

ENQUÊTE SUR LE LOCATAIRE:

Le casier judiciaire de votre locataire pourrait causer l'annulation de votre police d'assurance

Me Jean-Olivier Reed

Le casier judiciaire d'un locataire est une information importante à prendre en considération lors d'une enquête de pré-location. En tant que propriétaire vous avez le droit de vous informer à ce sujet et à partir de maintenant vous devriez considérer cette enquête aussi importante que le crédit parce qu'en 2016, l'enquête de crédit est loin d'être suffisante.

D'ailleurs, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été informé par deux de ses membres que leur assureur a annulé leur police d'assurance en cours sur leur immeuble parce qu'il a découvert que le locataire avait un dossier criminel. Les propriétaires n'avaient pas enquêté à ce sujet et n'étaient pas au courant du passé criminel de leur locataire. L'assureur considérait que le risque était trop important à assurer.

Les conséquences sont très grandes pour les propriétaires qui devront se ré-assurer auprès d'une compagnie d'assurance à haut risque et à prix fort.

Plus grave encore, ce n'est pas un motif de résiliation de bail parce que le locataire n'a pas, au

moment de la signature du bail, caché cette information au propriétaire puisque l'information ne lui a pas été demandée et que malgré la charge financière supplémentaire, le propriétaire peut toujours s'assurer. Par contre, une fois dans le logement, un comportement répréhensible du locataire peut faire l'objet d'une lettre et éventuellement une demande de résiliation de bail à la Régie du logement dans le but ultime de provoquer son départ.

Plusieurs informations sur le locataire sont essentielles pour connaître la véritable identité d'un candidat afin de prendre une décision éclairée, bien gérer le risque et approuver le candidat en connaissant le maximum d'informations à son sujet.

le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) offre ce genre d'enquête qui se nomme «Évaluation 360», et nous vous suggérons de l'utiliser à chaque fois.

Cette enquête est essentielle pour tout propriétaire qui désire choisir ses locataires de façon responsable.



À LIRE CE MOIS-CI

QUE PEUT-ON FAIRE OU NE PAS FAIRE SOI-MÊME OU PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UN CONCIERGE?

3

JE STATIONNE, TU STATIONNES, IL FAIT DE LA SOUDURE

8

QUELLE EST L'ÉTENDUE DU DEVOIR D'ASSISTANCE DU RÉGISSEUR À UNE AUDIENCE

12

Profil de membre : Madame Diane Côté

Je suis Diane Côté, Pl.fin. C'est en 1989, que j'acquies mon premier quadruplex. En ce temps-là, mon conjoint et moi, nous étions entrepreneur général en construction. Je l'ai acheté pour équilibrer et diversifier nos patrimoines respectifs, aussi pour des raisons fiscales. Avec les années, nous avons effectué ensemble des travaux de rénovation et ajouté un cinquième logement pour en augmenter la rentabilité. Nous sommes devenus propriétaires occupants en 1992 et désirons conserver notre immeuble encore plusieurs années.

D'hier à aujourd'hui, plusieurs changements légaux et fiscaux sont venus modifier la gestion d'immeuble. En 1989, vous vous rappelez, il y a eu la loi sur le partage du patrimoine. En 1994, le nouveau Code Civil du Qué-

bec changeait l'exonération du gain en capital sur les résidences principales et les immeubles à revenus. Depuis au niveau fiscal, et selon les budgets gouvernementaux, il y a eu, dans une même année, des diminutions du ratio sur le gain en capital passant de 75%, à 66 2/3% à 50%. Dans les années 2000 à aujourd'hui, nous avons connu des baisses graduelles des taux d'intérêt facilitant le financement hypothécaire et l'acquisition d'immeubles.

Au départ, je ne connaissais pas le Regroupement des propriétaires d'immeubles locatifs. Pour mes enquêtes de pré-location, je procédais avec mon institution financière puis par la suite j'ai retenu les services d'une agence de recouvrement. Cependant, je n'avais aucun conseil de leur part. Ma formation d'agent immobilier m'aidait mais ce n'était pas suffisant. C'est alors que j'ai appris l'existence du RPHL et j'en suis devenue membre.



CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

CAA
Recommandé

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

BP
rénomaitre
APCHL

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

RBQ: 8351-3416-19

Depuis que je suis propriétaire, j'ai vécu les aléas de mes locataires. La plupart du temps, j'ai eu de bons locataires, respectueux de leurs obligations et du bien d'autrui. Par contre, il est arrivé que des locataires soient en défaut de paiement de leur loyer ou plusieurs mois en retard, un autre qui m'a réclamé 7,000\$ à la Régie du logement pour une guitare endommagée dans son logement (règlement en ma faveur), une dame qui a déguerpi avec un nouveau conjoint en plein mois de juillet même si son bail avait été renouvelé en janvier de la même année, un autre qui m'a laissée son logement en très mauvais état où j'ai dû le rénover complètement à mes frais naturellement.

Plus récemment, j'ai connu une année où deux logements sur quatre étaient non-loués malgré la publicité dans les médias. J'ai utilisé les services du RPHL et heureusement pour moi, le RPHL m'a trouvé une locataire pré-qualifiée ...WOW!

Dans tous ces cas, j'ai obtenu une écoute attentive de la part du personnel du RPHL, des conseils juridiques et des retours d'appel immédiats, en résumé un excellent service à la clientèle. Je me suis sentie appuyée dans mes démarches et je le suis toujours.

Voici pourquoi je suis membre RPHL:

- Force du groupe pour faire contrepoids devant les associations

de locataires et pour la représentation des propriétaires devant les instances gouvernementales

- Conseils juridiques
- Services d'enquêtes de pré-location
- Formation sur différents sujets concernant l'immobilier
- Formulaires disponibles avec la trousse du propriétaire
- Référencement et partenariat
- Site internet, logiciel intelligent, SeecliQ.com
- Journal "Le propriétaire" pour ses articles pertinents à l'immobilier
- Rabais de membre

En terminant, voici ce que j'aimerais pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs comme modifications gouvernementales:

- Dépôt de loyer en garantie obligatoire au moment de la location
- Assurance locataire occupant obligatoire incluse dans le bail

Au plaisir de se reparler,

Diane Côté, Pl.fin.



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

ACTIVITÉS À VENIR

INVITATION POUR LES
MEMBRES DE GRANBY ET
SHERBROOKE

Gratuit pour nos
membres!!!

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

QUE PEUT-ON FAIRE OU NE PAS FAIRE SOI-MÊME OU PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UN CONCIERGE?

Conférencier : M. Francis Montmigny
Conseiller principal en relations de travail
Service des relations du travail (APCHQ)

(SHERBROOKE) Mardi 4 octobre 2016

Heure : 19h

Endroit : 100, Belvédère sud suite 200 Sherbrooke

(GRANBY) Mercredi 5 octobre 2016 :

Heure : 19h

Endroit : Hôtel Le Castel, 901 rue Principale Granby, Forteresse A

PLACES LIMITÉES : Réservation par téléphone : 819-563-9292 poste 221
ou sans frais : 1-877-563-9292 poste 221 ou par courriel info@rphl.org



Martin A. Messier

LA GESTION DES ÉMOTIONS

La gestion des émotions est une des aptitudes à développer dans le rôle d'un propriétaire avec son locataire. Cela ne vient pas avec la signature de l'acte de vente.

La relation avec un client, quel qu'il soit, n'est pas toujours facile et le propriétaire d'un logement doit faire face à une situation bien particulière.

Les locataires sont protégés à outrance, nous le savons. Or, dans plusieurs situations, le locataire peut simplement vous dire qu'il est dans son droit. Par exemple, on le rencontre pour lui exposer des travaux majeurs qui doivent avoir lieu dans l'immeuble. Nous lui parlons d'une hausse de loyer raisonnable, il nous dit non, on se voit devant la Régie et il ajoute que s'il y a du bruit il veut voir

son loyer diminué pour compenser la perte d'usage du logement.

