART EN CHSLD

Les conjoints peuvent-ils bénéficier de l'avis de résiliation du bail?

Avec le vieillissement de la population, les propriétaires seront de plus en plus confrontés, au cours d'un bail, à un avis de résiliation du bail de leur locataire quittant pour une résidence pour aînés ou un Centre de soins de longue durée. La question suivante se pose: le conjoint qui fait partie du bail et dont la santé ne justifie pas l'admission en centre de santé a-t-il le droit de bénéficier de cet avis?

La Régie du logement a décidé que oui en prétextant que l'ensemble de l'unité familiale d'une personne répondant aux critères de l'article 1974 du Code civil du Québec bénéficiait du droit à la résiliation du bail.

La Régie a rendu une décision en fonction du fait que l'article n'a pas été écrit pour séparer les familles.

Il faut donc considérer que le conjoint autonome d'une personne âgée admise dans un centre d'hébergement bénéficie lui aussi du droit à la résiliation du bail.

La jurisprudence insiste par contre qu'il doit donc y avoir un lien juridique ou émotif et affectif entre les parties. Un simple ami ne pourra en bénéficier. Par contre, la personne admise pourrait même ne pas être signataire du bail et faire bénéficier le signataire du bail.

Suite à la page 12



Exigences de la loi sur la sécurité incendie

Afin de répondre aux exigences de la loi sur la sécurité incendie (S-3.4), chaque municipalité se dote d'un schéma de couverture de risques, des lois et règlements, en lien avec la mission et la vision des Services de sécurité incendie.

Plusieurs services d'incendie, comme celui de Montréal, procèdent à des réunions d'information afin d'informer les propriétaires sur la mise en conformité des immeubles pour sauver plus de vies. *Suite à la page 4*

VACANCES ESTIVALES
Les bureaux du RPHL seront fermés du
19 juillet au 3 août 2014

Poste-Publication
convention 40020616

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

Suivez-nous





Me Lapointe

VRAI ou faux?

Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre, malgré le fait qu'elle soit la propriété d'un seul des conjoints au départ.

Réponse: FAUX

Ce qui est à moi est à toi. Chako ni changu qu'on dit, dans la langue du Roi Lion, où tout est magnifique. En dehors du dessin animé, ce n'est pas tout à fait ce que la loi prévoit en réalité.

Pour plus de facilité, imaginons un couple composé de Madame et Monsieur. Madame est propriétaire de la résidence. Elle y habite avec Monsieur depuis belle lurette et ils sont conjoints de fait, donc non mariés ni unis civilement.

Monsieur, qui participe aux dépenses, au paiement du prêt hypothécaire et aux améliorations de la propriété, se considère tout aussi propriétaire de l'immeuble qu'il habite depuis si longtemps et auquel il contribue.

Malheureusement, Monsieur aura une mauvaise surprise en cas de séparation: la loi ne prévoit aucun droit de propriété au conjoint non propriétaire, qu'il soit marié, uni civilement ou conjoint de fait, et ce, peu importe la durée de l'union.

Pour les couples mariés ou unis civilement, il existe un peu plus de protection. En effet, il existe le patrimoine familial, qui crée donc un droit dans la résidence familiale pour le conjoint non propriétaire. La résidence familiale est le lieu où les membres de la famille demeurent lorsqu'ils exercent leurs principales activités.

Dans notre petite histoire, Monsieur, s'il était marié ou uni civilement avec Madame et advenant la cas où la maison a été acquise par Madame durant le mariage ou l'union civile ou avant,



mais qu'il reste une balance du prêt hypothécaire à payer au moment de l'union, aurait alors droit à une certaine portion de la valeur de la résidence familiale en cas de séparation de corps, dissolution ou nullité du mariage ou de l'union civile, le tout selon un calcul prévu par la loi. Il s'agit bien d'un droit de créance, et non pas d'un droit de propriété.

De plus, il existe certaines restrictions dans la loi concernant ce que le conjoint a le droit de faire avec la résidence familiale sans l'accord de sa douce moitié. La loi différencie selon le nombre de logement(s) ce

que le propriétaire marié ou uni civilement peut faire de son immeuble sans le consentement de son conjoint si un des logements sert à titre de résidence familiale.

Aliéner l'immeuble (le vendre, le céder), le grever d'un droit réel (tel une hypothèque) ou louer à des tiers la partie réservée à l'usage de la famille pourrait donc être soumis au consentement du conjoint, sous réserve de sanctions, voire la nullité de l'acte passé et/ou l'obtention de dommages-intérêts.

Dans tous les cas, il est important

de comprendre ce qui adviendrait en cas de séparation, de décès... si l'une des deux personnes dans le couple n'est pas propriétaire des biens, ou si les deux le sont, mais que la contribution aux charges est inégale. Il est important de savoir que si le mariage ou l'union civile procure une petite protection à cet égard, les conjoints de fait ont également la possibilité de prévoir par convention les responsabilités de chacun dans le couple concernant les dépenses, une séparation inégale de la propriété ou de certains biens en fonction de l'apport de chacun en cas de rupture. ☑

Question

pour tester vos connaissances:

Si je donne un rabais à mon locataire, mais que le prix indiqué sur bail est plus élevé, quel est le montant qui sera pris en considération par la Régie du Logement?

Réponse à la page suivante

**Nouvelle question pour la parution de
Août - Septembre 2014:**

Vrai ou faux:

*Une acceptation verbale peut modifier
les termes d'un bail écrit et signé,
vrai ou faux?*

Quincaillerie

dh Home
hardware

**QUINCAILLERIE
PARENT**

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts

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

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

VACANCES ESTIVALES

Les bureaux du RPHL seront fermés
du 19 juillet au 3 août 2014

DE RETOUR LE LUNDI 4 AOÛT 2014
Bonnes vacances à TOUS !

Vous pourrez acheminer vos de-
mandes d'évaluation de locataires
par télécopieur au numéro suivant:

1-866-382-9676

ou par le lien sécurisé :

fichiers.apq.com

Pour le service juridique, vous pour-
rez téléphoner au 1-888-382-9670

Réponse:

Le loyer considéré par la Régie du logement est le loyer payé en réalité

Les gratuités et rabais sont à prime abord source de problématiques et confusions assurées. Les jugements semblent établir une certaine norme à cet égard: il faut d'abord distinguer selon que la gratuité est permanente ou s'il s'agit d'une offre promotionnelle pour conclure un premier bail. Ainsi, dans un jugement en fixation de loyer¹, le juge a dû établir le loyer de base car il était contesté, afin de calculer l'augmentation de loyer.

Dans cette situation, le loyer inscrit au bail, augmenté des avis de reconduction, était de 521\$, mais le loyer payé en réalité était de 450\$, en raison d'un rabais d'assiduité de 71,00 \$ si le loyer était payé en entier le 1er jour de chaque mois. En conséquence, le loyer dû compte tenu du rabais était de 450\$. L'avis de reconduction même faisait état de ce rabais qui

changeait d'année en année.

Le juge dans cette affaire en vient à la conclusion que c'est le montant finalement convenu et payé en réalité qui doit être retenu, en faisant abstraction des artifices pour y arriver. Il cite la décision Balian c. Fedor² dont voici des extraits pour plus de clarté:

«L'accord des volontés, lors du premier bail et de ses renouvellements s'est fait sur un loyer réduit; c'est cet accord qui doit être sanctionné. Il n'y a donc pas de gratuité comme on en voit dans un but promotionnel, mais bien une entente sur un loyer incluant cette pseudo gratuité.

...

Bien sûr, par exception à ce principe, la Régie accepte qu'une "gratuité", en général d'un mois ou plus de loyer comme moyen de promotion pour inciter à signer un premier bail, ne soit pas incorporée au loyer; c'est ce qui a été décidé dans la décision soumise de Summit Ridgewood

Corp. c. Sheng, 1995 J.L. 207, p. 208.

...

Nous devons ajouter que le corollaire du principe découlant de la décision citée ci-dessus est que si la gratuité se répète, elle cesse d'être une clause promotionnelle et la "gratuité" est incorporée dans le loyer de base.»

En effet, dans l'optique de ces jugements, décider que le loyer inscrit au bail est celui qui prévaut, malgré que ce ne soit pas ce qui ait été payé en réalité, serait de nuire au droit du locataire au maintien dans les lieux, car le propriétaire ayant la possibilité de cesser la gratuité, il s'agirait d'un risque d'augmentation de loyer substantielle.

Au sujet de l'offre promotionnelle dans le but de conclure un premier bail, le courant majoritaire a établi qu'un rabais accordé pour une année spécifique lors de la conclusion d'un bail ne fait pas partie de sa reconduction et ce, surtout s'il est

inscrit que cette promotion ne s'applique que pour le bail courant. Advenant un renouvellement de cette promotion, soit d'accepter le mois de juillet 2014 gratuit alors que le bail s'est renouvelé et qu'à la base il était prévu que le mois de juillet 2013 était gratuit seulement lorsque vous avez conclu le bail, vous risquez d'incorporer cette gratuité au bail et qu'ainsi tous les mois de juillet soient gratuits à l'avenir.

Nous conseillons toutefois une prudence accrue dans l'octroi de toute gratuité et si vous décidez d'offrir une telle gratuité, par exemple un mois gratuit, nous suggérons de spécifier le mois gratuit ainsi que l'année et que cette promotion ne soit pas renouvelable, afin de s'assurer que cette réduction ne soit pas incorporée au loyer pour de bon. ☑

¹ 26 120202 001 F, 2012 QCRDL 37937.
² 31-970415-034V-980302, 10 juin 1998.
³ 1 110217 106 G, 2012 QCRDL 43364.



Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

info@avantagescondo.com

www.avantagescondo.com

1 877 731 8647





Martin A. Messier

NOUVEAU MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES



vec le changement de garde au gouvernement, nous avons la possibilité de faire valoir nos revendications à nouveau avec l'espoir d'une nouvelle vision et de nouveaux résultats.