Situation plus que frustrante, combinée au fait qu'il est appuyé, malheureusement, dans ces revendications par la loi.

La moutarde nous monte au nez et nous avons le goût de lui dire tout haut ce que l'on pense: il est bien chanceux, il paie un loyer inférieur au marché, ce n'est pas lui le propriétaire, s'il n'est pas content il n'a qu'à s'en aller, s'il veut être propriétaire qu'il en achète un immeuble, il verra bien que ce n'est pas si facile.

La gestion des émotions devient importante. La préparation est notre meilleure alliée dans ces cas. Quels sont les droits du locataire? Quels sont les droits du propriétaire? Quels sont les avantages pour lui d'avoir un immeuble bien entretenu? En conséquence, la qualité de vie dont il bénéficie

requiert des coûts pour être maintenue.

Les locataires ont plusieurs droits. Le montant de loyer payé est aussi relativement important pour la majorité des propriétaires.

La combinaison unique de ces deux facteurs résulte dans une nécessité d'être prêt à tout. La négociation n'est pas normale, elle n'est pas équilibrée.

Pour éviter les dégâts mieux vaut être très bien préparé.

C'est ici que nous intervenons. Les divers articles que vous lisez sur notre site internet, dans le Journal Le Propriétaire et les cours de formation que nous donnons régulièrement vous fournissent des exemples concrets et une meilleure compréhension de la stratégie à adopter.

Ces formations et ces informations pourront vous aider en bonne partie. Cependant, pour compléter le tout pourquoi ne pas avoir une conversation avec un de nos juristes et mettre les points sur les i de façon bien précise de votre cas.

Le RPHL est votre partenaire dans votre parcours vers le succès et son maintien.



Volume 12, numéro 4
Aout - Septembre 2016

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Managing emotions

One of the skills to develop in the interaction of an owner with a tenant does not come with the signing of the deed of sale.

The relationship with a client, whoever he is, is not always easy, but a rental housing owner must deal with a very specific situation.

Tenants are protected to the utmost, we know that. However, in many situations the tenant can simply tell you that he is in the right. For instance, when meeting with him to outline major work to take place in the building. We speak to him about a reasonable increase of the rent. He says no, see you at the Régie and adds that if there is any noise he wants to see his rent reduced to compensate for the loss of use of the housing.

This is indeed a more than frustrating situation, combined with the fact that he is supported, unfortunately, in these claims by the law.

We get really upset and we would like to say it out loud to him what we really think: that he is lucky, he pays less rent than the market

rate, he is not the owner however, if he is not happy he should clear off, if he wants to be an owner he should buy a dwelling and he will see that it is not so easy.

Emotional management becomes important. Preparation is our best ally in these cases. What are the rights of the tenant? What are the owner's rights? What are the advantages for him to have a well-maintained building? The quality of life that he enjoys implies costs, accordingly, to be maintained.

Tenants have many rights. The amount of rent paid is also relatively important for the majority of owners. The unique combination of these two factors results in a need to be prepared for anything. The negotiation process is not normal, as it is not balanced.

To prevent damage it is better to be well prepared.

And this is where we step in, with the various articles you read on our website, in the Journal Le Propriétaire, at the training sessions we organize regularly, all of these will give you concrete examples and a better understand-

ing of the best strategy to adopt.

These training sessions, and all of this information may help you a lot, in first instance. However, to top it all off, why not have a conversation with one of our lawyers to spell it all out in a precise way with you.

The APQ is your partner on your journey to success and its continuance.

FORMATION 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 au regard de la loi et en connaître davantage sur les actions à prendre et/ou à éviter tout au long du processus de location.

Tarification : 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.
(un minimum de participants est requis)

Déductible d'impôt

IMPORTANT :

Vérifier les mises à jour sur www.rphl.org



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

membre du groupe **eximmG** Partout au Québec

**LAFLEUR
DAVEY**
AGENCE IMMOBILIÈRE



**BANQUE D'ACHETEURS
DÉJÀ QUALIFIÉS**



**DES COURTIERIS AUTORISÉS
ET EXPÉRIMENTÉS EN VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS**



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



**Pour vendre aux meilleures conditions et
au meilleur prix, contactez l'Équipe Lafleur Davey !**

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIERIS
IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA
Kassidy Davey
Courtier immobilier

**Voir au-delà
de l'immobilier**

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

[EquipeLafleurDavey](https://www.facebook.com/EquipeLafleurDavey)



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Courtiers immobiliers
10. Débouchage
11. Entrepreneur général
12. Électricité
13. Évaluation immobilière
14. Extermination
15. Gestion immobilière
16. Hypothèque
17. Incendie
18. Inspecteur en bâtiment
19. Netraliseur d'odeur
20. Peinture
21. Plancher
22. Planification financière
23. Peinture
24. Quincaillerie
25. Serrure
26. Toitures

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

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

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

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

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

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

6. CHAUFFAGE

Filgo Energie
(thermoShell)

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

* Escomptes membres RPHL

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

7. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819)565-9023
www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

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

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. COMPTABILITÉ

Marie-Josée Fauteux, CPA
auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887
3420 rue Galt Ouest
Sherbrooke, Qc J1H 0A5

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

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

PADGETT; Les pros de la
petite entreprise

Là où votre succès prend racine!
www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

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

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

9. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey
Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.equipelafleurdavey.com

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

- Analyse détaillée à l'aide d'un logiciel performant
- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
- Obtenez le meilleur prix sur le marché
- Banque d'acheteurs déjà qualifiés
- Analyse détaillée et évaluation gratuite
- Vendez aux meilleurs conditions et dans les meilleurs délais
- Une équipe de courtiers expérimentés. Voir au-delà de l'immobilier

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec
Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

Présence + Dynamisme = Résultats !

- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD
LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

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

10. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

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

- Toitures

- Garages

- Agrandissements

12. ÉLECTRICITÉ

Flash Électrique

4515 Boul Industriel, Sherbrooke

Tél: 819-791-4848

www.flashelectrique.com

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

RBQ: 5646-2013-01

13. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Dufresne, Savary et Associés
Évaluateurs agréés, conseillers en
bien immobiliers

275 rue King Ouest, Sherbrooke

Tél.: (819) 823-9715

1750 rue Sherbrooke, suite 200 Magog
819-819-769-4144

<http://www.dufresnesavary.ca/>

Financement hypothécaire,
Mise en marché, acquisition ou liquidation
Expropriation
Contestation d'évaluation municipale
Étude locative, etc

* Tarifs préférentiels aux membres RPHL

ÉVAL SHERBROOKE /
MAGOG

70, 7e avenue Nord, Sherbrooke, J1E 2R5

Téléphone: 819.791.9777

Télécopieur: 1.855.266.4294

Tél: (819) 562-6313

Fax: (819) 563-3239

CP: 444, Magog, J1X 3X7

Téléphone: 819.868.2008

Télécopieur: 1.855.266.4294

www.evalsherbrooke.ca

Courriel: info@evalsherbrooke.ca

Plus de 25 ans d'expérience
Une expertise immobilière unique pour
toute la région de l'Estrie

14. EXTERMINATION

V EXTERMINATION
 Division de Vertdure
 Leader en gestion parasitaire
 1 888 735-5534
 www.Vextermination.ca

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

- Protection intérieure et extérieure
 - Conseils pour éviter d'autres infestations
 - Tout type d'infestation
 - Dénéigement de toiture
- *Escompte aux membres RPHL

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Gerer Votre Immeuble.com
 gerervotreimmeuble.com

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

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

16. HYPOTHÈQUE

Multi-Prêts
Hélène Renaud,
 Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

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

- * Tarif concurrentiel
- 20 institutions sous un même toit
- Pré-autorisation
- Achat
- Refinancement
- Transfert
- Garantie de Taux

17. INCENDIE

BARRIKAD
 (Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :
 Réseau avertisseur Incendie;
 Mise aux normes;
 Inspection annuelle avec rapport ULC 536;
 Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;
 Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;
 Centrale de surveillance;
 Alarme vol;
 Contrôle des accès;

Contrôle divers, température, voltage, dégât d'eau.

Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !

Tél : 819-446-0095 ou consultez notre site barrikad.com

RBQ : 5592-3841-01

18. INSPECTEUR EN BATIMENT

Stéphane Raymond

1-866-617-8467

sraymond@inspec-thor.com

Heures d'ouverture:

Lundi au vendredi 8h à 20h

Samedi et dimanche 8h à 17h

- Inspecteur en bâtiment Magog / Estrie Certifié InterNACHI, ANIEB
- Détenteur d'une assurance erreur et omission résidentielle et commerciale
- Inspection pré-achat
- Inspection pré-vente
- Inspection prise de possession
- Suivi de construction/rénovation
- Bilan de santé immobilier Protec-Thor
- Formation en thermographie
- Rapport complet informatisé
- Service offert également en anglais

19. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2

Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs
 - Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.
 - Consultation personnalisée
- Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

20. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

* Escomptes membres RPHL

21. PLANCHER

Les Entreprises Benoit

Dodier

1519 King Est, Sherbrooke

Tel : 819-563-0299

- 2 étages de céramiques
- Bois franc, vinyle flottant et flottant
- Produit Schlüter (base de douche, mur et drain)
- Fils chauffant avec tous les produits de pose
- Vaste choix de moulures

-Tous les produits de pose de céramique en inventaire

-Conseil d'expert inclus

*10% RABAIS aux membres RPHL sur les produits à prix réguliers en magasin

22. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes

collectives

Représentant de courtier en épargne

collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité
- Stratégies financières avancées
- Gestion privée et investissements
- Assurances de personnes

23. PLOMBERIE

Plomberie BW

Tél.:819-276-3303

819-679-3332

remi@bwplomberie.com

Plomberie, Chauffage

Chauffe-Eau

Construction

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

m o u s t i q u a i r e s ,

fenêtres

- Jardinage et

entretien des plantes

-Ligne complète de

plomberie, serrurerie,

peinture

25. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER

EXPERT

1378 Rue King O

SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

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

26. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ

Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

- Réflexion de toiture plate ou en pente

• Ventilation

• Revêtement extérieur

• Dénéigement de toiture

• Autres services connexes tels que l'installation de gouttières, Pliage et capage en aluminium, etc

Licence RBQ: 8351-3416-19

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronetfreres.com

- Réfection de toitures, spécialité toit plat

- Toiture membrane élastomère

- Résidentiel, commercial, tous genres

- Ouvrage garanti

- Estimation gratuite

- Licence RBQ 8309-4326-19



RAPPELÉZ-VOUS DE VÉRIFIER VOS CANDIDATS-LOCATAIRES! SERVICE D'ÉVALUATION au

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Lapointe

Tout comme certaines clauses dans le bail, la clause de stationnement gagnerait souvent à être plus détaillée qu'un simple "x" dans une case à cocher.

Dans une situation récente (1), le propriétaire demandait la résiliation du bail parce que, selon lui, le locataire exploitait une entreprise de soudure et de mécanique dans la cour où se trouve l'immeuble. Selon la décision, le locataire a un espace de stationnement dans le garage double, en plus d'un espace de stationnement extérieur qui fait partie de son bail.

Selon le propriétaire qui habite les lieux, les bruits de soudure et de mécanique causent des bruits excessifs et ce, toutes les fins de semaine de l'été. On mentionne également des va-et-vient de personnes et de véhicules sur le terrain, la présence de remorques (trailers) qui semblent être pour des clients, selon le propriétaire.

En absence de détails dans le bail concernant l'usage qui peut être fait de l'espace de stationnement et de l'espace dans le garage, les parties peuvent être tentés d'étirer l'élastique.

De son côté, la Régie du logement recherche l'usage usuel qu'on fait d'un stationnement :

«69 Généralement, un garage et un stationnement qui sont inclus dans la location d'un logement résidentiel ne sont pas des ateliers de mécanique ou de soudure.

L'usage usuel d'un tel espace est d'y garer sa voiture (ou d'y ranger des effets en ce qui concerne le garage) et non pas d'y exécuter des travaux de mécanique et encore moins de soudure.»

Selon la locataire, elle reconnaît qu'elle et son conjoint font de la soudure et de la mécanique, mais pour des fins personnelles exclusivement. Bien que dans cette situation, il n'ait pas été prouvé à la satisfaction de la Régie du logement qu'il s'agissait d'un commerce, des activités mécaniques effectuées sur une base régulière par la locataire ou par des personnes à qui elle laisse accès, ont eu pour effet, selon la décision, de changer l'affectation du logement, ce qui est interdit selon la loi sans le consentement du locateur. Il ne faut pas oublier le fait que cette conduite a nui à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble et a excédé les inconvénients normaux que doivent accepter les voisins dans un immeuble à logements.

Toutefois, plutôt que de résilier le bail, le juge décide de rendre une ordonnance :

«88 Elle devra utiliser le garage et le stationnement exclusivement pour les fins pour lesquelles ces espaces devaient être utilisés au début du bail. Ainsi, pour le garage, ce dernier devra servir uniquement pour y ranger ses effets ou y garer une voiture. Quant au stationnement extérieur, celui-ci devra servir uniquement à des fins de stationnement.»

Bien qu'il puisse sembler logique qu'un stationnement serve à sta-

JE STATIONNE, TU STATIONNES, IL FAIT DE LA SOUDURE

tionner un véhicule seulement, il ne faut pas oublier que des locataires, se sentant à la maison, peuvent être tentés de faire ce que bon leur semble, comme le lavage de voiture, mécanique, entreposage de biens. Le fait d'établir des règles claires permet dès le début, d'éviter les ambiguïtés et qu'on soit tenté d'étirer l'élastique devant l'absence de précisions.

(1) 2016 QCRDL 13682, 133204 29 20140128 G.



Alizé
SERVICES FINANCIERS

Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients»

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

IOPF OACÉO Planiprêt Excel

T 819 769-3022 diane.cote@alizservicesfinanciers.com W alizeservicesfinanciers.com

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

70, 7^e Avenue Nord,
Sherbrooke, J1E 2R5

Depuis plus de 25 ans !

Achat - vente

Fins de partage et de litige

Financement hypothécaire

Investissement immobilier

Valeur assurable

Expropriation

www.evalsherbrooke.ca

Sherbrooke

819.791-9777

Magog

819.868.2008

Réussir vos demandes de soumission : Mode d'emploi

Étape 1 : Définir vos besoins
Que veut-on? Quelles sont nos attentes? Le résultat final attendu?

On peut cataloguer les soumissions en 3 grands thèmes :

- 1) Réparation : mise en conformité de l'électricité, remplacement de chauffe-eau...
- 2) Entretien : Nettoyage des drains, lavage de vitres,...
- 3) Amélioration : peinture du corridor, salle de bain, céramique,...

Étape 2 : Identifier la source du problème

Dans le cas d'une réparation, il est important d'identifier le problème. C'est essentiel avant toute autre étape : il ne faut pas cacher mais résoudre le problème.

Souvent trouver la source est le plus compliqué : Le recours à un expert est requis tant pour déterminer la source du problème que la solution.

Étape 3 : Établir les points d'évaluation

Afin de faire votre choix final et de pouvoir comparer des points comparables, vous devez déterminer à l'avance votre appel d'offre :

- Un devis écrit qui représente les travaux à faire (idem pour les soumissions des améliorations et réparations)
- Le devis doit être détaillé et pré-

cis : par exemple 2 couches de peinture au latex de marque Bétonel VIP, couleur numéro 9298383 sur tous les murs et plafonds identifiés sur le plan ci-joint

- Établir un calendrier détaillé des travaux (ex : prévoir la fermeture d'un système d'alarme pendant les travaux)

- Faire la coordination pour prévoir la présence d'un locataire chez-lui si vous devez accéder au logement

- Délais pour ce type d'intervention

- Prévoir un avis 48 heures avant pour confirmer les interventions importantes

Étape 4 : Établir les critères importants

Afin de planifier vos travaux et aussi aviser vos locataires vous devez établir :

- date de début des travaux
- durée des travaux
- nombre d'heures nécessaires à la réalisation des travaux

- pénalités si retards dans les travaux

- particularité ou précaution à prendre (ex : pas de poussière, nettoyage régulier, aucun débris dans les espaces communs,...)