Monsieur Pierre Moreau devient ministre des affaires municipales, et par conséquent, le ministre responsable de la Régie du logement.

NOUS NOUS TROUVONS À UN MOMENT CRUCIAL POUR LE QUÉBEC ET SON PARC IMMOBILIER

À ce titre, nous avons demandé à le rencontrer afin de le mettre en contact avec la réalité des propriétaires d'immeubles du Québec. Une réalité par toujours facile à vivre puisque nous devons composer avec des règles désuètes qui nuisent à la rentabilité des immeubles locatifs résidentiels, notamment avec les règles relatives à la fixation du loyer et au rendement que nous obtenons dans le cadre de travaux majeurs effectués à l'immeuble.

L'étude qui date de novembre 2003 réalisée par le groupe Roche à la demande du gouvernement de l'époque jugeait, déjà à ce moment, que la méthode devait être révisée. Elle doit maintenant être mise à jour puisque la situation s'est maintenant détériorée vu le manque d'action de nos décideurs.

Nous nous trouvons à un moment crucial pour le Québec et son parc immobilier. Il faut démontrer à la relève des investisseurs qu'ils seront en mesure de maintenir leurs actifs en bon état, soutenus par des augmentations de loyers raisonnables. Nous ne pouvons pas sérieusement considérer adéquate une méthode qui fixe la hausse de loyer suite à des travaux majeurs à un taux qui ne nous permet pas de récupérer notre investissement avant une trentaine d'années!

Nous interpellons donc notre nouveau gouvernement afin que nous puissions mettre en place nos mesures de changements équitables. ☑

Suite de la page couverture

Exigences de la loi sur la sécurité incendie

Par exemple, lors d'une rencontre récente avec le service de protection des incendies de la Ville de Montréal, nous avons appris que la ville de Montréal avait décidé de procéder à une modification importante de la stratégie d'intervention afin de concentrer leurs efforts d'inspection vers les immeubles locatifs résidentiels. En effet, alors qu'auparavant les 83 inspecteurs de la Ville de Montréal étaient plutôt visibles dans différentes opérations dans les centre d'achats, les dépanneurs, les efforts seront maintenant dirigés vers les immeubles locatifs résidentiels à compter du 1er juillet 2014.

Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels doivent donc s'attendre à recevoir la visite de plus en plus fréquente des inspecteurs du service de prévention des incendies. Vous trouverez ci-jointe la liste des infractions qui seront immédiatement vérifiées par les inspecteurs. Veuillez noter que pour les points marqués en jaune il y a aura émission d'une contravention et d'une procédure judiciaire automatiquement, sans avis préalable, dès qu'un agent de prévention constate que vous avez dans votre immeuble une infraction à l'un de ces points. ☑

Points de vérification

Avis de non conformité: Prendre note que la liste des éléments d'inspection est non limitative. Les éléments faisant l'objet d'un dossier de procédure judiciaire sont identifiés et sont également non limitatif.

Liste des éléments jugés critiques à la sécurité des personnes notamment:

- Le système d'alarme incendie doit toujours être maintenu en bon état de fonctionnement
- Les systèmes de protection contre l'incendie utilisant l'eau sont alimentés et toujours fonctionnels
- L'installation et l'entretien des avertisseurs de fumée
- Les raccords pompier sont toujours accessibles pour les pompiers
- Les moyens d'évacuation sont toujours maintenus en bon état
- Les moyens d'évacuation sont libres de toute obstruction
- Les moyens d'évacuation ne présentent aucune accumulation ou d'entreposage de matières combustibles
- Le nombre de personnes maximal permis affiché est respecté
- Le nombre de personnes maximal permis est respecté en fonction des moyens d'évacuation
- Les chandelles, bougies et les dispositifs à flamme nue sont montés solidement sur des supports incombustibles et la flamme protégée
- Les systèmes d'extraction et de protection contre l'incendie sont maintenus en bon état de fonctionnement pour les équipements de cuisson

Volume 10, numéro 3
Juin - Juillet 2014

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

Dépôt légal

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

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

Président

Martin Messier

Graphiste

Alice Dornoy

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Marie-Lyne Dufour
Mireille Comptois
Darlène Perreault
Pauline Deslauriers
Michelle Charest
Diane Laventure

suivre mes appels
.com

**profitez
d'une nouvelle
méthode
révolutionnaire
grâce à
la technologie**

ROYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

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

**LES CONSTRUCTIONS
PINSONNEAULT
& BAILLARGEON**

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 519.620.8924
M. Baillargeon 519.674.4220

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

APCHL
abritat
NOTRE GARANTIE

**PLUS DE
30 ANS
D'EXPÉRIENCE**

Suite de la page couverture

Communiqué de presse Un projet de loi discriminatoire envers les propriétaires et sans fondement!

Il faut rappeler que le droit à l'usage du logement et à la reprise de celui-ci dans des cas très précis et rares, fait partie intégrante du droit à la propriété. Les locataires sont déjà très bien protégés par la loi dans le cas de reprise de logement.

Le processus de reprise de logement est lourd et jamais un gage de succès, en plus de pouvoir s'avérer coûteux, car une indemnité est souvent à payer au locataire.

Le RPHL s'indigne d'un tel manque de respect envers les droits des propriétaires déjà ridiculement restreints dans leur propre immeuble.

Mais le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) ne laissera pas un tel projet de loi brimer les droits des propriétaires :

« Nous avons invité les chefs des quatre partis suite aux débats des chefs à suivre une formation sur le droit locatif. Après les avoir invité sur les bancs d'école du RPHL, nous affirmons que nous les inviterons sur les bancs des tribunaux. » selon Martin Messier.

L'expulsion en hiver

Est-ce que Québec Solidaire sera solidaire des propriétaires de logements locatifs en les aidant à payer leur prêt hypothécaire pendant que leurs locataires sont confortablement installés dans le logement non-payé depuis 3,4,5 mois?

Est-ce que Québec Solidaire entreprendra les démarches de collection des loyers impayés? Ces démarches s'avèrent déjà vaines envers les personnes qui ne reçoivent que l'aide de l'État. On demande donc clairement de faire vivre un locataire gratuitement dans son logement parce qu'il est âgé! Ce genre de disposition ajoute au poids à porter sur les épaules du propriétaire et déresponsabilise le locataire.

Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser de retirer les droits aux propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché. ☑



PAVÉ DESIGN

paysagiste

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

Une expérience à la hauteur de vos aspirations

Appelez-nous dès maintenant!

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

Aménagement personnalisé exclusif Satisfaction garantie

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

Eric Veilleux
p.design@videotron.ca
819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

www.paysagisteestrie.com

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

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

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



VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ

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

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



ÉQUIPE
LAFLEUR | DAVEY

COURTIERS IMMOBILIERS

via capitale ESTRIE FL

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

Kassidy Davey

Courtier immobilier

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



via PROTECTIONS

propriétaire domiciliaire hypothécaire
ASSISTANCE JURIDIQUE



www.francislafleur.com 819 563-3000

CATÉGORIES

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

1. AMÉNAGEMENT PAYSAGER**PAVÉ DESIGN**

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

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances
 2171, rue King Ouest, # 101
 Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

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

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. BAIGNOIRE**Bain Magique**

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke
 Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599
 www.bainmagique.com

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

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

3400 boul. Portland, Sherbrooke
 Tél.: (819) 829-7662

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

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

* **Escomptes membres RPHL**

RÉNO DÉCO SERA

3025, rue King ouest (Les Tourelles)

Sherbrooke, Québec

Tél.: (819) 791-3160

www.renodecosera.com

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

6. CHAUFFAGE**leprohon inc.**

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

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

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* **Escomptes membres RPHL**

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

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

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* **Escompte 5 % membres RPHL**

- Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02

8. COMPTABILITÉ**Yvon Lallier CPA**

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

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

9. CONSEILLER FINANCIER**Financière Banque Nationale**

Dominique Larose, Conseiller en placement

Dominique.larose@bnc.ca

Sébastien Ruelle, Conseiller en placement associé

Sebastien.ruelle@bnc.ca

1 800 567-3588 / 819 348-1015

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

10. COURTIER IMMOBILIER**Francis Lafleur**

L'équipe Lafleur-Davey

Courtier immobilier agréé

Via Capitale Estrie FL

Agence immobilière

Tél.: 819-563-3000

Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com

www.francislafleur.com

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

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

11. DÉBOUCHAGE**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

r.brisson@bellnet.ca

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

12. ÉLECTRICITÉ**Services Électriques**

Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581

info@electriciensherbrooke.com

www.electriciensherbrooke.com

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

13. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**Construction**

Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmc.com

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

Les Constructions

Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* **Tarif préférentiel aux membres RPHL**

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

14. ENVIRONNEMENT**RN Services**

consultation et ingénierie

Tél.: 514 - 223 - 4717

www.rnservices.ca

Radon Solutions

entrepreneur spécialisé

Tél.: 514 - 903 - 3026
www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

15. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206
Sherbrooke, QC J1N 2C8
Tél.: (819) 562-3825 # 203,
Sylvain Chartier
Info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

Escompte 10% membres RPHL

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

16. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672
Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

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

17. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

Fax: (418) 871-3472

ablouin@groupefec.ca

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

18. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président

Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés rn immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des

contacts

- Comptabilité
- Gestion des travaux
- Gestion des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

* Escompte 10% membre RPHL

Logiciel de gestion gratuit pour les propriétaires de 3 logements ou moins.

19. HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télé.: (819) 822-1697

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

20. INSPECTEURS EN BATIMENT

INSPECTECH

TEL. : 819 823-5377

SANS FRAIS : 1 866 750-5377

inspectech@inspectech-estrie.com

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

21. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

* Escomptes membres RPHL

Peinture routière Signaligne

2501, Ch. Des Écossais
Sherbrooke, Qc J1C 0J5

Tél. : 819-820-1010

www.publiforme.com

ventes@publiforme.com

Escomptes membres RPHL

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

22. PLOMBERIE CHAUFFAGE

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté

Tél.: (819) 562-9411

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

23. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

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

24. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 346-6944

* Escomptes membres RPHL

- Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
- Réparation de moustiquaires, fenêtres
- Jardinage et entretien des plantes
- Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

25. SINISTRES

Sinestrie Construction Yvon Perreault

Constructions Yvon Perreault

Tél.: (819) 566-6888

Constructionyvonperreault@gus.qc.ca

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

26. TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

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

PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président

Tél.: (819) 943-9239

www.purairexpert.com

Sherbrooke, Granby

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

Pour annoncer vos produits et services!

Communiquez avec

Diane Laventure

819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292



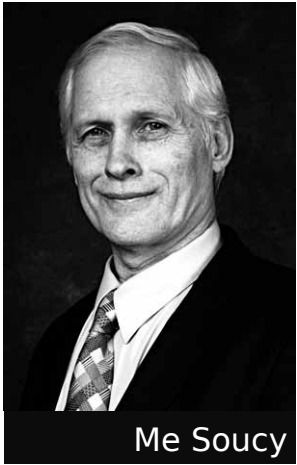
RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

RAPPELEZ-VOUS DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!

SERVICE D'ÉVALUATION au
(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Soucy

ENCAISSER UN CHÈQUE APRÈS UN JUGEMENT PEUT AVOIR DE FÂCHEUSES CONSÉQUENCES

Le propriétaire après une décision rendue en résiliation du bail pour du non-paiement de loyer, ne peut pas encaisser les loyers subséquents sans se voir opposer une renonciation à la résiliation du bail.

Les faits

La Cour du Québec est saisie de la part du locataire d'une requête en opposition au préavis d'expulsion du logement qu'il louait de la locatrice, à la suite de la résiliation du bail prononcée par la Régie du logement en non-paiement le 6 mai 2008, résiliation accompagnée d'une ordonnance d'expulsion.

Le locataire soutient que l'encaissement par la locatrice d'un mandat bancaire représentant le loyer du mois de juin 2008, après la résiliation du bail, a reconduit le bail. Le locataire a reçu la décision de la Régie du logement le 7 mai 2008.

Le locataire a remis à la locatrice un mandat bancaire daté du 3 juin 2008 d'un montant de 733.00\$ avec la mention « pour loyer juin 2008 ». Le mandat bancaire a été encaissé par la locatrice sans commentaire ou remarque particulière de la dite locatrice.

Le 3 juillet 2008, le locataire a remis un autre mandat bancaire d'un montant de 739,50\$ représentant le « loyer juillet 2008 », tel qu'inscrit sur le mandat. Le mandat bancaire du 3 juillet 2008 n'a pas été encaissé par la locatrice.

Analyse de la Cour

Selon le tribunal: « Il ressort de la jurisprudence largement majoritaire émanant de notre Cour - tout étant bien entendu une question de circonstances et d'appréciation de la preuve - que le fait pour un propriétaire d'encaisser un loyer se rapportant à une période postérieure à la date de la résiliation du bail et de l'ordonnance d'expulsion - en l'espèce, le mandat bancaire concernant le mois de juin alors que le bail a été résilié le 5 mai 2008 - sans émettre de réserves ou exprimer des commentaires, constituait une transaction entre les parties au sens de l'article 2631 C.c.Q visant à reconnaître au locataire son droit à être maintenu dans les lieux loués et une perte volontairement consentie par le propriétaire de son droit d'obtenir

l'expulsion de son locataire»¹

Cet encaissement de loyer de juin 2008 qui avait une valeur de transaction entre les parties a donc fait en sorte que la locatrice a renoncé à son droit à l'expulsion du locataire et ne peut l'exercer. Il sera donc fait droit à la requête du locataire en opposition au préavis d'expulsion et ledit préavis sera annulé par la Cour du Québec.

Ce principe de la renonciation à l'expul-

ception d'un loyer différent de celui en vigueur auparavant démontre une nouvelle entente de bail.

Dans Tremblay c. 9117 2684 Québec inc., la Cour du Québec met l'accent sur la nécessité pour le locateur de faire connaître de bonne foi au locataire sa position quant à l'intention de tenir un nouveau bail ou non. Dans cette affaire, le juge Martin Hébert émet l'opinion que « le propriétaire ne saurait de bonne foi,



sion du locataire par l'encaissement d'un montant de loyer postérieur à la résiliation du bail, a été retenu dans plusieurs autres décisions.

Dans l'affaire Bernier c. Grenier², le locateur a toléré la présence de sa locataire pendant plusieurs jours et a perçu un loyer différent de celui prévu au bail précédant. La Cour du Québec a retenu que le locateur a renoncé aux droits conférés par la décision de Régie ordonnant la résiliation du bail précédant et l'expulsion de la locataire. L'argumentation du prix du loyer constitue donc un indice d'accord de volonté pour un nouveau bail. La per-

prétendre à la résiliation du bail tout en récoltant les bénéfices qui s'y rattachent et ce, sans avoir fait connaître clairement ses intentions au locataire à la première occasion».³

Récemment, le 15 janvier 2014, le Cour du Québec confirmait ce principe: « La reconnaissance au locataire de son droit à être maintenu dans les lieux pour un nouveau bail peut résulter notamment de l'encaissement du paiement d'un loyer postérieur au bail précédemment résilié, cela sans aucune indication, protestation, ni réserve, de la part du locateur.»⁴

Protestation et réserve des droits

Pour pouvoir encaisser un loyer après une décision de résiliation, sans renoncer à l'expulsion, le locateur doit protester le paiement.

Lorsque le locateur reçoit un paiement par chèque, il doit envoyer une lettre par courrier recommandé au locataire qu'il va encaisser le dit chèque, dans un délai de cinq (5) jours, sous toutes réserves de son droit d'expulsion en écrivant clairement "je vais procéder à l'encaissement du chèque mais je ne renonce pas à la décision rendue par la Régie du logement et je vais procéder à votre éviction du logement". Le délai de cinq (5) jours est pour permettre au locataire d'annuler son chèque s'il n'est pas d'accord avec l'encaissement sous réserves. De plus, avant l'encaissement dudit chèque par le locateur ce dernier doit inscrire à l'endos du chèque, la mention « sous toutes réserves à l'expulsion ». Le paiement est ainsi protesté et ne porte aucun préjudice à votre droit à l'expulsion.

Si le locataire paie en comptant, il faut expliquer, idéalement devant témoin au locataire que nous acceptons la somme mais nous ne, mais que nous allons quand même procéder à l'éviction du logement. Il faut aussi inscrire sur le reçu la mention « sous toutes réserves à l'expulsion, ceci n'est pas une renonciation à la décision rendue par la Régie du logement et je vais procéder à votre éviction du logement » et envoyer la lettre recommandée au locataire dans les meilleurs délais de votre intention d'expulser le locataire et que vous n'avez aucunement l'intention de reconduire le bail résilié par la Régie du logement.☑

1- *Appartements Capreit inc. c. Poliquin. 2008 QCCQ 7243*

2- *Bernier c. Grenier, 2006 QCCQ 14115, par 12.*

3- *Tremblay c. 9117-2684 Québec inc. QCCQ 4531, par 17*

4- *Coop d'habitation Fou Rire du Sud-Ouest de Montréal c. Genimous 2014 QCCQ 195 par 28.*

Yvon Lallier, CPA

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

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

TBF LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

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

LE CONSTAT DE L'ÉTAT DES LIEUX: UNE ÉTAPE IMPORTANTE LORS DU DÉPART D'UN LOCATAIRE OU DE LA REMISE D'UN LOGEMENT À UN NOUVEAU LOCATAIRE

L

ors de la remise du logement, le constat des lieux est une étape souvent négligée.

En effet, cette procédure peut sembler fastidieuse mais elle permet de poser les balises de l'état du logement à une date fixe soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire afin d'éviter des conflits avec ceux-ci.

Cette procédure est très importante dans le processus de location puisqu'elle permet de clarifier le respect d'une obligation importante du propriétaire soit la délivrance du logement en bon état d'habitabilité et de réparation.

Elle permet aussi au propriétaire de découvrir si des travaux sont à effectuer ou des équipements sont à réparer suite au départ du locataire.

Cette procédure a l'avantage de permettre au propriétaire de déterminer avec

plus de facilité la responsabilité d'une réparation et le cas échéant, réclamer les dommages aux anciens locataires.

Cette étape permet aussi d'éviter que le locataire utilise l'absence de constat pour s'esquiver de ses obligations s'il a endommagé le logement pendant le bail et ce, en répondant avec la phrase trop souvent utilisée : « C'était comme ça quand on est arrivé ».

Et malheureusement, sans constat des lieux, vos moyens de prouver que c'est faux sont limités.

Dans tous les cas, un constat des lieux s'avère pertinent dans le processus de location pour un propriétaire avisé et désireux de débiter une relation harmonieuse avec son locataire tout en étant soucieux de maintenir son immeuble en bon état.

Dans un autre ordre d'idée, la peinture du logement est aussi bien souvent au cœur des discussions lors de la signature d'un bail, lors du déménagement du locataire ou même pendant la durée du bail.

À ce titre, une des obligations imposée au propriétaire par le Code civil du Québec est celle de délivrer le logement en bon état d'habitabilité et de réparation. Ceci inclut-il la peinture? La réponse varie selon les circonstances.

En effet, l'usure de la peinture du logement en raison de sa vétusté ou de son âge par exemple, peut constituer une obligation de réparation dévolue au propriétaire en raison de l'état usé de la peinture et non de la couleur des murs.

Dans d'autres circonstances, si la peinture elle-même est en bonne condition mais que les couleurs ne conviennent pas au locataire, à ce moment là, il appartient au locataire de procéder à ses frais au changement des couleurs.