Étape 5 : Exigences à valider auprès du fournisseur

La première vérification doit être

de s'assurer que le fournisseur est accrédité selon l'ordre professionnel dont il dépend (ex : Licence RBQ, Carte de compétence de la CCQ, ...).

Ensuite :

- Nombre d'années d'expérience

- Réalisation des projets similaires
- Assurance responsabilité

- Type d'équipements utilisés (échafaud, conteneurs à déchets, lavage de vitres,...)

- L'entrepreneur doit nous informer de son fonctionnement (rapport d'avancement des travaux)

- Nombre d'employés qui vont travailler sur le projet

- Les besoins pour entreposage de matériel (ex : emplacement du conteneur, libérer le stationnement, permis de stationnement à la Ville,...)

- Accès aux lieux (clés fournies

- ou un accompagnateur pour surveillance des travaux)

- Type d'électricité requis

- Besoin d'accès aux compteurs électriques

- Besoin d'accès



à une entrée d'eau

Étape 6: Préparer les documents pour appel de service

- Prévoir de 2 semaines à 4 semaines afin de recevoir toutes les offres

- Indiquer les possibilités de visiter le futur chantier (avec qui et

Suite à la page 10

UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS

R.B.Q. : 5588-3979-01



R.B.Q. : 5637-1529-01

TOITURE

BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT

PLANCHER

POSE DE BOIS FRANC

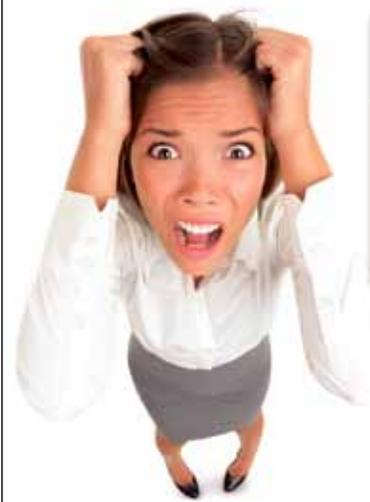
CÉRAMIQUE

POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
ENTREPRISESROCH.COM

VOUS NE SAVEZ PLUS QUOI FAIRE ?



PROTECTION
INTÉRIEURE OU EXTÉRIEURE

À PARTIR DE

19.95*
/MOIS

* Certaines conditions s'appliquent, taxes en sus.



EXTERMINATION
GESTION PARASITAIRE

V EXTERMINATION SHERBROOKE
819 829-1212



Me Kevin Lebeau

Un copropriétaire qui ne veut rien savoir de la déclaration de copropriété condamné aux frais occasionnés au syndicat

Les prétentions des parties

Dans sa poursuite, le copropriétaire cherche à obtenir une condamnation de 11 036,60 \$ contre son syndicat des copropriétaires. Cette réclamation est composée des montants suivants: 4 038,60 \$ en guise de «remboursement» du prix d'achat de la partie commune de la copropriété; 5 000 \$ pour troubles et inconvénients dont frais bancaires, frais d'avocats, perte de temps, etc.; 1 038 \$ pour des procédures en radiation d'hypothèques

légales qu'il estime avoir été faites sans droit; 960 \$ de frais de copropriété qu'il a dû déboursier.

Pour sa part, le syndicat nie toute faute de sa part, et nie devoir quelque somme que ce soit au copropriétaire. Quant à la partie de la réclamation portant sur le «remboursement» du prix d'achat des parties communes, le syndicat nie devoir quelque somme que ce soit au copropriétaire considérant que le syndicat n'a rien vendu à ce dernier.

En plus de cette défense, le syndi-

cat réclame au copropriétaire dans une demande reconventionnelle, le remboursement des frais et déboursés encourus pour récupérer les charges communes qui lui étaient dues totalisant 4 546,62 \$.

Les faits retenus par le Tribunal

La déclaration de copropriété fait par le promoteur immobilier, établie une copropriété divise comprenant trente-huit parties privatives d'habitation.

Les parties communes de l'im-

Suite à la page 14

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des Petites créances¹, le Tribunal a rejeté la demande en dommages d'un copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires, et condamne le copropriétaire à payer tous les frais d'avocats engagés par le syndicat.

Suite de la page 9 :

Réussir vos demandes de soumission : Mode d'emploi

quand)

- Indiquer une personne contact pour répondre aux questions et qui pourra prendre les rendez-vous

Étape 7 : Sélection des fournisseurs invités à soumissionner

Dans le but de vouloir des fournisseurs de qualité, nous allons faire une première sélection en cherchant :

- dans des réseaux de référencement (ex : fournisseurs APQ,...)
- Regroupement d'entrepreneurs
- Ordres professionnels

- Regroupement d'entreprises

En dernier recours, on cherche des références sur Internet.

Étape 8 : Évaluation des réponses

Nous attendons la réponse de tous avant de regarder quoi que ce soit, à la date de fin de l'appel de service.

Toutes les réponses reçues hors-délai sont exclues.

Ceux qui ne répondent aux critères de base sont exclus.

Ceux qui ne peuvent pas respecter les délais sont exclus.

Comparer les détails de l'offre de service, pas seulement le prix mais l'ensemble de l'offre.

Il ne faut pas nécessairement choisir le meilleur prix, mais tenir compte de la réputation pour le type de travaux à effectuer. (Lettres de référence reçues)

Recherche pour voir si des litiges ont eu lieu ou sont en cours avec l'entrepreneur. (Palais de justice, CSST, RBQ, CCQ et les ordres professionnels concernés)

Étape 9 : Signature du contrat

Appeler la personne choisie et faire préparer le contrat. Vous devez vous assurer qu'il reflète :

- tous les critères de l'appel de service
- les termes de paiement
- la date des travaux
- si l'ampleur des travaux le justifie, prévoir une retenue, généralement 10% pour 3 à 12 mois.

Bons travaux!



www.flashelectrique.com

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

Entrée électrique - Inspection - Éclairage au DEL
Remplacer vos vieux panneaux à fusibles
Bi-énergie - Système incendie

RBQ 5646 - 2013 - 01

4515, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2S9

819 791-4848

Un oubli de 7\$ et vous perdez votre immeuble

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

Vous avez changé d'adresse? Avez-vous pensé à faire suivre votre courrier à votre nouvelle demeure?

Triste histoire que celle de Paul, un de mes clients qui, à cause d'un petit oubli, ne peut plus acheter en son nom (et avant plusieurs années) l'immeuble à revenus qu'il convoitait.

Voici ce qui lui est arrivé: il venait de déménager de Québec à Montréal, mais avait oublié de payer le service de Postes Canada (83\$ soit 7\$ par mois) assurant le réacheminement de son courrier à sa nouvelle adresse. Ses créanciers se voyant dans l'impossibilité de le rejoindre, Paul s'est vu octroyer une très mauvaise cote de crédit. Il a ainsi perdu son pouvoir d'achat pour une maison, un immeuble à revenus et une voiture, réduisant à néant son rêve de posséder à lui seul un immeuble à revenus même s'il possédait la mise de fonds. Vous auriez dû voir Paul et la honte qu'il avait lorsqu'il m'a raconté son histoire, il n'était pas très fier de lui.

Que lui reste-t-il à faire? Rebâtir son crédit et mettre de côté (pour un temps), sa passion de l'immobilier. Il peut aussi trouver un partenaire

qui pourra être capable de se qualifier pour un prêt.

De quoi est constitué un dossier de crédit?

Un dossier de crédit est un genre de bulletin décrivant la capacité d'une personne à gérer ses finances. Il est composé d'informations personnelles résumant ses expériences dans le monde du crédit. Ces informations sont analysées statistiquement et traduites en un pointage de crédit (pointage FICO). Le pointage d'une personne correspond à une valeur numérique se situant entre 300 à 900 points. Plus ce pointage est élevé, plus le degré de solvabilité vis-à-vis les banques et institutions de crédit est intéressant. Une valeur de 650 et plus permet généralement l'obtention d'un prêt lorsque la personne détient un emploi stable.

Réviser sa cote de crédit
 Équifax.ca et Transunion.ca sont les deux principales compagnies d'évaluation du crédit pouvant être consultées au Canada.

Pour environ 25\$, une personne peut accéder à son pointage et au détail de ses prêts et cartes de crédit.



Sans dette ni crédit, comment se porte mon dossier?

Les institutions financières n'aiment malheureusement pas voir un dossier de crédit vierge. Un individu sans historique est considéré comme un nouveau-né, autant dans la vie qu'en matière de crédit. C'est pourquoi chaque fois qu'un de mes enfants atteint 18 ans, le lendemain nous faisons une demande de crédit en son nom pour bâtir son crédit. Cela habitue l'adolescent aussi à bien gérer son crédit. Je n'ai pas eu aucun problème de surconsommation avec mes enfants lorsqu'ils ont reçu leur première carte de crédit.

Quoi faire pour garder un bon

crédit?

1. Faites toujours suivre votre courrier à votre nouvelle adresse.
2. Faites-vous un devoir de vérifier, chaque année, votre pointage de crédit.
3. Si vous trouvez une erreur, exigez qu'on la corrige dans votre dossier.
4. S'il est trop tard, consultez des professionnels dans le domaine. Ils vous donneront des pistes à suivre afin d'améliorer votre cote de crédit.

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

Multi-Prêts
HYPOTHÈQUES
 AGENCE HYPOTHÉCAIRE
 Siège social:
 14, Place du Commerce, bur. 600
 Île-des-Soeurs (Québec) H3E 1T5



Hélène Renaud

Courtier immobilier hypothécaire
 Tél. : 819 471 0089
 Téléc. : 819 390 2998
 hrenaud@multi-prets.com
 multi-prets.com/helenerenaud

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

CONSULTATION GRATUITE **1.844.612.2121**
www.sosodeurs.com | info@sosodeurs.com

**Neutralisez les odeurs
 pour louer plus rapidement!**

Une expertise renommée et une gamme
 de produits pour éliminer tous types d'odeurs :

SOS ODEURS ✓ Humidité ✓ Odeur animale ✓ Déchet
 ✓ Cigarette ✓ Fumée ✓ Nourriture
Économisez temps et argent



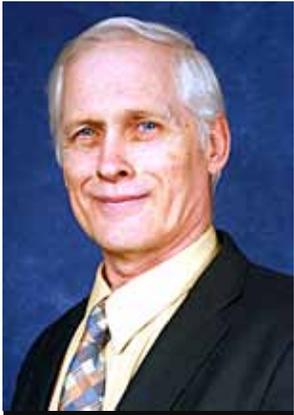
LES SERVICES
INSPEC-THOR
 INSPECTEUR EN BÂTIMENT CERTIFIÉ
 Sans frais : 1 866 617-THOR (8467)

www.inspec-thor.com

C'est MON Inspec-thor!

Stéphane Raymond
 Inspecteur autorisé et indépendant
 9297-3809 Qc inc.
 sraymond@inspec-thor.com





Me Soucy

QUELLE EST L'ÉTENDUE DU DEVOIR D'ASSISTANCE DU RÉGISSEUR À UNE AUDIENCE À LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie du logement est un tribunal administratif ayant une compétence attributive sur toute demande relative à un bail de logement. Le tribunal a une compétence alternative se limitant aux relations locataire-locateur. La loi constitutive a créé un tribunal d'accès pour la population. La procédure devant le Tribunal a été simplifiée afin d'assurer un accès plus facile pour les usagers.

La très grande majorité des causes entendues à la Régie sont auditionnées sans la présence d'avocat. Les gens se présentent seuls devant le juge. Ils ne possèdent pas une connaissance approfondie des lois et des coutumes judiciaires. La plupart d'entre eux ignorent les règles de procédure et ne savent pas comment administrer une preuve devant une Cour de justice.

Le devoir d'assistance

Pour pallier à ce manque de connaissances des parties, le législateur a prévu un devoir d'assistance au juge audiencier. Le juge ou le régisseur doit s'assurer de maintenir un certain équilibre entre les parties. Il doit faire apparaître le droit et apporter un secours

équitable aux parties. L'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, au troisième paragraphe énonce ce devoir d'assistance :

“63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente les témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et en assurer la sanction.”

Selon une décision de la Régie i, dans le cadre de ce devoir, un régisseur peut être ainsi appelé à suggérer des admissions, poser certaines questions aux témoins,



voire exprimer ouvertement sa compréhension quant à la recevabilité d'éléments de preuve ou encore quant à leur valeur probante.

Le décideur peut être également appelé à ce titre à instruire les parties des règles de droit applicables, de façon à faire apparaître de droit et en assurer la sanction.

La Cour du Québec s'est aussi prononcée sur l'étendue du devoir d'assistance du régisseur. Elle a accordé la permission d'en appeler, parce que le régisseur a refusé d'accorder une remise parce que le locateur n'avait pas fait

une demande formelle. Dans cette cause, à l'audience devant le régisseur, aucune des parties n'était représentée par avocat, ce qui impose sur les épaules du régisseur un fardeau plus lourd quant au respect de l'équité procédurale.

Dès le début, le régisseur a vérifié auprès du locateur si son fils, à qui le logement repris était destiné, allait témoigner. Le régisseur a suspendu l'audience et permis au locateur de faire des téléphones en vue de convoquer son fils comme témoin. Or, devant l'impossibilité du fils d'être présent, le régisseur a quand même continué et terminé l'audition sans l'avoir entendu. La

Cour du Québec a donc accordé la permission d'en appeler au locateur afin que le fils soit entendu :

“Ce qui est plus préoccupant, c'est que le régisseur s'est attardé à cette question en début d'audition en soulignant l'importance de cet élément. Or, il ne semble pas avoir



RÉMI GAGNÉ
Président

1820 route 222, St-Denis De Brompton, QC J0B 2P0
Tél. : **819-679-1810** remi@bwplomberie.com

souligné au locateur le risque qu'il prenait en procédant à l'audition sans ce témoin et, le cas échéant, ne lui a pas offert une remise pour permettre d'avoir la présence de ce témoin qu'il considérait essentielle. On n'a donc pas l'assurance que le locateur a eu l'opportunité de faire un choix libre et éclairé quant à la façon de mener son dossier, notamment relativement à la présence de ce témoin.

Il nous apparaît que cette omission constitue un manquement à l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement et porte atteinte à l'équité procédurale.ii

Dans une autre cause à la Régie, le régisseur expliquait que le témoignage de la bénéficiaire de la reprise du logement est habituellement central à la décision d'accorder ou non la reprise, afin de déterminer l'intention d'habiter le logement. Le régisseur indiquait à la locatrice qu'elle pouvait demander une remise afin de s'assurer du témoignage de la bénéficiaire, auquel cas le tribunal demanderait ensuite au locataire sa position quant à la remise et rendrait ensuite une décision sur la remise. La locatrice n'a pas demandé de remise malgré la mise en garde et indiqua de vouloir procéder sans autre délai. Le régisseur répliqua, bien que le tribunal ait un devoir d'aide et d'assistance en vertu de l'article 63 alinea 3 de la Loi sur la Régie du logement, il se doit de demeurer impartial et il ne peut agir au nom d'une partie. Le régisseur a rejeté la demande de reprise de logement parce qu'il ignorait les intentions réelles de la bénéficiaire qui n'avait jamais témoigné. iii

Les limites du devoir d'assistance
Dans un dossier à la Régie du logement, récemment, la juge tenait à préciser qu'à plusieurs reprises, le témoignage de la locataire était incohérent quant aux dates d'arrivée et de départ du logement concerné, quant aux dommages subis et quant au quantum réclamé. La locataire admettait ne pas avoir révi-

sé son dossier avant l'audience, et se fiait au Tribunal afin de la diriger dans sa demande. Le Tribunal répliqua qu'il avait un devoir d'assistance selon la loi, toutefois, ce devoir n'avait pas comme objectif d'administrer la preuve de l'une des parties à l'audience. Chaque partie demeurait maître de sa preuve.iv

Conclusion

Le régisseur doit faire apparaître le droit, informer les parties des règles de preuve. Toutefois, le régisseur doit demeurer impartial et conserver sa neutralité. Il ne doit pas prendre partie et s'immiscer dans le débat et jouer le rôle d'un avocat. Son secours doit toujours être équitable.