Malgré cela, lorsque les couleurs du logement sont foncées, dépareillées ou tout simplement usées, la signature du bail est généralement conditionnelle à la fourniture de peinture au locataire qui s'occupe de peindre lui-même ou bien, le

propriétaire s'engage à rafraîchir la peinture dans le logement convoité. On comprend ici la pertinence d'un constat des lieux.

De même, la jurisprudence a historiquement statué que, pendant la durée du bail, la peinture des murs était, dans la majorité des cas, considérée comme une réparation mineure d'entretien qui était à la charge des locataires.

Dans tous les cas, le coût peu élevé de ce genre d'investissement peut souvent aider à la signature d'un bail et à la bonne entente entre les parties et qu'il est peut-être mieux d'éviter d'engager un débat à ce niveau surtout, avec les rabais offerts aux membres du RPHL sur la peinture. (Voir dans le journal pour la promotion).

En cas de litige ou d'incertitude sur ces sujets, n'hésitez pas à consulter vos conseillers juridiques avant de prendre une décision. ☑

UTILISATION DES CAMERAS DANS LES BATIMENTS

I

l peut s'avérer pratique d'installer des caméras de surveillance dans des immeubles résidentiels pour détecter le vandalisme et accroître la sécurité des

locataires. Cela peut même être vu comme un service supplémentaire étant une plus-value pour les locataires.

Toutefois, les lois obligent les entreprises, et par le fait même les propriétaires d'immeubles à revenus, à restreindre leur utilisation de caméras pour des fins de surveillance. Cette limite est bien souvent le droit de chacun au respect de sa vie privée et donc de vivre à l'abri du regard de tous et chacun. Cette limite n'est pas toujours taillée au couteau, le concept de vie privée restant flou et en conséquence il faut donc faire preuve de jugement. Il n'est donc pas possible d'utiliser la surveillance par caméras à tout-va.

La Charte des droits et libertés de la personne est claire à son article 5:

« 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée. »

Certaines dispositions du Code civil du Québec traitent également de la question :



« 35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

36. Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants:

1° Pénétrer chez elle ou y prendre quoi que ce soit;

2° Intercepter ou utiliser volon-

tairement une communication privée;

3° Capter ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;

4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;

5° Utiliser son nom, son image,

sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légitime du public;

6° Utiliser sa correspondance, ses manuscrits ou ses autres documents personnels. »

Il faut effectivement se demander à prime abord si d'autres moyens sont possibles pour répondre à nos besoins plutôt que l'installation d'un système de caméras.

Du côté des jugements, il a été reconnu qu'il est possible d'utiliser des caméras de surveillance, uniquement dans l'optique où l'utilisation est raisonnable et répond à des motifs légitimes¹. Ainsi, il y a été mentionné que la notion de lieux privés est relative et dépend de l'attente raisonnable de protection de la vie privée qu'on peut entretenir à l'égard d'un lieu en particulier.

Suite à la page 12

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

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

819-565-9023



Me Lebeau

LE COPROPRIÉTAIRE DÉBOISE ET AMÉNAGE DANS LES PARTIES COMMUNES ET LE TRIBUNAL LE CONDAMNE À PAYER DES DOMMAGES AU SYNDICAT



D

ans un arrêt récent de la Cour du Québec, division des Petites créances, un copropriétaire qui a fait des travaux de déboisement, d'élagage et d'aménagement des parties communes d'un syndicat de copropriété sans permission est condamné à payer des dommages à ce dernier.

Les faits selon le Tribunal

Le syndicat de copropriété est formé de dix parties privatives, maisons en rangée de luxe, adossées à une voie ferrée. Une haie de cèdres d'une hauteur d'environ 40 pieds constitue un écran visuel qui cache la vue sur la voie ferrée et sur les autres maisons de l'autre côté de celle-ci.

La déclaration de copropriété visant l'immeuble et qui lie tous les coproprié-

taires, précise que les copropriétaires ne peuvent effectuer quelques travaux que ce soit sur les parties communes de l'immeuble sans la permission du syndicat.

Durant l'été, l'un des copropriétaires se prépare à effectuer des travaux sur la partie commune vis-à-vis sa maison de ville. Les membres du conseil d'administration du syndicat sont alertés de la situation et ils interpellent le copropriétaire en question. Ils l'avisent qu'il ne peut faire des travaux sans permission, et sans avoir soumis au préalable au conseil d'administration un plan des travaux projetés, ainsi qu'une date de fin des travaux. Le copropriétaire répond aux administrateurs qu'il n'a aucune permission à demander, et qu'il entend procéder.

Un mois plus tard, un autre coproprié-

taire informe le conseil d'administration que le copropriétaire dont il est question plus haut, a coupé des arbres et la haie de cèdres de manière à ouvrir une brèche sur la voie ferrée et les maisons situées de l'autre côté, pour lui et ses voisins. Il fait également des aménagements paysagers sur la propriété de la voie ferrée et il remplit le fossé qui sépare le terrain de la copropriété de celui de la compagnie ferroviaire.

Pour ce faire il a scié le cadenas sur la porte d'accès du terrain pour pouvoir y circuler en voiture.

Un de ses voisins adresse une plainte aux membres du conseil à l'effet que la jouissance de sa maison est maintenant diminuée à cause d'une diminution de son intimité.

Les administrateurs confrontent le copropriétaire qui a procédé à cette coupe et à ces travaux, et lui demandent de remettre les lieux en état, ce qu'il refuse verbalement de faire. Le syndicat lui transmet une mise en demeure de remettre les lieux en état à ses frais, mais le copropriétaire n'y donne pas suite.

Face à ce refus, le syndicat procède au remplacement des cèdres coupés, à un coût de 2 101,91\$. Cette facture d'un entrepreneur porte intérêt au taux de 2% par mois en cas de paiement en retard. Le syndicat met en demeure le copropriétaire de payer cette somme, mais ne reçoit aucun paiement de la part du copropriétaire.

Suite à la page 19

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite
de projet

Livraison

Réparation de vitres
et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



**SERVICE
D'INSTALLATION** *

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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



rona.ca

LE LOCATAIRE EST TENU, À LA FIN DU BAIL, DE REMETTRE LE LOGEMENT DANS L'ÉTAT OÙ IL L'A REÇU

Me Robert Soucy

Le propriétaire témoigne à la Régie du logement qu'à la suite du départ des locataires, il a constaté que ce logement lui avait été rendu en mauvais état et aussi empreint de saleté. Il dépose en guise de preuve, une série de photos démontrant les dégradations de ce logement en date du 3 juillet 2011, après le départ des locataires.

Les faits

Selon les photos prises et le témoignage du propriétaire, la cuisinière était dans un état de saleté avancée et qu'une portion du plancher de cuisine était aussi en mauvais état de propreté. Il en était de même pour le comptoir, une partie du réfrigérateur, l'évier, quelques tablettes d'armoires et un tiroir de cette pièce.

Au niveau de la salle de bain, des taches de moisissures apparaissaient sur les murs, le plafond et le miroir, le pourtour de la baignoire était aussi taché de traces noires, tout comme celui de la toilette et d'une portion du plancher. Quant à la toilette, son siège a dû être changé, ayant été laissé dans un état de vétusté avancé.

Dans une autre pièce de ce logement de trois pièces, un mur portait des traces de moisissures, de même qu'une porte et un luminaire. Les fenêtres et leurs cadrages étaient aussi laissés très sales. En plus, lors du déménagement, les locataires ont abîmé un mur et la porte du logement, de même que son cadrage.

Le propriétaire témoigne finalement avec des photos à l'appui que le logement avait été livré en très bon état de propreté et de réparation à l'arrivée de la locataire. Il déclare aussi que la remise en état du logement n'a été terminée que le 11 juillet 2011 de sorte qu'il n'a pu remettre le logement en location avant ladite date, c'est pourquoi il réclame une perte locative pour une somme équivalente au tiers du loyer payable, soit 200.00\$.

La défense de la locataire

D'abord la locataire admet avoir reçu le logement en bon état sauf pour le siège de toilette qu'elle décrit comme étant vétuste, au moment de son entrée dans le logement. Elle déclare aussi avoir laissé le logement dans un état d'usure normale.



Pour la cuisinière encrassée, elle explique que son état ne lui permettait pas de la nettoyer convenablement, étant enceinte de 8 mois au moment de son déménagement et ne croyant pas que le locateur lui en tiendrait rigueur, ayant toujours entretenu une bonne relation avec lui.

Elle affirme avoir nettoyé le comptoir et le plancher de la cuisine au mieux qu'elle a pu. Quant au réfrigérateur, le congélateur n'a pas été nettoyé, l'ayant oublié.

Relativement aux taches de moisissures dans la salle de bain, elle les impute à une difficulté d'ouvrir la fenêtre en hiver et à l'absence d'un ventilateur. Quant aux moisissures dans la chambre,

elles découlent d'un mauvais fonctionnement du radiateur et d'un chauffage inadéquat. La locataire ajoute en plus que le locateur exagère grandement le coût des travaux, particulièrement en ayant donné un salaire de 20.00\$ l'heure à son fils adolescent qui l'a aidé dans les travaux pour la remise en état du logement.

La décision de la Régie du logement

Le tribunal estime que l'état du logement, tel que prouvé avec les photos déposés par le locateur, dépasse la simple usure normale relevant d'une occupation de 10 mois, voire de 23 mois, alors que la locataire y emménageait d'abord seule, en août 2009.

Suite à la page 19

**Programme exclusif
aux membre RPHL**



**GESTION
PARASITAIRE**
EXTERMINATION DE L'ESTRIE

Prix traitement extérieur

Programme N° 1

6 logements - 300\$
8 logements - 400\$
10 logements - 450\$
12 logements - 500\$
16 logements - 550\$
18 logements - 600\$
24 logements - 650\$

Programme N° 2 (Appel de service non inclus)

6 logements - 225\$
8 logements - 250\$
10 logements - 275\$
12 logements - 300\$
16 logements - 350\$
18 logements - 400\$
24 logements - 450\$

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blatte (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit).

Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)
1½ - 150\$ • 2½ - 175\$ • 3½ - 200\$ • 4½ - 225\$ • 5½ - 250\$

Garantie

Programme N° 1

Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

Programme N° 2

Tous les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com

Granby
450 775-3774

St-Hyacinthe
450 230-0383

Sherbrooke
819 570-1672



RPHL



**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION
ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE**

**RABAIS AUX
MEMBRES RPHL**

**MEMBRE
DE L'APCHQ**



**CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

**RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL**

**SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE**

Tél.: 819 **846-3141**

Cell.: 819 **570-0957**

Site web: www.constmc.com

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



Me Reed

Suite de la page couverture


Départ en CHSLD. Les conjoints peuvent-ils bénéficier de l'avis de résiliation du bail?

L'article impose que les locataires donnent un préavis de 2 mois au propriétaire et faire la preuve de son admission au centre d'hébergement et que sa santé le justifie pour ainsi bénéficier de ce droit à la résiliation.

Sachez par ailleurs qu'un nouveau bénéficiaire d'un loyer modique ou qu'un locataire ayant un handicap l'empêchant d'utiliser le logement sont aussi des personnes qui peuvent bénéficier de cet avis.

Pour tout conseil dans cette situation, n'hésitez pas à communiquer avec nous. ☑

31-091106-040 G Fazioli c. Dufour



groupeFEC

Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

Suite de la page 9

UTILISATION DES CAMERAS DANS LES BATIMENTS

En effet, on ne peut raisonnablement s'attendre, lorsqu'on circule dans des endroits comme sur sa pelouse, dans le stationnement d'un centre commercial, au même degré de protection de sa vie privée que lorsqu'on est dans sa résidence privée ou dans une chambre d'hôtel dont la porte est close.

Les enregistrements pourraient aussi être utilisés en preuve, dépendamment de la situation : Dans une décision² où le locataire prétendait à une preuve obtenue illégalement alors qu'un autre locataire avait filmé les entrées de personnes dans l'immeuble par la porte principale et commune, il a été décidé que cette preuve ne violait pas le droit à la vie privée, car les personnes ont été filmées alors qu'elles marchaient sur le trottoir public ou dans l'entrée extérieure de l'immeuble, donc dans un lieu accessible à tout individu :

«En cela, le Tribunal partage l'opinion exprimée par la Régie dans l'affaire Gestion Le Cours St-Pierre c. Bélisle, alors qu'il s'agissait pareillement de déterminer si des films réalisés alors que des gens marchaient dans les espaces communs de l'immeuble ou empruntaient les ascenseurs portaient atteinte à leur vie privée.»

Dans une autre décision plus récente³, une locataire voulait mettre en preuve un film fait lors d'une conversation entre la locataire et le locateur alors que ce dernier était sur son balcon. Cette vidéo a été acceptée en preuve :

« 12 Quant aux enregistrements vidéo la Cour d'appel du Québec a déjà décidé que l'enregistrement

qui fait voir des gestes qui n'appartiennent pas à la vie privée est recevable.

13 De plus, il a déjà été décidé qu'une conversation enregistrée entre gens ayant une relation d'affaires est recevable, s'il y a litige quant à ces affaires.

14 Enfin, dans le cas qui nous occupe l'expectative de vie privée du locateur n'était pas grande sur son balcon, puisqu'il pouvait être vu par n'importe qui. Il n'y a donc pas de preuve d'atteinte à la vie privée du locateur et l'enregistrement est recevable.»

D'autre part, il est tout à fait clair qu'un enregistrement d'une façon quelconque de conversations se tenant dans un logement voisin, alors que l'on se trouve dans notre logement et impliquant par ailleurs que

Peut s'avérer pratique d'installer des caméras de surveillance dans des immeubles résidentiels pour détecter le vandalisme et accroître la sécurité des locataires

toutes les conversations ont pu être enregistrées et non seulement les conversations pertinentes au litige, est considéré comme allant à l'encontre du respect de la vie privée et que son utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice⁴. Des enregistrements ne doivent pas non plus servir à suivre ou épier une personne en particulier.

Voici des lignes directrices élaborées par le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada afin de réduire les incidences au maximum sur la vie privée⁵ :

Dix choses à faire lorsqu'on envisage ou qu'on planifie de recourir à la surveillance vidéo, ou qu'on l'utilise déjà :

1. Se demander si un moyen portant moins atteinte à la vie privée que la surveillance vidéo pourrait répondre à nos besoins.

2. Déterminer les fins opérationnelles de la surveillance vidéo et limiter son utilisation à ces fins.

3. Élaborer une politique sur l'utilisation de la surveillance vidéo.

4. Limiter autant que possible l'utilisation et la portée visuelle des caméras.

5. Informer le public que l'on effectue une surveillance vidéo.

6. Entreposer toutes les images enregistrées dans un lieu sûr et d'accès restreint, et les détruire

lorsqu'elles n'ont plus d'utilité opérationnelle.

lorsqu'elles n'ont plus d'utilité opérationnelle.

7. Se préparer à répondre aux questions du public. Les personnes ont le droit de savoir qui les observe et pourquoi, quelle information est recueillie, et ce que l'on fait des images enregistrées.

8. Offrir aux personnes l'accès aux renseignements

concernant. Cela comprend les images vidéo.

9. Sensibiliser les opérateurs de caméra à l'obligation de protéger la vie privée des gens.

10. Évaluer périodiquement la nécessité d'utiliser la surveillance vidéo.

Nous conseillons en conséquence d'être toujours prudent avant l'utilisation d'un système de caméras, de ne les placer que de façon à viser les aires communes, soit les corridors et entrées communs, le stationnement, mais que celles-ci ne soient jamais dirigées vers la porte d'entrée personnelle d'un locataire en particulier, ou de ses fenêtres de logement. Si l'intention des caméras est d'assurer la sécurité des lieux, cela ne devrait en conséquence servir qu'à cet usage et ne pas être utilisé pour suivre les déplacements des locataires. ☑

(1) 1999 RJQ 2229 (Dossier : 500-09-001456-953).

(2) Les habitations communautaires Côte des Neiges c. Rosa-Danelia Zamora De Quintero, R.L. (2002).

(3) 2013 QCRDL 23590, (31 120802 070 S 130502).

(4) 2010 QCRDL 8404 (37 090402 013 G 37 090723 016 G).

(5) http://www.priv.gc.ca/information/guide/2008/gl_vs_080306_f.asp



www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

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

© 2011 BAIN MAGIQUE Inc. tous droits réservés.

LE SYNDICAT TENU RESPONSABLE DES ACTES DES ENTREPRENEURS QU'IL ENGAGE

D

ans un arrêt récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, le Tribunal a rejeté

la demande en dommages par un syndicat des copropriétaires contre deux de ses copropriétaires pour des dommages causés par le débordement de la toilette de leur unité.

Le débordement a eu lieu quelques minutes après que le plombier du syndicat avait effectué la réparation de la toilette.

Les faits selon le Tribunal

Le Syndicat des copropriétaires réclame la somme de 7 000 \$ de deux copropriétaires suite à une inondation dans le condominium dont ces derniers sont les propriétaires.

Les copropriétaires contestent et disent n'avoir commis aucune faute. Ceux-ci plaident que le débordement de la toilette a plutôt été causé, selon eux, par la mauvaise installation d'une soupape d'entrée. Ils ajoutent que le Syndicat a reconnu sa responsabilité pour les dommages découlant de l'inondation.

Selon la preuve à l'audience, en 2009, la plomberie de toutes les unités de l'immeuble a fait l'objet de rénovations majeures, et c'est le syndicat qui contracte avec un plombier pour effectuer les travaux requis.

Dans l'unité des copropriétaires les plombiers changent une soupape d'alimentation de la toilette.

Le plombier ayant fait les travaux explique à la fille des copropriétaires qu'il a remplacé la soupape sous le réservoir de la toilette. Il vérifie ensuite le bon fonctionnement de la toilette à trois reprises.

Une personne retenue par le Syndicat fait le ménage de la salle de bain suite à l'intervention du plombier, et elle jette les papiers essuie-tout utilisés à cette fin dans la cuvette.



La fille des copropriétaires qui est présente la journée en question, témoigne d'avoir vu de tels papiers dans la cuvette et dans le chariot des produits de nettoyage utilisés par l'employé du syndicat.

Elle témoigne qu'environ vingt minutes plus tard, un agent de sécurité est alerté qu'il y a une inondation, et il arrête l'alimentation d'eau. Le plombier revient à l'unité et constate le débordement.

Le plombier témoigne que le clapet dans le réservoir est bloqué par la chaîne servant à actionner celui-ci, et que cette chaîne s'est décrochée sans raison apparente.

D'importants travaux sont effectués dans les semaines suivantes afin de retirer l'humidité de l'unité et remplacer une partie du gypse des murs ainsi que la peinture. C'est le syndicat qui paie le coût de ces travaux. Le syndicat paie également le coût du remplacement du plancher de bois franc dans l'unité des copropriétaires.

L'une des copropriétaires affirme s'être entendue avec le gestionnaire immobilier du Syndicat à cet effet après qu'il ait reconnu la responsabilité du Syndicat quant à l'inondation. Toutefois, le Tribunal remarque que le Syndicat a choisi de ne pas faire témoigner le gestionnaire immo-

bilier bien qu'il ait été assigné à comparaître, tel qu'appert du dossier de la cour.

Analyse par le Tribunal

Le Syndicat allègue que les copropriétaires ont été négligents dans l'utilisation de la toilette à cause qu'il y avait un blocage.

Selon l'avis du Tribunal, cette allégation n'a pas été prouvée. Au contraire, le Tribunal conclut que la cause du débordement est liée au mauvais fonctionnement du clapet qui survient immédiatement après le travail du plombier retenu par le Syndicat.