La Cour du Québec a déjà énoncé les principes qui doivent guider le régisseur quant à la portée du devoir d'assistance :

“Le tribunal ne souscrit pas à la proposition de l'appelant voulant que le juge administratif, même en l'absence de demande, doive proposer un ajournement ou un interprète. Le devoir d'assistance du juge administratif ne va pas jusque là et ne saurait remplacer un avocat ou une préparation adéquate de la preuve :

...cette disposition ne dispense par ailleurs nullement l'une ou

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.

Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...



Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

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

l'autre des parties de leur devoir de préparer leur dossier, de leur obligation d'assigner leurs témoins et de soumettre la preuve pour étaler leurs prétentions. De plus, le devoir d'assistance ne va pas jusqu'à aller au-devant des désirs d'une partie, mais porte plutôt "d'un secours équitable et impartial". v

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!

268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

Marie-Josée Fauteux, CPA

Marie-Josée Fauteux, CPA auditeur, CGA

mjfauteux@gmail.com

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Suite de la page 10 :

Un copropriétaire qui ne veut rien savoir de la déclaration de copropriété condamné aux frais occasionnés au syndicat

meuble sont formées principalement de voies de circulation pour les véhicules, un terrain commun, et un garage. Les parties privatives sont des carrés de terrain sur lesquels reposent déjà les maisons mobiles des copropriétaires.

Une fois la déclaration de copropriété publiée, le copropriétaire a signé un acte d'achat avec le promoteur immobilier et il devient copropriétaire. Le Tribunal remarque qu'aux termes de cet acte, il déclare avoir reçu une copie de la déclaration de copropriété, s'engage à contribuer aux charges communes et au fonds de prévoyance. Il s'engage aussi de respecter la déclaration de copropriété, et de se conformer aux règlements adoptés par l'assemblée des copropriétaires.

Il a remis au syndicat une série de dix chèques postdatés pour payer sa contribution aux charges communes pour les dix prochains mois. Malgré les obligations qu'il a contractées, dès le départ, le copropriétaire a refusé de respecter les règlements.

Il s'est adressé au syndicat pour obtenir une clef d'accès au garage, mais il s'est choqué lorsque le conseil d'administration du syndicat l'informe que les espaces de stationnement dans le garage ne

sont pas de libre accès pour les copropriétaires, et qu'ils doivent les louer moyennant des frais mensuels.

En revanche, il a exigé que le syndicat lui retourne ses chèques postdatés non encore encaissés, et il a fait un arrêt de paiement sur celui du mois alors courant.

Les membres du conseil d'administration ont rencontré le copropriétaire dans le but de lui faire comprendre qu'il doit acquitter sa contribution aux charges, mais le copropriétaire a refusé de collaborer. Les membres du conseil lui ont rappelé qu'aux termes de la déclaration de copropriété, le refus de payer sa contribution aux charges pourra entraîner la perte du privilège de payer les charges communes par versements mensuels, et que toutes les charges de l'année deviendront dues immédiatement.

Les administrateurs ont rappelé également au copropriétaire que la déclaration de copropriété prévoit des intérêts à 2% par mois en cas du défaut de payer, en plus des frais engagés par le syndicat en raison de ce défaut, notamment les honoraires professionnels.

Les administrateurs ont invoqué également qu'une clause pénale s'applique aux copropriétaires qui contreviennent aux dispositions de la déclaration de copropriété. Ladite clause prévoit des pénalités monétaires selon le nombre d'infractions.

Malgré une mise en demeure, le copropriétaire a toujours refusé de payer les sommes dues et les frais réclamés.

Selon le témoignage des admi-



nistrateurs du syndicat, ils n'avaient d'autre choix que de publier une hypothèque légale contre la fraction du copropriétaire pour protéger la créance du syndicat. Un préavis d'exercice est publié peu après.

Au fait de la situation, le créancier hypothécaire du copropriétaire l'a mis en demeure de payer les arrérages des charges communes, et obtenir la radiation de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice.

Face à cette pression de la part de son créancier hypothécaire, le copropriétaire paie une partie de la somme due, et obtient la radiation de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice.

Il a refusé toutefois, de rembourser le syndicat pour les frais engagés pour la publication de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice, et il reste toujours les pénalités et les intérêts, que le copropriétaire refuse d'acquitter malgré une mise en demeure de la part du syndicat. À la place, le copropriétaire poursuit le syndicat pour la somme de 12,000\$, et il refuse d'acquitter sa contribution aux charges pour

l'année 2016, invoquant qu'il n'est responsable d'aucune charge commune.

Par sa demande reconventionnelle contre le copropriétaire, le syndicat réclame les montants suivants : frais bancaires suite au refus de paiement 21\$, 3 courriers recommandés 37,95\$, frais de notaire pour l'hypothèque légale et frais d'avocats 3112,67\$, temps consacré par les membres du conseil d'administration 500\$, plus 875\$ en pénalités en application de la clause pénale de la déclaration de copropriété.

Analyse par le Tribunal

Le Tribunal a rappelé que le copropriétaire doit établir qu'il est plus probable qu'improbable que le syndicat a commis une faute.

Au sujet de la réclamation par le copropriétaire de la somme de 4038,60\$ à titre de «remboursement» du prix payé au promoteur immobilier pour la partie commune, selon le Tribunal, le syndicat n'en est aucunement redevable. Le syndicat n'a rien vendu au copropriétaire, et n'a reçu aucune somme en lien avec les parties communes de l'immeuble. Le Tribunal souligne que si le copropriétaire estime qu'il a subi un préjudice en signant son acte d'achat, qu'il doit s'adresser à celui de qui il a acheté, soit le promoteur immobilier.

En ce qui a trait aux troubles, inconvénients, frais d'avocats, perte de temps, le Tribunal estime que le copropriétaire n'a pas établi

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

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

GVI
GERERVOTREIMMEUBLE.COM

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponibles
- Des outils de communication

- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

GererVotreImmeuble.com

quelque faute que ce soit de la part du syndicat.

Selon le Tribunal, la preuve du syndicat à l'égard du copropriétaire était à l'effet totalement contraire.

Selon le Tribunal, la preuve du syndicat démontre que le copropriétaire refuse de se conformer à une des règles de base de la copropriété, c'est à dire celle de payer sa contribution aux charges communes. Le Tribunal rappelle que cette obligation découle directement du fait que le copropriétaire a choisi d'acheter une fraction de la copropriété.

Selon le Tribunal, l'incompréhension du copropriétaire contribue à son entêtement, et occasionne des frais importants pour lui-même et le syndicat.

Le Tribunal rappelle aux parties que le fait de vivre en copropriété exige des concessions, et nous force à comprendre les droits des autres. Le Tribunal constate que le copropriétaire n'est enclin à faire aucune concession envers la collectivité des copropriétaires, ou de se conformer à la déclaration de copropriété. Le copropriétaire refuse de contribuer aux charges communes comme tous les autres copropriétaires, et il prétend avoir droit à un usage du garage illimité et sans frais, ce qui n'est appuyé d'aucune façon par la déclaration de copropriété et les règlements adoptés par l'assemblée des copropriétaires. Bien au contraire, l'assemblée des copropriétaires a décidé que l'usage du garage serait permis aux copropriétaires, mais

selon des règles établies et moyennant des frais.

Le Tribunal rappelle que le copropriétaire, comme tous les autres, a l'obligation de contribuer selon sa quote-part charges, au maintien et à l'entretien de toutes les parties communes de l'immeuble, entre autres le garage, le lot vacant, les allées véhiculaires, et toutes les infrastructures. Cette obligation découle du fait qu'il a acheté un immeuble qui fait partie d'une copropriété.

Le Tribunal confirme que le syndicat a l'obligation de conserver l'immeuble et préserver les parties communes de celui-ci. Il dispose de tous les pouvoirs nécessaires pour fixer les charges communes, percevoir celles-ci, et prendre les mesures qui s'imposent, incluant la publication d'une hypothèque légale, lorsqu'un copropriétaire refuse ou néglige d'acquitter sa contribution aux charges.

Selon le Tribunal, les mesures d'hypothèque légale prises par le syndicat contre le copropriétaire étaient fondées à tous les niveaux considérant l'entêtement de ce dernier et de son refus catégorique d'assumer ses obligations. Ces obligations lui incomberont tant et aussi longtemps qu'il demeure copropriétaire.

Conséquemment, le Tribunal a jugé que la réclamation du copropriétaire contre le syndicat n'était aucunement fondée et devait être rejetée en totalité, et le copropriétaire doit être condamné à payer les frais judiciaires du syndicat de

240\$.

Concernant la demande reconventionnelle du syndicat contre le copropriétaire, le Tribunal a souligné que la déclaration de copropriété prévoit clairement le droit du syndicat d'exiger le remboursement par le copropriétaire les honoraires et déboursés de son conseiller juridique lorsque ses services sont requis à la suite du défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, incluant le fait de payer sa contribution aux charges. Conséquemment, le syndicat est bien fondé de demander du copropriétaire le remboursement des frais engagés auprès de ses conseillers juridiques pour l'hypothèque légale (3112,67\$), ainsi que pour les frais bancaires (21\$) et les courriers recommandés (37,95\$).

En ce qui concerne les pénalités réclamées par le syndicat, la déclaration de copropriété prévoit que les arrérages de tout paiement dû par un copropriétaire portent intérêts au taux de 2% par mois à compter de la date où ils sont exigibles. Ceci est conforme à l'article 1617 du Code civil du Québec qui prévoit que les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu... ».

Selon le Tribunal, la clause pénale contenue à la déclaration de copropriété vise non pas les retards de paiement, mais plutôt des cas de contravention à l'une ou l'autre des dispositions de la Déclaration de copropriété relativement à l'usage des parties communes ou des par-

ties privatives.

Selon le Tribunal, le syndicat n'a donc pas droit au montant de 875\$ réclamé à titre de pénalité. Selon le Tribunal, la clause d'intérêts s'applique sur les frais engagés par le syndicat, et que le copropriétaire refusait de payer.

Quant au montant réclamé pour le temps consacré par les administrateurs à cette affaire, le Tribunal était d'avis qu'aucun montant devait être accordé à titre de dommages. Le temps consacré par les administrateurs fait partie de leur mandat, même si le travail exigé sortait de l'ordinaire. À ce sujet le Tribunal a rappelé que le copropriétaire, à titre de partie adverse, ne peut être tenu responsable du choix des administrateurs quant à l'énergie et le nombre d'heures qu'ils ont consacrées au dossier.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a condamné le copropriétaire à payer au syndicat la somme de 3 171,62 \$ avec l'intérêt au taux convenu de 26,82 % par année depuis la date de dépôt de la demande reconventionnelle, plus les frais judiciaires de 89\$.

Comme la demande du copropriétaire contre le syndicat a aussi été rejetée, le copropriétaire a été condamné à payer au syndicat les frais judiciaires de 240\$.

1. 450-32-017917-154, 2016 QCCQ 4000

Groupe
GRANDMONT
VOS COURTIERES IMMOBILIERS

viacapitale
ESTRIE

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation
et nos conseils sont gratuits.

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

GRADUÉ DU PROGRAMME
DE COACHING DU

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

PRÉSENT!

Barrikad
systèmes de sécurité

MONTE LA GARDE

barrikad.com



Me Reed

Obligation de donner à la Ville le prix du loyer EN VUE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE : Surprenant, intrusif mais obligatoire

Généralement les villes du Québec confectionnent un rôle d'évaluation foncière de toutes les propriétés de leur territoire en vue de la taxation et ce, aux trois ans.

Cette évaluation est généralement faite par un évaluateur de la ville ou, dans les plus petites villes, par une entreprise privée mandatée. Dans tous les cas, il est identifié par une carte lors de sa visite.

La loi sur la fiscalité municipale encadre cette évaluation. Elle permet, entre autres, à la ville et à l'évaluateur de recueillir plusieurs données financières sur votre immeuble. Cela peut sembler à première vue intrusif mais c'est essentiel pour l'évaluation de votre immeuble et pour lui attribuer une « Valeur réelle ».

Ces informations peuvent aller des revenus et dépenses de l'immeuble, de la liste des loyers et des locataires et des résumés des baux.

Si l'évaluateur vous exige ces

renseignements c'est qu'il utilise une méthode de calcul pour établir la « valeur réelle » de votre bâtiment qui comporte une composante relativement aux revenus et dépenses de l'immeuble.

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité doivent être évaluées sur la base de cette « valeur réelle », établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation.

La méthode de calcul peut varier d'une ville à l'autre puisqu'il y a trois méthodes de calcul possible. Certaines ont besoin de moins d'informations financières. Les villes peuvent aussi changer de méthode d'une évaluation à l'autre, ce qui pourrait expliquer que vous n'aviez pas ces renseignements à fournir dans le passé.



Si un propriétaire, offusqué de cette intrusion de la ville dans sa vie privée, refuse de fournir les documents demandés, cela constitue une infraction en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale et des amendes entre 100 et au plus 50,000\$ pourraient être imposées.

De plus, tout changement dans les informations fournies devra être transmis à la Ville (vente, modification, ajout, amélioration.)

Mais rassurez-vous, la loi sur la fiscalité municipale a instauré un processus rigoureux de conservation des documents par l'évaluateur. Entre autres, ce document n'est pas accessible en vertu de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics.

Nous vous suggérons quand même de retourner les documents remplis à l'évaluateur par courrier recommandé.

Pour plus d'information, le gouvernement du Québec a confec-

Quincaillerie
Home hardware
QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

DÉBOUCHAGE DE TUYAUX
INSPECTION PAR CAMÉRA
DRAINAGE ET EXCAVATION

LE GROUPE EXPERT DRAINS

1-866-479-6444
www.expertdrains.com

RBQ: 8281-1605

AC
vivre ensemble,
gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647
www.avantagescondo.com

tionné un dépliant à l'attention des propriétaires disponible au http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf

Notamment pour contester la valeur estimée des méthodes de calcul.



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.

POUR TROUVER L'INFORMATION PERTINENTE!

www.boitesetcamion.com



Le RPHL fête ses 35 ans!

35 ans = 35\$ de rabais applicables sur votre renouvellement

lorsque vous nous référez un nouveau membre!!

Pourrez-vous aller jusqu'à obtenir un renouvellement gratuit?

Cette promotion est d'une durée limitée, recevez un coupon rabais de 35\$ pour chaque nouveau membre qui adhère jusqu'au 31 janvier 2017 et que vous nous avez référé!

Suivez également notre prochaine édition, vous trouverez un dossier spécial sur les 35 ans d'existence et de soutien du RPHL.

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.