Le Syndicat invoque une clause de la déclaration de copropriété laquelle stipule dans le sens suivant:

Me Kevin Lebeau

Notre traduction de l'anglais:

«Chaque copropriétaire est responsable envers les autres copropriétaires pour les dommages causés par sa faute, ou sa négligence, ou celle de ses employés, les membres de sa famille, invités, clients, locataires, ou tout autre occupant de sa partie privative, ou celle causée par le fait d'un bien dont il est légalement responsable»

Par cette allégation, le syndicat plaide que la toilette de l'unité constitue un bien dont les copropriétaires sont légalement responsables, et donc son mauvais fonctionnement, ou le fait de l'avoir actionné lorsqu'il y avait des papiers essuie-tout dans la cuvette engage leur responsabilité.

Le Tribunal remarque que cette clause n'a pas été invoqué avant l'audience, et que ni la demande ni la correspondance échangées entre les parties ne font état de cet argument. Cette allégation est faite après que les copropriétaires aient plaidé, dans leur contestation, que le Syndicat a reconnu sa responsabilité.

En effet, le Syndicat a payé pour le remplacement du plancher de bois franc alors qu'il constitue une partie privative appartenant exclusivement aux copropriétaires selon la déclaration de copropriété.

De plus, le témoignage de l'une des copropriétaires n'est pas contredit lorsqu'elle affirme que le gestionnaire immobilier a reconnu la responsabilité du Syndicat.

Suite à la page 18




Offre spéciale

Pour les membres du RPHL



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

35%

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

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






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

www.betonel.com



PUR AIR EXPERT

SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION

Commercial • Industriel • Résidentiel

www.purairexpert.com 819 943-9239

La pureté de l'air est notre affaire!

État des lieux

Nouvelle occupation _____

Départ _____

Nom du locataire: _____ Adresse: _____ App: _____

- SALLE DE BAIN** OK BRIS N/A
- 1. Bain
 - 2. Évier
 - 3. Toilette
 - 4. Banc de toilette
 - 5. Porte-serviette et savon
 - 6. Pôle de douche
 - 7. Pharmacie
 - 8. Thermostat
 - 9. Ventilateur
 - 10. Fenêtre(s)
 - 11. Moustiquaire(s)
 - 12. Tuiles au mur
 - 13. Tuiles au plancher
 - 14. Plafond
 - 15. Radiateur
 - 16. Interrupteur
 - 17. Lustre + Prise de rasoir
 - 18. Porte-poignée

- SALON** OK BRIS N/A
- 19. Serrure
 - 20. Fenêtre(s)
 - 21. Moustiquaire(s)
 - 22. Murs
 - 23. Plafond
 - 24. Lustre
 - 25. Plancher
 - 26. Prises électriques
 - 27. Interrupteurs
 - 28. Thermostat
 - 29. Radiateur
 - 30. Moulures de bois
 - 31. Porte-patio
 - 32. Portes
 - 33. Balcon
 - 34. Ameublement

- CUISINE** OK BRIS N/A
- 35. Poêle _____ # série _____
 - 36. Réfrigérateur _____ # série _____
 - 37. Comptoir de cuisine
 - 38. Évier
 - 39. Armoires
 - 40. Fenêtres
 - 41. Moustiquaires
 - 42. Murs
 - 43. Plafond
 - 44. Plancher/Tuiles/Moulures
 - 45. Lustre
 - 46. Interrupteurs
 - 47. Thermostat
 - 48. Robinets
 - 49. Radiateur
 - 50. Porte-poignée
 - 51. Ameublement

- CHAMBRE DE LAVAGE** OK BRIS N/A
- 52. Prises électriques
 - 53. Interrupteur
 - 54. Moulures
 - 55. Armoires
 - 56. Portes
 - 57. Murs
 - 58. Plancher
 - 59. Radiateur
 - 60. Lustre

- CHAMBRES À COUCHER (#1)** OK BRIS N/A
- 61. Porte
 - 62. Porte de garde-robe
 - 63. Fenêtre(s)
 - 64. Moustiquaire(s)
 - 65. Lustre
 - 66. Prises électriques
 - 67. Interrupteur
 - 68. Thermostat
 - 69. Moulure de bois
 - 70. Plancher
 - 71. Plafond
 - 72. Murs
 - 73. Ameublement

- CHAMBRES À COUCHER (#2) (#3)** OK (2) OK (3) BRIS (2) BRIS (3) N/A
- 74. Porte
 - 75. Porte de garde-robe
 - 76. Fenêtre(s)
 - 77. Moustiquaire(s)
 - 78. Lustre
 - 79. Prises électriques
 - 80. Interrupteur
 - 81. Thermostat
 - 82. Moulure de bois
 - 83. Plancher
 - 84. Plafond
 - 85. Murs
 - 86. Ameublement

- AUTRES** OK BRIS N/A
- 87. Boîte électrique
 - 88. Détecteur de fumée
 - 89. Couloirs communs

REMARQUES: _____

Le (la) soussigné(e) reconnaît prendre possession ou remettre les lieux, selon le cas, dans les conditions telles que décrites ci-haut.

 date signature du locataire

 date signature du locateur

Travaux de rénovation. Trucs des pros.

Économisez de l'argent tout en augmentant les revenus locatifs

Donc, vous avez décidé de rénover votre bien locatif. Il est souvent difficile de réduire les coûts de rénovation.

Voici quelques conseils relativement peu coûteux qui vous aideront à améliorer l'apparence de vos appartements, tout en maximisant le potentiel de revenu.

1. Ne le traitez pas comme un chez-soi, plutôt comme un logement à louer.

Tout d'abord, il est inutile de travailler sur les mêmes normes rigoureuses que vous pouvez appliquer à votre propre maison. En effet, ce qui vous plaît ne sera pas nécessairement au goût de votre locataire. L'objectif le plus important est de s'assurer que la propriété soit fonctionnelle et confortable.

2. Aidez vos locataires à se visualiser dans votre appartement.

Pendant une visite de la propriété, un locataire potentiel se pose une question très importante: «Est-ce que je me vois ici?»

Vous devez faire face à cet effet par la présentation du logement dans son meilleur état.

Un salon bien organisé peut aider les locataires à imaginer l'emplacement des meubles.

Idéalement, votre propriété devrait être propre et à l'ordre pour chaque visite.

Désencombrez les comptoirs de cuisine ou ceux de la salle de bain et réduisez le nombre de bibelots, de plantes et d'objets personnels.

Assurez-vous que votre hall d'entrée est bien éclairé. Enlevez les choses qui peuvent obstruer le passage.

Si l'appartement semble usé et poussiéreux, prévoyez de le nettoyer.

S'il est sombre, ouvrez tous les stores, allumez toutes les lumières ou peignez les murs en couleur claire. Peut-être, vous devriez acheter des extra-lampadaires pour l'éclairage supplémentaire.

Si la propriété semble petite, envisagez d'enlever un mur en entier ou partiellement pour créer un espace ouvert.

Si la propriété semble vide, installez-y des meubles. Les boutiques de location de meubles acceptent les versements hebdomadaires, bimensuels ou mensuels. Au Québec il y a deux grandes compagnies de location de meubles:

Loca-Meuble (www.loca-meuble.com) et EasyHome (www.easyhome.ca). Vous pouvez y trouver non seulement l'ameublement de toutes sortes, mais aussi des électroménagers, de l'électronique, des climatiseurs et même des ordinateurs.



Tapis

Les propriétaires ont souvent un horaire strict dans lequel ils remplacent les tapis tous les 7 ans ou plus. Tout d'abord, essayez de nettoyer les tapis avant de les remplacer. Un professionnel peut souvent faire paraître le tapis bien plus propre, et ne facturera qu'une fraction du coût d'un nouveau tapis

Astuce: Une recette fait maison pour enlever des taches de gras du tapis.

Ramasser le liquide, saupoudrer du bicarbonate de soude ou de fécule de maïs sur la tache et laisser absorber pendant 10 minutes. Ensuite aspirez.

Mélanger une cuillère à soupe de liquide vaisselle transparent et une cuillère à soupe de vinaigre blanc avec deux tasses d'eau chaude. À l'aide d'un chiffon blanc (vous pouvez utiliser un gant de nettoyage en microfibre), éponger la tache avec la solution détergent/vinaigre. Continuez jusqu'à ce que tout liquide soit absorbé. Lavez à l'eau froide et séchez.

Si vous avez un aspirateur pour tapis, vous pouvez fabriquer une solution (shampooing). Voici ce que vous aurez besoin:

2 cuillères à soupe de liquide détergent à lessive Tide, 1/4 tasse de nettoyeur, 1 cuillère Oxyclean, 1 cuillère à thé de Downy Adoucissant (optionnel), eau chaude, un gallon.

Méthode: mélanger le nettoyeur, l'Oxyclean et l'adoucissant (facultatif). Puis ajouter dans l'eau chaude doucement afin d'éviter des bulles. Mélanger doucement jusqu'à ce que Oxyclean soit dissous. *Suite à la page 15*

3. Réparer avant de remplacer

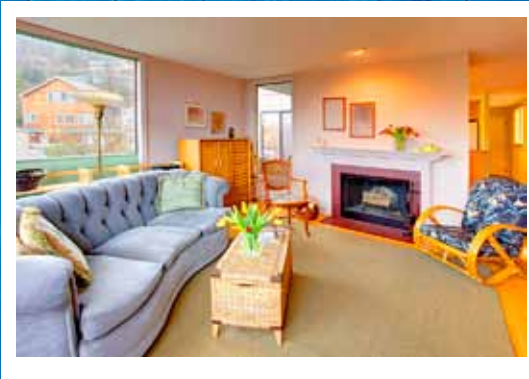
Le problème de la plupart des propriétaires est qu'ils vont se précipiter d'effacer le contenu de la maison, peindre tout

l'intérieur, installer de nouveaux tapis et ouvrir la voie à des locataires le plus rapidement possible.

Bien que cela semble tout à fait raisonnable, gardez à l'esprit que cela coûte très cher.

En effet, dans la plupart des cas un appartement peut souvent être remis à l'état neuf sans trop dépenser.

Gardez en tête ces 3 choses principales:



Buderus



CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOWNOX
EMISSIONS



Résidentiel
Commercial
Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
Bi-Énergie

Lucien Côté
Depuis 1936

819 562-9411

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

Suite de la page 15

Travaux de rénovation. Trucs des pros. Économisez de l'argent tout en augmentant les revenus locatifs.

Verser dans un pot de taille gallon pour le stockage. C'est un mélange (vous devez diluer 1/4 tasse de la solution à un gallon d'eau). Donc utilisez chaque fois quand vous ajoutez de l'eau à votre aspirateur de tapis. Ou mieux encore il suffit de suivre les instructions de votre appareil.

Plafonds

Les plafonds ont rarement besoin d'être peints. À moins que les occupants précédents étaient de gros fumeurs ou que la cuisine était extrêmement malpropre, le plafond aura probablement l'air propre.

Murs

Pensez à utiliser une gomme magique (Mr. Propre, par exemple) pour nettoyer les murs des éraflures et des empreintes de doigts avant de les repeindre.

4. Mettre l'accent sur la cuisine et les salles de bain.

C'est connu que certains travaux sont plus profitables que d'autres.

Cuisines et salles de bain offrent généralement le plus grand facteur "wow". Optez pour le style contemporain ou en améliorant le côté pratique. Vos locataires, comme tout le monde, ne veulent pas se laver dans une salle de bains sale ou moisie. Ils ne veulent pas cuisiner dans une cuisine des années 70. Une belle cuisine va attirer un locataire de qualité.

En effet, investir dans la rénovation de la salle de bain ou de la cuisine donne les meilleurs résultats.

5. Nettoyez souvent et remplacez la



plomberie et les accessoires de bain.

Retenez ce principe: une maison propre, à l'ordre et en bon état inspire la confiance. Et en gagnant la confiance de vos visiteurs, vous augmentez vos chances de trouver des bons locataires!

Nettoyez le robinet/lavabo/poignées de douche

Utiliser de l'eau si chaude que vous pouvez à peine y toucher.

Vous n'avez pas à changer des pièces entières. Souvent, certains remplacements mineurs aideront à votre propriété à paraître plus jolie.

Nettoyez, et... nettoyez encore. Effectuez un nettoyage en profondeur pour chaque nouveau locataire. Si vous ne savez pas comment nettoyer, appelez un service de ménage professionnel. Oui, c'est important.

Peinturez les murs au moins tous les 5 ans. Une nouvelle couche de peinture de couleur claire donnera à votre propriété la fraîcheur. Les couleurs tendance 2014 chez Dulux de Bétonel sont: le bleu pâle grisonnant délavé est en fait une base idéale pour mettre en valeur des meubles de bois naturel et ajouter de la clarté à une pièce autrement sombre («Soie Bleu» 30BB 62/097) ; le vert tendre mentholé idéal dans les pièces à aires ouvertes, il se marie bien avec les teintes de bois, ainsi

que les accents d'orange, de bleu marine et même de rose orchidée («Île Océanique» 10GG 57/307) ; ou encore la couleur plus saturée et gourmande qui évoque les voyages et la bonne nourriture: «Carillon» (10YR 26/462), la couleur riche et pulpeuse qui

saura égayer votre cuisine auparavant tout en blanc ; Le gris est encore très à la mode cette année («Gris Ardoise» A2006), une couleur qui peut être mariée à toutes les couleurs neutres. Ainsi vous pouvez ajouter un peu de nouveauté à votre décor sans tout avoir à repeindre l'appartement.

3. Remplacez des accessoires.

Exemples: poignées de porte qui collent, toilettes qui fonctionnent en permanence; éclairage fait avant 1990; matériel du cabinet qui a perdu sa finition; mini-stores à lamelles manquantes; des robinets ou des éviers qui coulent

6. Les dépenses minimales dans l'aménagement payeront de grandes récompenses.

Flours

Des fleurs donnent à un immeuble une ambiance plus chaleureuse!

La façade de votre immeuble est la première chose que voit un potentiel locataire. Même si cela paraît moins important, l'extérieur de votre bâtiment a besoin d'avoir l'air propre et soigné.

Si votre propriété a une cour en avant, assurez-vous que votre gazon est tondu et bien entretenu.

Si vous avez des buissons et parterres de fleurs, répandez du paillis pour leur donner un éclat frais.

Si vous avez un jardin, assurez-vous que des buissons et des arbres ne cachent pas la vue, surtout s'il y a un joli lac ou la montagne.

Enfin, assurez-vous que la cour est sécurisée: vérifiez toutes les charnières, serrures et portes; solidifiez ou remplacez des pierres manquantes de la marche.

Peut-être que l'apparence de la façade de votre bâtiment n'est pas parfaite, mais la cour est propre et sûre. Si vous pouvez arranger ça, l'imagination de vos candi-

dats fera le reste.

Résumé

Soyez méthodique en veillant sur votre propriété. Essayez de voir cette mission «Rénovation» comme des petits boulots, pas un gros travail. Si quelques tâches ne sont pas tout à fait nécessaires, laissez-les pour la prochaine fois.

Probablement, vous avez déjà effectué des petits et grands travaux pour embellir votre bien locatif, mais très peu de résidents avaient remarqué tous les soins.

Lorsque les locataires déménagent, donnez une liste d'état avec les dates des réparations accomplies, ce qui leur donne l'occasion de souligner toutes réparations que vous avez faites.

Les locataires ne veulent pas vraiment vivre dans un élégant établissement super-peluche, trop de style, mais plutôt dans un espace de vie fonctionnel où ils seront à l'aise et pourront passer du bon temps. ☑

leprohon^o RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL
Maître ès Celsius

Offrez le confort à vos locataires!

leprohon.com # RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE **5 ans**
Pièces et main d'oeuvre

12 000 BTU

* Climatiseur seulement

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

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

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

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

RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE INC.

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel
Commercial
Multilogement

URGENCE 24 H

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

Bur. : **819.791.1581**
Cell. : **819.821.0633**
Télé. : **819.791.1589**

Courriel : info@electriciensherbrooke.com
Site Web : www.electriciensherbrooke.com

www.BoitesetCamion.com

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

www.boitesetcamion.com
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs

auprès des locataires,

Comment prévoir les déménagements et emménagements?
Quels sont les règlements d'immeuble?
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

APPARTEMENTS À LOUER

mais aussi auprès des copropriétaires

Logiciel de gestion immobilière

Amenez vos immeubles en vacances

www.magextechnologies.com

30%*



À partir de 0 \$**

** Gratuit pour les propriétaires possédant 3 logements et moins

Que vous soyez au bureau ou en voyage, gardez un suivi de votre gestion immobilière avec Proprio Expert Web

- ✓ Données techniques de vos immeubles et appartements
- ✓ Coordonnées de vos locataires
- ✓ Collecte des loyers
- ✓ États financiers complets

MAGEX
Proprio Expert Web

Achat | Gestion | Vente

* Valide jusqu'au 31 juillet à l'abonnement annuel. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

GESTION IMMOBILIÈRE

JULIEN
GESTION ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIÈRES

NOS SERVICES :

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

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

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.791.8677
C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

40, rue Marchand, Sherbrooke, Qc J1J 3E3
www.gestionimmobilierejulien.com

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

MEMBRE C.I.Q. RPHL



i ACTIVITÉS À VENIR

Nouvelle formation maintenant disponible à Sherbrooke et Granby :

Atelier-conférence sur le bail :

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

Tarifification : 70\$/personne pour les membres (35\$ pour le conjoint ou le membre secondaire)

195\$/personne pour les non-membres

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

* Déductible d'impôt.

À noter que les soirées d'information feront relâche pour la saison estivale. Les prochaines soirées : 7 octobre à Sherbrooke :

Sécurité incendie dans les immeubles à logement. (normes et conformité)

24 septembre à Granby : Sécurité incendie dans les immeubles à logement. (normes et conformité)

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

NOTRE ENGAGEMENT : OPTIMISER VOTRE PATRIMOINE FINANCIER

Nathalie Duvivier, B.A.A.
Adjointe en placement

Dominique Larose, B.A.A., G.P.C.
Conseiller en placement

Sébastien Ruelle, B.A.A.
Conseiller en placement associé



Vous vendez votre immeuble à revenu ?
Nous pouvons vous conseiller afin de bâtir un portefeuille de placement sur mesure qui vous procurera des revenus réguliers et fiscalement avantageux.

Groupe Larose-Ruelle
Tél. : 819 348-1015
1802, rue King Ouest
Bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 0A2

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE
GESTION DE PATRIMOINE

Financière Banque Nationale est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada qui est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA: TSX).

FCPE MEMBRE

1. ANNONCE DE LOCATION

Recherche de logement.com

www.recherchedelogement.com
est un site d'annonces classées en immobilier:

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

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

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

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

* Escomptes membres RPHL

- Huile à chauffage, mazout
- Livraison automatique
- Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine
- Plan d'entretien sur fournaise

- Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
- Administration et bureaux locaux

5. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

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

6. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

7. NOTAIRE

Me Hélène Goyette

109 rue Principal, Granby

Tél.: (450) 375-8882

Télex.: (450) 375-2895

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

- Notaire et conseillère juridique
- Médiatrice familiale accréditée

8. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures
- Vernis
- Accessoires

9. PLOMBERIE CHAUFFAGE

leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

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

10. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

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

11. VENTILATION

PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président

Tél.: (819) 943-9239

www.purairexpert.com

Sherbrooke, Granby

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

Pour annoncer vos produits et services!

Communiquez avec

Diane Laventure

819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292



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

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

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

Filgo Énergie — Thermoshell

4050, boul. Industriel

Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-2895

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-2895



ÉvalExpert

Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca

www.evalexpert.ca

Bur. : 819-562-3825

Télex. : 819-562-6076

Suite de la page 13

LE SYNDICAT TENU RESPONSABLE DES ACTES DES ENTREPRENEURS QU'IL ENGAGE

Le Tribunal conclut que ces deux faits sont établis selon la preuve prépondérante, et il juge que les copropriétaires ont donc raison d'affirmer que le Syndicat a assumé la responsabilité de régler tous les dommages découlant de l'inondation.

Le Tribunal s'interroge pourquoi le syndicat a choisi de poursuivre les copropriétaires par la suite, mais il n'obtient pas de réponse à cette question. Tout de même, le Tribunal souligne que le Syndicat avait le fardeau de prouver selon la prépondérance de la preuve pourquoi les copropriétaires devaient être tenus responsables des dommages, et il n'a pas offert cette preuve.

Pour ces raisons, le Tribunal a donc rejeté la demande du Syndicat contre les copropriétaires, et il condamne le Syndicat à payer les frais judiciaires des copropriétaires.

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

Suite de la page 10

Le copropriétaire déboise et aménage dans les parties communes et le tribunal le condamne à payer des dommages au syndicat

Le syndicat poursuit donc le copropriétaire devant la Cour du Québec, division des Petites créances et lui réclame les montants suivants:

- haie de cèdres: 2101,91\$
- remplacement d'un cadenas 25,20\$
- frais de courrier recommandé: 10,18\$
- frais de stationnement, déplacement des administrateurs, essence, et autres: 350\$

Dans sa contestation écrite, le copropriétaire nie totalement les faits de la demande, et soutient que celle-ci est mal fondée en droit.

Analyse et appréciation par le Tribunal

Le Tribunal commence par rappeler aux parties que le litige est régi par les principes de l'article 1457 du Code civil du Québec qui se lit comme suit: «1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.»

Conséquemment, le syndicat doit donc, pour obtenir une indemnité, faire la preuve d'une faute du copropriétaire et d'un préjudice qui en résulte directement.

Le Tribunal remarque qu'il n'est pas contesté que le copropriétaire a abattu ou élagué des arbres faisant partie d'un écran de verdure situé entre le terrain du demandeur et la voie ferrée qui y est contiguë.

Le copropriétaire reconnaît que ses travaux ont créé une brèche dans l'écran de verdure mais il plaide qu'il n'a pas commis de faute civile au sens de l'article 1457 du Code civil du Québec, en raison que l'ancien propriétaire de son unité avait obtenu la permission écrite du syndicat d'abattre des arbres de cèdre. Il allègue de plus que les cèdres étaient malades. Il produit la lettre dont il est question, laquelle est signée par les membres du conseil d'administration de l'époque. Dans celle-ci il est écrit:

«La présente est pour confirmer que l'espace aménagé sur le terrain du CN à l'arrière du condo # 49 est à l'usage exclusif du propriétaire qui habite le condo # 49

Toutefois, le Tribunal remarque que cette lettre ne permet pas de conclure que le demandeur a autorisé l'abattage ou l'élagage de certains arbres faisant partie de l'écran de verdure puisqu'elle autorise uniquement l'usage d'une parcelle de terrain et non pas sa transformation. De plus, l'argument à l'effet que les arbres abattus ou élagués n'appartenaient pas au demandeur mais, lors de son témoignage, le défendeur admet que certains de ceux-ci étaient sur une partie commune de la copropriété.

Selon le Tribunal, la preuve ne permet pas de déterminer la proportion des arbres abattus ou élagués qui se trouvaient sur le terrain du demandeur mais cette information n'a pas de conséquence.

Le Tribunal établit que le demandeur n'a pas été autorisé à abattre ou à élaguer les arbres faisant l'objet du litige. Donc, en l'absence d'autorisation, personne n'a le droit de couper ou d'élaguer des arbres qui se trouvent sur un terrain qui ne lui appartient pas, et ce, quelle que soit l'identité du ou des propriétaires de ces arbres.

Le copropriétaire qui exécute de tels travaux ne respecte pas «les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui» et il commet donc une faute civile au sens de l'article 1457 du Code civil du Québec.

Selon le Tribunal il n'y a cependant aucune preuve que la coupe d'arbres était nécessaire en raison de l'état des arbres. Au contraire, il est raisonnable de conclure que les arbres abattus ou élagués par le défendeur étaient comparables à tous les autres qui composent l'écran de verdure et les photographies produites au procès indiquent qu'ils remplissent adéquatement leur fonction soit, dissimuler la voie ferrée.

Le Tribunal décide donc que le défendeur a commis une faute civile lorsqu'il a abattu ou élagué les arbres faisant l'objet du litige, et que ceci a causé préjudice au syndicat à cause de la brèche créée dans l'écran de verdure.

Conséquemment, la réclamation de 2 101,91\$ est accueillie par le Tribunal.

Quant au cadenas coupé, le Tribunal remarque qu'il n'est pas contesté que la porte permettant l'accès des véhicules sur le terrain du demandeur est verrouillée par un cadenas.

Le témoignage du représentant du syndicat établit que le copropriétaire a scié, à deux reprises, le cadenas placé sur cette porte parce qu'il devait y circuler avec des véhicules lors de l'exécution de ses travaux.

Il est cependant admis que le copropriétaire a remplacé, à ses frais, l'un des deux cadenas.

Le Tribunal ne retient pas la version du copropriétaire pour le motif qu'il serait invraisemblable que le demandeur ait acheté inutilement un cadenas.

Le syndicat a donc droit au remboursement de la somme de 10,18\$ déboursée pour transmettre, par poste recommandée, une lettre de mise en demeure au copropriétaire.

Le Tribunal remarque qu'il n'y a par ailleurs aucun élément de preuve à l'appui de la réclamation pour «frais divers» au montant de 350\$ et elle sera rejetée.

La demande est donc accueillie par le Tribunal pour la somme de 2 137,29\$. En l'absence d'une convention écrite à cet effet, le syndicat n'a le droit qu'aux intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.☑

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

Suite de la page 11

LE LOCATAIRE EST TENU, À LA FIN DU BAIL, DE REMETTRE LE LOGEMENT DANS L'ÉTAT OÙ IL L'A REÇU

Tout indique que le logement a été livré en parfait état de propreté alors qu'au départ des locataires, celui-ci était en mauvais état. Un ménage important a dû y être fait, de toute évidence, de même que des réparations, selon la Régie :

«Dans ces circonstances, le locateur est en droit de réclamer aux locataires les dommages subis, du fait de leur défaut d'avoir maintenu ce logis en bon état de propreté et d'avoir omis de le rendre tel qu'ils l'ont reçu, mise à part l'usure résultant d'un usage normal.»¹

Le tribunal retient que les taches de moisissures sur les murs et accessoires ne relèvent pas d'une usure normale. De plus, selon le tribunal, si les locataires avaient un problème de chauffage rendant le logement excessivement humide, ou encore un problème découlant d'une fenêtre de salle de bain difficile à ouvrir, il leur appartenait d'envoyer une mise en demeure au locateur l'enjoignant de remédier à la situation. Il est tout à fait légal qu'une salle de bain soit munie d'une fenêtre, plutôt que d'un ventilateur et il appartenait aux locataires de composer adéquatement avec cette situation.

Par ailleurs, selon la Régie, il revenait aux locataires d'entretenir les appareils ménagers en ce qui a trait à la propreté de ceux-là. Si l'état physique de la locataire ne lui permettait pas d'y voir, il lui

aurait fallu s'adjoindre de l'aide non pas compter sur le locateur pour nettoyer le tout après son départ du logement.

Le tribunal conclut également à une déficience au niveau de la propreté du comptoir de la cuisine et de l'ensemble de la salle de bain, incluant le siège de toilette; le tribunal ne pouvant retenir que le locateur a loué ce logement muni d'un siège vétuste, voire inutilisable, sans que les locataires ne s'en plaignent.

Quant à la main d'œuvre, le tribunal peut croire que le locateur a investi 26 heures de son propre temps pour faire les travaux en question. Par ailleurs, la somme réclamée par le locateur à cet égard, soit 20.00\$ de l'heure paraît raisonnable au tribunal. Le tribunal adjugera toutefois une somme de 10\$ l'heure au fils adolescent qui a, quant à lui investi un total de 5 heures pour laver les murs. Le tribunal estime que les locataires doivent au locateur la somme de 815.00\$ à titre de dommages intérêts.

Conclusion

Il est important d'avoir des photos du logement au moment de la livraison du logement pour prouver que le logement était en bonne condition au début du bail.

Aussi, il est à noter que la Régie du logement accorde un tarif de 20.00\$ de l'heure au propriétaire qui a effectué les travaux lui-même. Toutefois, pour réclamer ces heures, le locateur doit produire un résumé précis mentionnant la date et les heures travaillées.☑

I. Mattard c, DRAIA et al. 2013 QERDL 32 059.



RONA
L'entrepôt



VENTE ET SERVICE

GRANBY 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

Le gouvernement a tranché!

Depuis le 18 mars 2013, tous les propriétaires d'habitations locatives sont dans l'obligation légale de protéger leurs bâtiments d'un système de détection des incendies conforme au CNPI (Code national de préventions des incendies). Votre bâtiment est-il conforme?

De 25 %
à 30 % *

de rabais sur le système de protection contre les incendies



Alarme



CENTAUR



MEMBRE

731, 13^e Avenue Nord, Sherbrooke (Québec) J1E 2Y7
Téléphone: 819-791-0899 ; télécopieur: 819-791-0937
admin-centaur@videotron.ca • www.alarmecentaur.com

50 % *

de rabais sur les systèmes intercom



40 % *

de rabais sur l'éclairage d'urgence



50 % *

de rabais sur les extincteurs



50 % *

de rabais sur la serrurerie



FIRE-LITE ALARMS
by Honeywell

NOTIFIER
by Honeywell

* Pour les membres du RPHL seulement
Le prix est basé sur la vente au détail
Spéciaux jusqu'au 21 septembre 2014



Chercher, Cliquer, Trouver

site d'annonces classées en immobilier

www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en **immobilier**.

RechercheDe Logement s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes.

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