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.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être 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 aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. SM Marque déposée/de commerce d'AJR 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

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

www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

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

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:
relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement**4. CHAUFFAGE****Filgo Energie (thermoShell)**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

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

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

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

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

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

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

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

Tél.:450-378-5398 450-830-5399

couvreuroch@live.ca

www.entreprisesroch.com

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

*Tarif préférentiel aux membres RPHL

Travaux garantis

Estimation gratuite

Inspection professionnelle

Assurance responsabilité

7. GESTION IMMOBILIÈRE**GererVotreImmeuble.com**

http://gerervotreimmeuble.com

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

8. 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

9. HYPOTHÈQUE**Multi-Prêts**

Hélène Renaud,

Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

* Tarif concurrentiel

- 20 institutions sous un même toit
- Pré-autorisation
- Achat
- Refinancement
- Transfert
- Garantie de Taux

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

Tél.:450-372-4949

1-800-742-4949

www.youppycestnet.com

info@youppycestnet.com

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

*Escompte de 2% aux membres RPHL
Recommandés par CAA QuébecHabitation
Équipement robotisé et spécialisé**11. 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



R.B.Q. : 5630-2982-01

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924

M. Baillargeon 819.674.4220

RPHL

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

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels .com

AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?

AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?



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

MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU **MEILLEUR SERVICE** ET DU **MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

L'assurance résilie la police pour un locataire, mais puis-je faire une enquête sur un locataire en cours de bail ?



BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!
www.betoneL.com

Les articles récents parus sur le site internet du RPHL ont suscité de nombreuses réactions. Dans ces articles, nous avons pu voir que l'assureur de l'immeuble avait résilié la police d'assurance pour l'immeuble car un des locataires avait des antécédents criminels.

Mais qu'en est-il du propriétaire de l'immeuble ? Est-ce qu'un propriétaire de logement peut faire une enquête sur le locataire en cours de bail ? En fait, les données publiques peuvent être vérifiées. Les registres des tribunaux civils et criminels sont publics. Le propriétaire d'immeuble pourra donc vérifier les dossiers à la Régie du logement, les recours civils et criminels contre le locataire. Par contre, l'enquête de crédit ne sera pas permise. En effet, cette dernière nécessite le consentement du locataire. De plus, comme le bail est déjà signé, l'information est protégée

par des dispositions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

Que faire ensuite ? Le bail peut-il être résilié ? Pour être résilié, le propriétaire d'immeuble devra démontrer à la Régie du logement que la situation lui cause un préjudice sérieux. Certes, la résiliation de la police d'assurance de l'immeuble sera un facteur important à souligner à la Régie du logement avec possiblement la présence comme témoin d'un représentant de la compagnie d'assurance.




VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

Financement Accord D Desjardins
(taux annuel à compter de 6%)

Accumulez des Air miles sur le matériel et la main d'œuvre

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

Un seul endroit pour combler tous vos besoins !
Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin

Devrais-je tout déclarer lors de la vente de mon immeuble?

Malheureusement, vous avez de l'eau qui s'infiltré dans le sous-sol de votre immeuble à revenus qui est aujourd'hui en vente. C'est d'ailleurs pour cette raison que vous ne faites pas finir votre sous-sol.

Omettre certains faits lors de la vente de son immeuble à revenus est un piège et une grave erreur qu'il vaut mieux éviter. N'est-il pas mieux d'être 100% honnête, quitte à diminuer légèrement le prix de vente, que de prendre la chance d'être poursuivi pour vice caché et vivre avec les conséquences d'éventuels litiges?

COMMENT SE PROTÉGER?

Le propriétaire se sert du formulaire Déclarations du vendeur (DV) comme outil afin de dresser un bilan détaillé - l'historique des problèmes - de sa propriété lors de la vente d'un immeuble avec courtier.

De ce fait, il transmet à l'acheteur potentiel toutes les informations relatives à l'état de son immeuble.

UNE BONNE FAÇON DE FAIRE, VRAIMENT?

Évidemment, admettre que le toit coule, que l'eau s'infiltré au sous-sol tous les printemps ou que l'égout est bouché n'est pas ce qui est le plus attrayant. Les déclarations de vendeurs s'appliquent pourtant à éclairer les éventuels acheteurs sur les possibles problèmes et lacunes de l'immeuble.

Acheteurs, faites bien attention! Vous devez toujours exiger la déclaration du vendeur au moment de déposer une promesse d'achat. C'est ce que j'ai fait moi-même, il y a quelques semaines, sur un immeuble à revenus de 18 logements alors que le courtier chargé de la vente avait omis de faire remplir la DV au vendeur.

Heureusement que je l'ai exigée: un isolant (vermiculite) contaminé par de l'amiante, une infiltration d'eau au sous-sol, un air conditionné hors d'usage et d'autres «belles surprises» m'attendaient dans la déclaration!

LE VENDEUR EST-IL DANS L'OBLIGATION DE REMPLIR CETTE DÉCLARATION?

Oui. Depuis le 1er juillet 2012, lors d'une vente, le formulaire Déclarations du vendeur doit être fourni par une personne physique, et ce, pour tout immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements, incluant un immeuble détenu en copropriété divise ou indivise. Il est du devoir du courtier de le remplir en compagnie du vendeur et de lui demander d'apposer sa signature. Être ainsi transparent protège les intérêts de toutes les parties (même de celle du courtier) lors de la transaction.

LE HIC AVEC LA DV

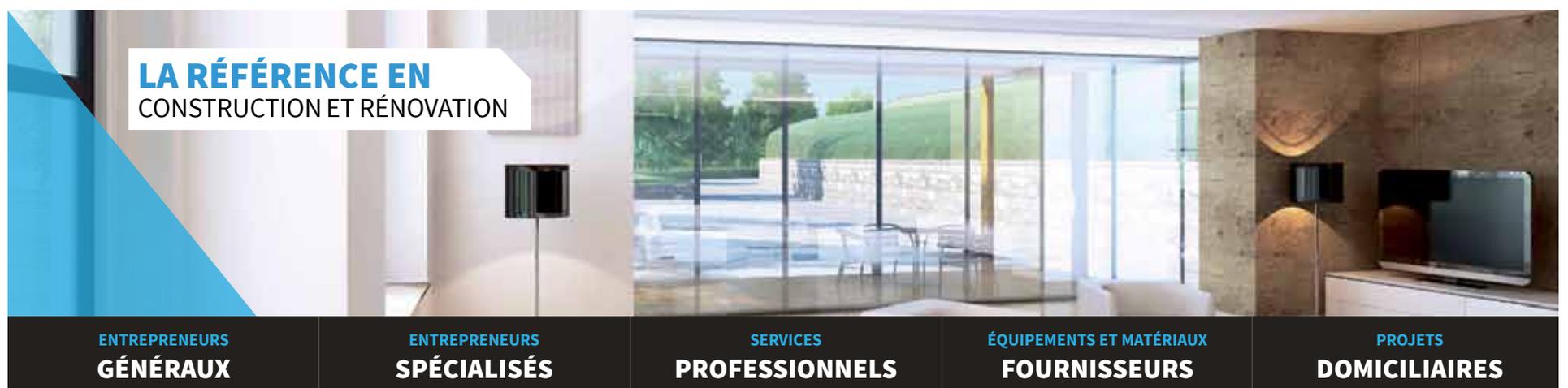
Il n'existe qu'un seul formulaire DV, malheureusement trop générique. Comme il s'applique à tous les types d'immeubles - de la maison de campagne au condo, en passant par la maison de ville ou encore l'immeuble à revenus - il soulève bon nombre de questions qui n'ont pas lieu d'être posées pour tous les types de propriétés.

Pour se protéger en tant que vendeur:

Répondez toujours aux questions de la DV du mieux que vous le pouvez.

Ne cachez rien; du problème récurrent à celui n'étant survenu qu'une seule fois il y a de cela 5 ans.

Afin de créer un climat de confiance avec l'acheteur et de montrer votre bonne foi, consultez vos factures et indiquez les dates importantes le plus fidèlement possible.



LA RÉFÉRENCE EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX	ENTREPRENEURS SPÉCIALISÉS	SERVICES PROFESSIONNELS	ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX FOURNISSEURS	PROJETS DOMICILIAIRES
-------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	--	------------------------------

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

QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

Entrepreneurs généraux :

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

Entrepreneurs spécialisés :

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

Services professionnels :

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

Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :

TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM