

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



## Félicitations

à nos gagnants du concours

"Pour souligner la période des déménagements, recevez une des 6 cartes-cadeaux offertes sur le site Boites et Camion"

- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Bétonel:  
**M. Maurice Desbiens**
- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Subway:  
**M. Pierre Langevin**
- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Rona: **M. Éric Brodeur**
- Gagnants de l'une des trois cartes-cadeaux de 50\$ chez Métro:  
**M. Jean-Marc Abrieu**  
**Mme Christelle Crevier**  
**Mme Solange Boucher**

Suite à la page 5

## CLIMATISEUR COMMENT GÉRER LES INSTALLATIONS DE FORTUNE



Suite à la page 13

## BON PROPRIÉTAIRE cherche BON LOCATAIRE

pour une location optimale de son logement

Il y a plusieurs années, les propriétaires nous ont demandé de trouver une solution pour rapprocher cette dualité entre propriétaires et locataires.

Les propriétaires désiraient mettre en évidence leur désir de bien servir leur clientèle afin de démontrer l'union des

intérêts de chacun: un bon propriétaire veut un bon locataire, mais l'inverse est tout aussi vrai.

Nous recommandons aux propriétaires de faire des vérifications sur le candidat avant de louer un logement. Il faut en effet, nous assurer de louer notre logement à une personne qui

respecte ses obligations.

Il n'était que conséquent d'offrir aux locataires d'accéder à des vérifications avant de louer un logement sur l'immeuble et les services rendus, d'où ce nouveau service Logement vérifié du RPHL.

Suite à la page 5

## LES PARTIES COMMUNES

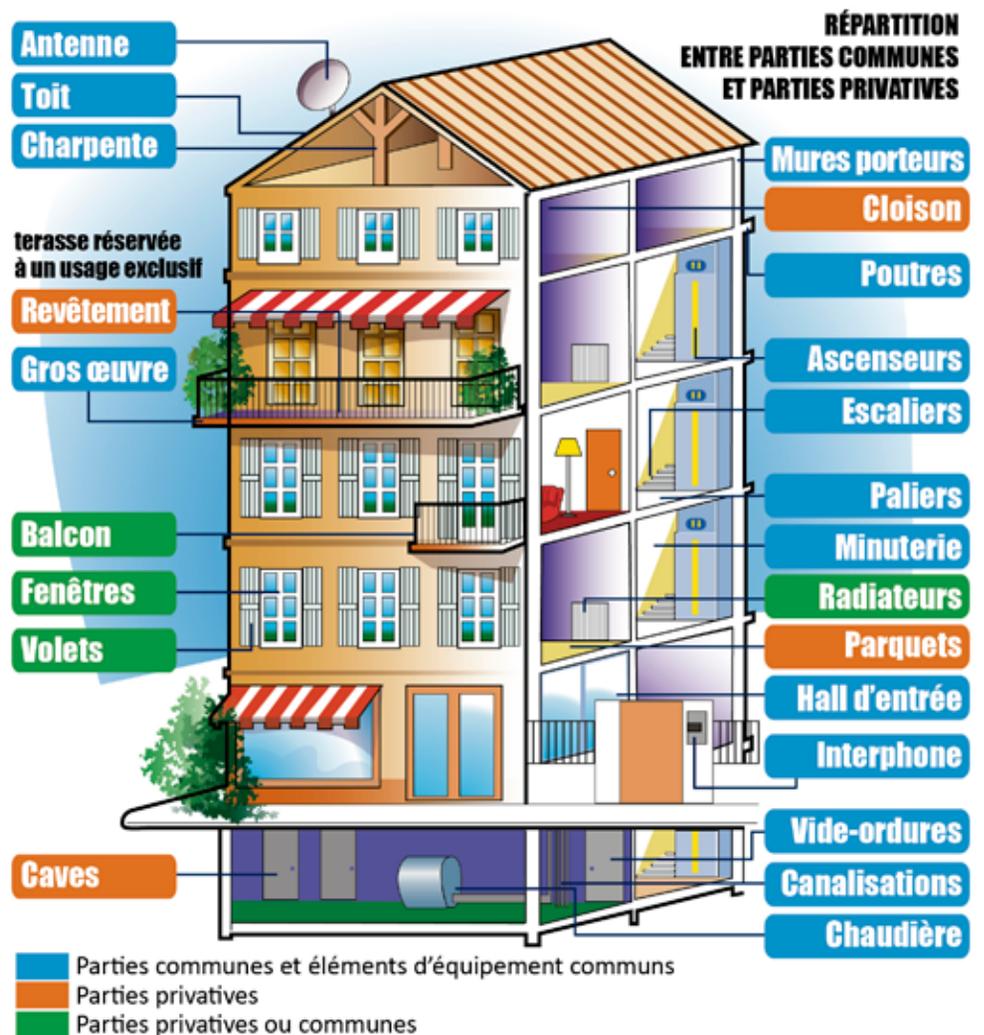
à usage restreint et la nature du droit d'usage d'un copropriétaire

Dans les copropriétés nous entendons souvent parler qu'un élément de l'immeuble est désigné comme étant une «partie commune à usage restreint». De quoi s'agit-il et qui a le droit d'en jouir?

Tout d'abord, il faut comprendre qu'à la base, une partie commune dite «à usage restreint», est située en dehors des bornes des parties privatives décrites dans la déclaration de copropriété et le certificat de localisation de la partie privative tel que construite. Étant à la base une partie commune de l'immeuble, tous les copropriétaires sont les propriétaires indivis de ces parties, c'est à dire que chaque copropriétaire de l'immeuble est le propriétaire d'une quote part indivise de l'ensemble des parties communes, sans être titulaire d'un droit de propriété sur une partie donnée.

Par contre, le droit de jouir d'éléments des parties communes peut être réservé à un ou plusieurs copropriétaires aux termes de la déclaration de copropriété.

Suite à la page 6

L'AVIS DE REPRISE DE  
LOGEMENT

LOCATAIRE INSALUBRE



ENQUÊTE LOCATIVE SCHL



NORMES DE SÉCURITÉ



L'ARBRE DE VOTRE VOISIN



Me Soucy

## LES LOCATAIRES PRÉTENDENT NE PAS AVOIR REÇU L'AVIS DE REPRISE DE LOGEMENT?

**L**a locataire demande la reprise du logement pour sa fille. Elle soutient avoir donné l'avis dans le délai de six (6) mois prescrit par la loi, puisque reçu par les locataires en date du 29 décembre 2011, tel qu'en fait foi le récépissé de recommandation de Postes Canada.

Les locataires ont émis une objection préliminaire en ce qu'ils n'auraient jamais reçu l'avis de reprise, mais un formulaire vierge intitulé «RÉPONSE TO REPOSESSION». Ils demandent de rejeter le recours simplement sur cette base. Subsidièrement, ils invoquent que la locatrice serait de mauvaise foi, ne cherchant qu'à les évincer en raison des mauvaises relations nées de leur refus d'accepter une augmentation de loyer de 125,00\$ par mois pour la prochaine année. Ils ne croient pas que la fille de la locatrice ira vivre au logement.

**Les faits prouvés par la locatrice**  
Quant à l'avis de reprise destiné aux locataires, la locatrice affirme l'avoir signé le matin du 23 décembre 2011, avoir vu sa fille le mettre dans l'enveloppe adressée aux locataires, puis partir pour le poster. La locatrice, âgée de 78 ans, déclare habiter le rez-de-chaussée depuis plus de 40 ans et es-

père continuer d'y vivre sa vie durant. Sa fille Mary, âgée de 45 ans, réside toujours à la résidence familiale, prend soin d'elle, lui apporte une aide et un support inestimables. Sa fille aurait besoin de plus d'intimité et d'espace, surtout en raison d'un nouvel emploi qu'elle a obtenu depuis l'automne 2011 et du travail qui doit s'effectuer à partir du domicile. La fille Mary explique avoir besoin de tranquillité, vu les nombreux appels téléphoniques, le travail de bureau et la formation qu'elle doit donner, alors que sa mère reçoit des invités ou fait le ménage. La cohabitation n'est plus possible dans un tel contexte.

Ce n'est que le 16 février 2012 lors d'une rencontre avec la femme du locataire que cette dernière mentionnait à Mary n'avoir jamais reçu aucun avis. Mary témoigne n'avoir jamais retrouvé l'original de l'avis en cause et affirme formellement l'avoir mis dans l'enveloppe en présence de sa mère. Enfin, Mary témoigne n'avoir jamais demandé une augmentation et encore moins une augmentation de 125,00\$.

### La version des locataires

Selon eux, Mary les aurait visités en décembre 2011 pour leur faire part d'une augmentation de loyer de 125,00\$ à compter du juillet 2012, à défaut de quoi ils devraient quitter leur logement. Dans le contexte, ils attendaient un écrit à cet égard, mais recevaient plutôt par courrier recommandé en date du 29 décembre 2011, une enveloppe qu'ils

ou vraient ensemble pour y découvrir le formulaire vierge «RÉPONSE TO REPOSESSION». Ils considéreraient donc le document comme du «BLUFF» et l'ignoraient en conséquence, le jugeant non sérieux.

C'est en recevant l'avis d'audition de la Régie vers le 21 février 2012 puis la signification par huissier de la demande d'autorisation de reprendre le logement le lendemain, que les locataires disent avoir été in-

formés que l'on demandait la reprise de leur logement.

### Droit et analyse

Selon la Régie du logement, ce n'est pas tant le contenu de l'avis, mais sa réception par les locataires qui est mise en cause. Il va sans dire que le défaut de réception d'un avis emportera son contenu. Après avoir soupesé l'ensemble des témoignages et de la preuve, le tribunal estime davantage probant que les locataires aient reçu l'avis contenant l'avis de reprise et le formulaire de réponse. Il est sans conteste que l'envoi a été livré et n'a pas été retourné à son expéditrice, sans compter l'aveu des locataires sur le fait qu'ils aient ouvert l'enveloppe en présence de l'autre en date du 24 décembre 2011. En plus, lors de la conversation du 16 février 2012 entre Mary et la locatrice, cette dernière a dénié toute réception de l'avis. Dans cette appréciation de la preuve, la Régie a aussi pris en compte les versions contradictoires des parties sur la demande d'augmentation de loyer de 125,00\$. La version de la locatrice a été retenue par le Tribunal. Par ailleurs, la Régie est d'opinion qu'une partie ne peut s'asseoir sur une irrégularité ou une erreur manifeste, et ce, de manière déraisonnable.

«Ils disent recevoir par poste recommandé un formulaire vierge de réponse à un avis de reprise, mais ne le souligne en aucun temps à l'expéditrice. Malgré que cet envoi soit effectué par poste recommandé, d'ordinaire plus officiel ou permettant de se munir d'une preuve de réception, les locataires prétendent qu'il s'agit d'un «bluff», sans sérieux, et n'y donnent pas suite. Ultérieurement, la locatrice dénierait la réception de l'avis, sans vouloir pousser plus avant la discussion sur ce point avec la fille de la locatrice.

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

Lettrage • Autocollants  
Enseignes • Sérigraphie  
Impression numérique  
GRAND FORMAT

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

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

Dans les circonstances, cette attitude est jugée excessive et déraisonnable<sup>1</sup>.

L'objection préliminaire quant à la non-réception de l'avis de reprise par les locataires est rejetée. L'avis est jugé conforme et a été donné dans le délai prescrit. Selon la Régie du logement, l'ensemble de la preuve ne permet pas de conclure que la locatrice cherche illégalement à évincer les locataires. Le Tribunal croit la locatrice quant aux motivations exposées qui sont jugées plausibles et vraisemblables. La demande d'autorisation à reprendre le logement est accueillie par la Régie. ☑

1) Régie du logement no. 31 120203 107 G, 29 mai 2012, Me Chantale Bouchard, juge administrative

**QUADRUS**  
Services d'investissement  
Quadrus Ltée

**Chantal Denault**  
Conseillère en sécurité financière  
Représentante en investissement  
Services d'investissement Quadrus Ltée

3425 rue King Ouest, bureau 100  
Sherbrooke (Québec) J1L 1P8  
Bureau: (819) 346-5224, poste 250  
Télé.: (819) 346-5720  
chantal.denault@f55.com  
Centre de service à la clientèle: 1 877 566 5433

**Financière Liberté 55**

Cabinet de services financiers  
Cabinet en planification financière

Une division de la London Life,  
Compagnie d'Assurance-Vie

**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  
Tél.: 819-562-6076

## LA COUR DU QUÉBEC DONNE RAISON À LA RÉGIE DU LOGEMENT QUI A REFUSÉ DE REMETTRE UNE CAUSE DE NON-PAIEMENT DE LOYER

**L**es faits  
Le locataire présente une demande de permission d'appeler à la Cour du Québec. Il attaque deux décisions de la Régie du logement. Une première, du 16 mars 2012 par laquelle le bail qui le lie au locateur est résilié, en plus de le condamner au paiement d'une somme de 1 845,00\$ pour loyers impayés. Une seconde décision attaquée, du 30 avril 2012, rejette sa requête en rétractation de la décision rendue le 16 mars 2012.

### Argument du locataire

Le locataire au soutien de sa requête d'appel affirme que le régisseur ne lui a pas donné l'opportunité de présenter sa défense à l'encontre de la demande de non-paiement du loyer. Il indique qu'il a mentionné au régisseur à la Régie du logement qu'il avait l'intention de déposer une demande auprès de la Régie du logement pour se plaindre du chauffage inadéquat du logement et aussi réclamer des dommages et intérêts. Le locataire précise qu'il aurait souhaité que le régisseur reporte l'audition de la cause de non-paiement, de manière de lui permettre de déposer sa demande et par la suite réunir les deux dossiers pour une enquête commune. Toutefois, le régisseur aurait indiqué au locataire que sa demande n'étant pas déposée auprès de la Régie du logement, la seule demande dont il était saisi concernait la demande de résiliation de bail pour du non-paiement de loyer présenté par le locateur.

### Le jugement de la Cour du Québec

Le juge à la Cour du Québec constate qu'au moment de se présenter devant la Régie du logement, le locataire était en défaut de payer son loyer pour une période de trois (3) mois consécutifs et il n'a jamais demandé ni reçu l'autorisation de ne pas payer son loyer ou d'en obtenir la diminution.

Durant les mois de janvier, février et mars 2012, pour lesquels le loyer n'a pas été payé, et même avant, le locataire aurait eu amplement le temps de s'adresser à la Régie pour faire sa demande qu'il n'a déposée que le 4 mai soit environ un mois et demi après la décision rendue le 16 mars 2012.

En ne payant pas son loyer pendant trois (3) mois consécutifs, le locataire s'exposait aux conséquences auxquelles il était confronté le jour de l'audience à la Cour du Québec.

Le juge conclut que le locataire reconnaissait ne pas avoir payé son loyer pour les mois en question, la Régie du logement était bien fondée d'accueillir la demande du locateur en non-paiement dont il était saisi.

Selon le jugement de la Cour du Québec<sup>1</sup>, la décision rendue par le régisseur ne présente aucune faiblesse apparente et ne soulève pas une question qui mérite d'être soumise en appel à la Cour du Québec, au sens du premier alinéa de l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement qui prévoit la possibilité d'un appel, dans les termes suivants: «91. Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel pour permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.»

Le Tribunal note aussi que dans sa décision le régisseur réfère à l'article 1883 du Code civil du Québec en précisant que « le bail n'est toutefois pas résilié si le loyer dû, les intérêts et les frais sont payés avant jugement.» Le locataire a eu cette possibilité et il ne s'en est pas prévalu. Pour ces motifs, le Tribunal rejette la requête pour permission d'appeler. ☑

Le juge à la Cour du Québec constate qu'au moment de se présenter devant la Régie du logement, le locataire était en défaut de payer son loyer pour une période de trois (3) mois consécutifs et il n'a jamais demandé ni reçu l'autorisation de ne pas payer son loyer ou d'en obtenir la diminution.

Durant les mois de janvier, février et mars 2012, pour lesquels le loyer n'a pas été payé, et même avant, le locataire aurait eu amplement le temps de s'adresser à la Régie pour faire sa demande qu'il n'a déposée que le 4 mai soit environ un mois et demi après la décision rendue le 16 mars 2012.

En ne payant pas son loyer pendant trois (3) mois consécutifs, le locataire s'exposait aux conséquences auxquelles il était confronté le jour de l'audience à la Cour du Québec.

Le juge conclut que le locataire reconnaissait ne pas avoir payé son loyer pour les mois en question, la Régie du logement était bien fondée d'accueillir la demande du locateur en non-paiement dont il était saisi.

Selon le jugement de la Cour du Québec<sup>1</sup>, la décision rendue par le régisseur ne présente aucune faiblesse apparente et ne soulève pas une question qui mérite d'être soumise en appel à la Cour du Québec, au sens du premier alinéa de l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement qui prévoit la possibilité d'un appel, dans les termes suivants: «91. Les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel pour permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.»

Le Tribunal note aussi que dans sa décision le régisseur réfère à l'article 1883 du Code civil du Québec en précisant que « le bail n'est toutefois pas résilié si le loyer dû, les intérêts et les frais sont payés avant jugement.» Le locataire a eu cette possibilité et il ne s'en est pas prévalu. Pour ces motifs, le Tribunal rejette la requête pour permission d'appeler. ☑

**VIA CAPITALE** VIA CAPITALE ESTRIE RL  
Agence Immobilière

**1<sup>er</sup> au Québec**  
catégorie solo\*

Sur plus de 1500 courtiers du Réseau Via Capitale  
\* POUR TOUTE L'ANNÉE 2011

**PLUS DE 350 PORTES VENDUES EN 2011**

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

POUR ME JOINDRE :  
**819-829-8152**

Bur. 819-569-1120  
Fax 819-340-1109  
info@richard-lavoie.com

**SHERBROOKE - GRANBY - RIVE-SUD**  
« CONFIDENTIALITÉ ASSURÉE »

**VENDEZ MAINTENANT VOTRE IMMEUBLE A REVENUS**  
car le TAUX D'INTÉRÊT est à son MINIMUM  
et le PRIX au MAXIMUM  
www.richard-lavoie.com

**RPHL**  
Regroupement des propriétaires  
d'habitation locatives

communiqué de presse

**RPHL : Les propriétaires ne demandent qu'à bien entretenir mais il faut leur en donner les moyens**

Suite au dépôt d'un nouveau règlement pour légiférer les immeubles de 5 étages et plus, le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) tient à remettre ce projet dans son contexte: "Les propriétaires ne demandent qu'à bien entretenir leurs immeubles mais on doit leur donner les outils nécessaires pour ce faire dans le marché actuel!" selon Martin Messier, président de du RPHL.

Chaque propriétaire souhaite entretenir ses immeubles afin de conserver son investissement et aussi des bons locataires mais avec un retour d'investissement de plus de 30 ans il est impossible de faire des travaux majeurs.

"En plus de sécuriser les immeubles, les propriétaires pourraient améliorer l'économie québécoise en investissant dans les nouvelles technologies, les programmes verts et devenir un exemple. Encore faut-il nous en donner les moyens." d'ajouter M. Messier.

Le RPHL revendique le problème des critères de fixation de loyer depuis de nom-

breuses années: "Il est temps de revoir cette méthode désuète adoptée il y a plus de 30 ans."

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives souhaite que le gouvernement aide les propriétaires de logements locatifs par des incitatifs financiers à la rénovation et par une refonte du règlement sur les critères de fixation de loyer.

"Il est du ressort du ministère des finances et du ministère responsable de l'habitation d'offrir une solution adéquate et équitable aux propriétaires qui attendent de l'aide depuis longtemps afin d'aider à maintenir des lieux sécuritaires et un toit à plus de 1 300 000 locataires" de conclure le RPHL."

Si le gouvernement n'agit pas afin de donner aux propriétaires les moyens d'entretenir leur immeuble, nous allons frapper un mur, à moins qu'il ne soit déjà tombé d'ajouter avec sarcasme le président du RPHL.

www.rphl.org

**ROI DU BRÛLEUR**  
LITÉE (LÉ)  
vente • installation • réparation  
chauffage • huile • électrique • bois

Urgence  
7 jours • 24 heures

Doris Roy, prop.  
410, 12e Avenue Sud, Sherbrooke, Qc J1G 2V6  
Tél.: 819.566.5105  
Cell.: 819.572.1255

**Peintures Estrie Pro inc.**  
Peinture et plâtrage

**Claude Aubé**  
Président

300, rue Ludger-Provencher  
Sherbrooke, Québec  
J1N 3M4  
Tel: 819.434.2216  
Fax: 819.864.0746

Toute maison mérite ce qu'il y a de mieux  
peinturesestriepro@hotmail.com

**RÉSIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL**

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

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



Martin A. Messier

# ALLÔ? JE NE DORS PLUS LA NUIT

breux amis qui font la fête tard la nuit? Vous êtes désolé d'entendre cette nouvelle car vous voulez le bien de vos locataires, mais en même temps vous vous dites cela n'est pas de mon ressort, je loue un espace mais je ne peux pas contrôler ce que font les gens à l'intérieur. Et bien non, nous avons l'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux à nos locataires.

**Que faire?** À compter de la dénonciation du problème par votre locataire, vous devez voir à ce que les inconforts cessent. Les étapes passeront de l'appel au contrevenant, à l'envoi d'une mise en demeure, à l'introduction d'une demande à la Régie du Logement et éventuellement à une

décision pour l'éviction du locataire fautif.

Ces démarches, bien que lourdes et longues, sont celles qui doivent être suivies pour vous permettre de retrouver un immeuble où il fait bon vivre.

Dans plusieurs cas qui ont été rapportés, la qualification du locataire aurait eu avantage à être plus étendue. Les antécédents devant les tribunaux et la vérification du comportement du locataire sont souvent utiles.

Il ne suffit pas de faire remplir le document vous autorisant à faire une vérification sur votre locataire et d'attendre un problème pour effectuer les vérifications comme malheureusement plusieurs propriétaires ont fait

encore cette année. C'est important aussi bien pour le propriétaire que le locataire car tous auront à vivre le problème... De plus, lorsque vous avez signé le bail, il est trop tard pour faire la vérification puisque vous aurez déjà contracté avec le locataire.

**Si vous êtes dans cette situation, téléphonez-nous, nous ferons en sorte de vous assister afin que le calme revienne dans votre immeuble le plus rapidement possible en vous guidant dans le processus et en nous assurant d'optimiser vos chances de succès, cela fait partie de notre mission.** ☑

**A**près le déménagement, nos locataires font connaissance avec leurs nouveaux voisins. Dans la majorité des cas tout se déroule bien.

Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas. Nos services sont fortement sollicités dans cette période car plusieurs de nos locataires doivent constater à regret que leur nouveau voisin n'est pas de tout repos.

Votre locataire vous téléphone pour vous dire qu'il ne peut dormir la nuit car son nouveau voisin reçoit de nom-

**BON PROPRIÉTAIRE** cherche **BON LOCATAIRE**  
pour une location optimale de son logement

Dans la recherche de logement, vous pouvez vous distinguer en vous qualifiant pour le programme du RPHL

**Comment mettre son logement en évidence?**

Par une mise en marché professionnelle qui vous fera ressortir du lot par une identification de la vérification favorable du RPHL

# PROPRIÉTAIRE VÉRIFIÉ

Le RPHL vous propose pour 149,95\$ de promouvoir votre logement par:

La prise de photos de l'immeuble et du logement à louer par un professionnel (les photos vous seront remises pour votre usage)

Une présentation sommaire de l'immeuble et du logement par un professionnel

La vérification des antécédents de l'immeuble à la Régie du logement pour démontrer que vous n'êtes pas l'objet de poursuites continues de locataires aux prises avec des problèmes

La satisfaction des locataires existants de l'immeuble

**RPHL**  
Regroupement des propriétaires d'habitations locales

Contactez un membre de notre équipe au

**1-877-563 9292**

Suite de la page couverture

**Bon proprio cherche bon locataire**

Selon le type de vérification choisie, nous pourrions procéder à des vérifications sur les dossiers liés à l'immeuble tant devant la Régie du Logement, la ville, le service des incendies que la Régie du Bâtiment du Québec et connaître aussi la satisfaction d'un échantillon de locataires de l'immeuble.

Suite à cette vérification, l'immeuble pourrait se voir attribuer



ce symbole signifiant que l'ensemble du dossier en fait un immeuble recommandable. Le numéro accompagnant le logo permettra de valider qu'il s'agit d'une vérification à jour sur notre internet [www.rphl.org](http://www.rphl.org)

**Bon locataire et Bon propriétaire, nous vous souhaitons l'harmonie.** ☑

Volume 8, numéro 4  
Août - Septembre 2012

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 locales de l'Estrie

Président  
Martin Messier

Responsable du journal  
Alice Dornoy

Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Marie-Lyne Dufour  
Mireille Comptois  
Darlene Perreault  
Josée Laurendeau  
Pauline Deslauriers  
Michelle Charest

## i ACTIVITÉS À VENIR

SOIRÉES D'INFORMATION

**Été-automne 2012**  
**Sherbrooke**

Soirée d'information - 25 Septembre 2012  
Sujet(s): 1. Processus de transfert d'immeuble  
2. Vos biens en cas de décès ou d'invalidité

**Conférencière(s):** Vanessa Gendron - Notaire; Annie Lapointe - Messier-Soucy

Lieu: 100, rue Belvédère sud suite 200, Sherbrooke Heure: 19 heures

Coût: Gratuit pour les membres

Réservation : 819- 563-9292 poste 222

**Été-automne 2012**  
**Granby**

Soirée d'information - 26 Septembre 2012  
Sujet(s): 1. Processus de transfert d'immeuble  
2. Vos biens en cas de décès ou d'invalidité

**Conférencière(s):** Vanessa Gendron - Notaire; Annie Lapointe - Messier-Soucy

Lieu: Le Granby, 700 Principale Granby Heure: 19 heures

Coût: Gratuit pour les membres

Réservation : 1-877-563-9292 poste 222

*Vous pouvez faire parvenir vos questions d'avance par courriel: [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)*

**Été-Automne 2012**  
**Sherbrooke**

«ABC du Parfait Propriétaire»  
(en continu dès 12 participants)

Réservation : 819-563-9292 poste 222

**Été-Automne 2012**  
**Granby**

«ABC du Parfait Propriétaire»  
(en continu dès 12 participants)

Réservation : 1-877-563-9292 poste 222

**IMPORTANT: Vérifier les mises à jour sur le site du RPHL [www.rphl.org](http://www.rphl.org)**

Suite de la page couverture

Le tirage fut effectué par le Président du RPHL, Martin A. Messier, le 13 juillet 2012.

Merci à tous les participants!

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

Le RPHL en partenariat avec Avantage Condo, est fier de vous présenter son nouveau site Internet dédié aux déménagements. C'est dans l'objectif de continuer notre mission d'information et de guide auprès des propriétaires de logements locatifs, auprès des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires.

Que ce soit pour déménager, pour louer ou même pour acheter, chaque propriétaire, locataire ou copropriétaire cherche des renseignements afin de maximiser son temps mais également être le plus informé possible. C'est dans le but de faciliter l'accès à l'information que nous mettons à votre disposition:

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

Sur [www.boitesetcamion.com](http://www.boitesetcamion.com) vous aurez accès à de l'information pertinente, le suivi des revendications et au développement de nos nouveaux services, tous découlant de "Bon proprio cherche bon locataire."

Vous trouverez toute l'information pertinente à un déménagement réussi, pour une relation harmonieuse. ☑

GESTION  
IMMOBILIÈRE

**JULIEN**  
GESTION ET DÉVELOPPEMENT  
IMMOBILIÈRE

LES NOS SERVICES :

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

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

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET  
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.574.6544  
C. [s.julien@gestionimmobilierejulien.com](mailto:s.julien@gestionimmobilierejulien.com)

3862 Impériale, Sherbrooke, Qc J1N 3Y7  
[www.gestionimmobilierejulien.com](http://www.gestionimmobilierejulien.com)

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ  
DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.  
MEMBRE C.I.Q., RPHL ET CORPQ

## CATÉGORIES

1. Affichage
2. Courtiers immobiliers
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Conseiller financier
11. Débouchage
12. Économie d'énergie
13. Électricité
14. Électroménagers
15. Entrepreneur général
16. Environnement
17. Évaluation immobilière
18. Financement hypothécaire
19. Gravure
20. Huissiers de justice
21. Inspecteur en bâtiment
22. Peinture
23. Planchers (couvre-planchers)
24. Plomberie Chauffage
25. Quincaillerie
26. Signalisation routière
27. Toitures
28. Tourbes

## 1 AFFICHAGE

## Publiforme

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

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

## 2 COURTIERS IMMOBILIERS

Francis Lafleur  
Courtier immobilier agréé  
Via Capitale Estrie FL  
Agence immobilière

- 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

Télé: 819-563-3000  
Cell.: 819-822-8888

flafleur@viacapital.com  
www.francislafleur.com

Pour avoir l'heure juste en immobilier!



## La Capitale Estrie RL, agence immobilière

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

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

## 3 ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

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

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

## 4 AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

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

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

## 5 BAIGNOIRE

## Bain Magique

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

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

## 6 CENTRE DE RÉNOVATION

## Rona L'Entrepôt

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

## Rona Le Rénovateur J. Ancitl 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

## 7 CHAUFFAGE

## GNR CORBUS

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

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel  
Partenaire certifié Gaz Métro  
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet  
\* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

## Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105

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

-Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage à l'huile, électrique, bois.  
-Système Bi-énergie  
-Urgence 24 heures, 7 jours

## Thermoshell

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

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

## 8 CHAUFFE-EAU

## Chauffe-Eau Estrie

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

\* Escompte 5 % membres RPHL  
-Vente, réparation  
-Remplacement de chauffe-eau  
-Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)  
-RBQ 8261-2292-02

## 9 COMPTABILITÉ

## Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221  
Cell.: (819) 574-8942  
ylallier@netrevolution.com

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

## 10 CONSEILLER FINANCIER

## Chantal Denault

Conseillère en sécurité financière  
Représentante en investissement  
Tél.: (819) 346-5224 poste 250

La Financière Liberté 55 offre:  
-Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;  
-Fonds distincts: REER, rentes, FERR, FRV, GRV et CELI;  
-Assurances collectives, régimes de retraite collectif.

Quadrus: - Fonds communs de placement: REEE, REER, FERR ET CELI  
-Également membre du RPHL

## 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 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

## GNR CORBUS

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

- Vente, installation entretien appareil au gaz naturel  
- Partenaire certifié Gaz Métro  
- Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet  
\* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

## 13 ÉLECTRICITÉ

## Bernard Bélanger

Entrepreneur électricien inc  
Luc Bélanger  
Président

Tél.: 819-822-1912  
Fax.: 819-822-2071  
RBQ 2549-5557-47  
info@bernardbelanger.ca

- Commercial, industrielle, institutionnelle

## J.C. Morin inc.

Entrepreneur électricien  
Tél.: (819) 868-6643  
jcmorin@bellnet.ca

-Services spécialisés et d'urgence  
-Chauffage/installation et service  
-Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre.

## 14 ÉLECTROMÉNAGERS

## Les spécialistes

## de l'électroménager

352, rue Wellington Sud  
819-563-0563 poste 4  
lesspecialistes.net

- Centre de liquidation neuf et usager  
- Équipe de technicien sur la route  
- Comptoir de pièces complet  
Avec votre carte de membre RPHL recevez votre livraison gratuitement

## 15 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

## 16 ENVIRONNEMENT

## RN Services

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

## Radon Solutions

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

- Analyse préliminaire  
- Exécution des travaux  
- Vérification des systèmes

## Solution Envirosol Inc

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

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

## 17 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

## Dufresne, Savary &amp; Associés

Évaluateur agréé, conseiller en bien immobilier  
Gérald Savary  
275, rue King Ouest, Sherbrooke  
Tél.: (819) 823-9715, poste 222  
g.savary@dsaevaluation.com

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

## 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

## 18 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux  
Entreprises Desjardins de  
l'Estrie

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

## 19 GRAVURE

## KVX PUISSANCE

960 rue Blais, Sherbrooke, Qc J1K 2B7  
Tél.: 819-791-7697 info@kvxpower.com

- Matériaux neufs et remis à neuf  
- Service de gravure personnalisé  
- Identification intérieure et extérieure: numéro de porte, de stationnement, panneau électrique  
- Trouée ou collée sur plaque de plastique, métaux, etc.  
- Proposez-nous vos projets.  
Notre seule limite - votre imagination

## 20 HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.  
Tél.: (819) 564-0424  
Télec.: (819) 822-1697

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

## 21 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

## Inspection JPG inc.

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

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

## 22 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

## Peintures estrie pro inc.

Peintures & plâtrage  
Claude Aubé président  
tel. 819-434-2216  
fax.819-864-0746  
RBQ 5631647401  
peinturesestriepro@hotmail.com

## 23 PLANCHERS (COUVRE-PLANCHERS)

## Tapis V.N. inc.

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

\*Escomptes membres RPHL  
- Service personnalisé  
-Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant  
-Tapis anti-éfilochage, Céramique

## 24 PLOMBERIE CHAUFFAGE

## GNR CORBUS

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

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel  
Partenaire certifié Gaz Métro  
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet  
\* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

## 25 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

## 26 SIGNALISATION ROUTIÈRE

## Publiforme

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

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

## 27 TOITURES

Toitures Bergeron et Frères  
inc.

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

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

## 28 TOURBES

## Tourbe PR

Philippe Rouleau Prop.  
Tél. 819-821-1645

- Vente et pose tourbe cultivée  
- Terrassement  
- Ensemencement hydraulique  
- Stabilisation de pentes  
- Dénéigement Commercial



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



Me Lebeau

Suite de la page couverture

### Les parties communes à usage restreint et la nature du droit d'usage d'un copropriétaire

1. La description, l'énumération et la destination des parties communes à usage restreint est contenue à la partie acte constitutif de la déclaration de copropriété.

2. L'application pratique de ce principe se traduit par le fait pour le notaire instrumentant de désigner comme partie commune à usage restreint les balcons, fenêtres, portes d'entrée des parties privatives et dont le droit d'usage de ces parties sera réservé exclusivement au propriétaire de la partie privative attenante (exemple: le balcon de l'unité 101 sera à l'usage restreint du propriétaire de cette uni-

té, et donc ne pas à l'usage des autres copropriétaires). Il s'agit ici de parties communes reliées physiquement à la partie privative comprise dans la fraction du copropriétaire.

En plus de celles-ci, une partie commune à usage restreint peut être détachée physiquement de la partie privative, comme dans le cas d'espaces de stationnement et de rangement.

3. Dans les copropriétés comportant une copropriété initiale dite «horizontale» sur laquelle sont construit deux ou plusieurs immeubles «verticaux» et qui font l'objet de déclaration des copropriétés distinctes, certaines parties du terrain tel que les cours avant et arrière, les espaces de stationnement, seront désignées des parties communes à l'usage restreint des copropriétaires d'un des immeubles verticaux.

Toutefois, il ne faut pas oublier que ce n'est pas le syndicat, mais plutôt tous les copropriétaires qui sont les propriétaires des parties communes de l'immeuble, et ce, en proportion de leur quote-part indivise. Donc, par l'application de l'article 1039 C.c.Q., c'est le syndicat, par le biais de son conseil d'administration, qui est chargé de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes.

Le fondement du droit d'usage res-

treint des parties communes de chacun des copropriétaires se trouve donc dans la partie acte constitutif de la déclaration de copropriété, mais c'est dans la partie règlement d'immeuble que nous retrouvons les règles et les conditions de jouissance de ces parties que les copropriétaires sont tenus de respecter.

À ce niveau, nous verrons probablement une série de règles sur les sujets suivants:

- les objets interdits (matières inflammables, meubles autres que saisonniers, cordes à linge, pneus, etc.), ou autre objet ou contenu susceptible de constituer une nuisance aux autres copropriétaires ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie
- interdiction d'en changer l'apparence ni la consistance, sans la permission du syndicat
- l'obligation de les garder propre
- usages potentiellement interdits (cuisson sur poêle BBQ)
- interdiction d'utiliser un espace de stationnement pour garer un véhicule qui n'est pas en état de rouler, ou afin d'effectuer des réparations sur ledit véhicule

Certaines déclarations de copropriété peuvent permettre la cession

ou la vente, séparément de la partie privative, d'un droit d'usage restreint sur une partie commune lorsque aux termes de la déclaration de copropriété, ce droit n'est pas considéré une partie intégrante de la fraction, ce qui serait une exception à la règle générale.

4. Nous pensons ici aux droits possibles dans une terrasse extérieure, ou des cases de rangement et des espaces de stationnement excédentaires. Certaines déclarations de copropriété interdiront la cession ou la vente des droits d'usage dans un espace de stationnement excédentaire si l'acquéreur n'est pas également propriétaire d'une fraction dans cette copropriété.

Il est important de retenir que l'exercice par le copropriétaire de son droit individuel de propriété dans sa fraction se fait dans un contexte collectif des droits de tous les autres copropriétaires. Il faut donc être sensible au cadre juridique imposé par les dispositions pertinentes du Code civil du Québec et de la déclaration de copropriété. ☑

**En cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier et droit de la copropriété divisée.**

## VOTRE IMMEUBLE EST-IL SÉCURITAIRE?



Même si la plupart des immeubles à logements et en copropriété sont des endroits sécuritaires, il est toujours sage de revoir certaines mesures de sécurité.

En ce qui a trait aux immeubles locatifs, les responsables de la sécurité sont le propriétaire et le gestionnaire de l'immeuble. Dans le cas des copropriétés, chaque propriétaire s'assure de la sécurité de son propre logement pendant que le syndicat des copropriétaires s'occupe des aires communes comme l'entrée, les corridors, les puits d'escaliers ou autres.

Assurez-vous que le verrou de la porte d'entrée, qui permet aux résidents de laisser les invités entrer dans l'immeuble grâce à une commande à distance, soit fonctionnel. Avertissez vos locataires qu'ils rappellent à leurs visiteurs de fermer la porte afin d'éviter que des intrus puissent profiter de l'ouverture pour entrer dans l'immeuble.

Remplacez le plus tôt possible les ampoules grillées dans les aires communes, telles que les corridors, les escaliers, les dépôts d'ordures ou la buanderie.

Plusieurs chûtes se produisent à cause de planchers mouillés ou dont les tapis glissent sur le sol.

Afin de protéger vos planchers vous pouvez installer des tapis pour essuyer les chaussures mais assurez-vous que ces tapis soit collés au sol par des sous-couches antidérapantes ou du ruban adhésif double face.

Dans chacun de vos escaliers, vérifier l'état de la main courante et réparer la si besoin. Si aucune rampe existe, installez-en une.

Lors de votre inspection, vérifier l'état des planchers: les tapis sont fixes, le ciment est fissuré, les escaliers glissent.

La neige, la glace et les débris dans les entrées et sur les trottoirs sont aussi des sources potentielles de danger pour vos locataires.

Les stationnements doivent être bien éclairés et l'installation de caméras de surveillance et des postes d'alarme, si des vols sont souvent commis, pourraient rendre l'endroit



Philippe Rouleau, prop.

Cell. : 819 821-1645  
Fax : 819 829-5592

**Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA**

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

**Yvon Lallier CGA**

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

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

plus sécuritaire.

Dès qu'un de vos locataires vous informe d'une situation dangereuse, prenez les mesures correctives dès l'appel.

Un problème non résolu peut s'aggraver et avoir des conséquences sur la sécurité de tous. ☑

## ENQUÊTE LOCATIVE DU PRINTEMPS 2012

Selon l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus s'établissait à 2,2 % en avril dans les centres urbains (10 000 habitants et plus) du Québec. Le repli de 0,2 point par rapport à la même période l'an dernier, n'était pas significatif sur le plan statistique.

Ce résultat est en grande partie attribuable à l'influence de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal - dont l'univers représente les deux tiers du parc locatif de la province - mais aussi aux autres régions de la province. À l'exception de la région de Saguenay, l'enquête ne révèle pas de mouvements de forte ampleur au niveau des RMR. En ce qui a trait aux autres agglomérations urbaines, l'enquête rapporte un taux légèrement supérieur (2,8 %) dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 et un taux de 3,1 % du côté des agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants (voir tableau).

Encore cette année, le portrait du marché selon la taille du logement demeure assez uniforme dans la province et n'a pas beaucoup changé depuis plusieurs années: le marché est

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres  
Québec - RMR

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres		Tous les log.	
	Avril 2011	Avril 2012	Avril 2011	Avril 2012						
Ottawa-Gatineau CMA (Qué. Part)	2,1 c	2,5 c	2,6 b	2,5 b	2,1 b	2,1 b	2,0 c	1,6 c	2,2 a	2,1 a
Montréal (RMR)	6,2 c	3,9 c	2,5 b	2,2 a	1,9 b	2,0 b	1,0 a	1,2 a	2,5 a	2,2 a
Québec (RMR)	3,0 c	0,9 d	1,1 a	1,0 a	0,8 a	0,6 a	0,6 b	0,7 b	1,0 a	0,7 a
Saguenay (RMR)	**	**	3,4 c	1,2 a	1,3 a	0,3 b	1,5 a	0,0 c	1,9 b	0,7 a
Sherbrooke (RMR)	4,9 d	3,7 d	3,2 c	3,6 c	3,9 b	3,7 c	3,2 c	3,4 c	3,7 b	3,6 b
Trois-Rivières (RMR)	**	**	4,3 c	4,4 c	4,0 c	3,7 c	3,7 d	2,6 c	4,2 b	3,8 b
RMR de Québec	5,9 c	3,6 c	2,5 a	2,2 a	1,9 a	1,9 a	1,3 a	1,4 a	2,4 a	2,1 a
AR du Québec (50 000-99 999)	**	**	3,0 b	3,9 b	2,5 a	2,4 a	2,6 b	3,1 c	2,9 a	3,1 b
AR du Québec (10 000-49 999)	4,5 b	4,2 b	3,2 a	3,3 a	2,2 a	2,5 a	1,8 a	2,3 a	2,5 a	2,8 a
Québec, centres de 10 000+	5,9 c	3,7 c	2,5 a	2,3 a	2,0 a	2,0 a	1,4 a	1,6 b	2,4 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives:

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou fiabilité statistique.

Source: SCHL

plus serré dans le segment des grands appartements. En effet, le taux d'inoccupation est notablement plus faible du côté des appartements de deux et de trois chambres (2,0% et 1,6% respectivement) que pour les studios (3,7%). Cela étant, même si les taux n'ont pas significativement changé depuis le printemps dernier, l'écart entre ces segments s'amenuise.

Le loyer moyen se chiffre à 677\$ pour les appartements de deux chambres. Pour ce qui est des RMR, le loyer moyen oscille entre 543\$ et

731\$. Quant aux autres agglomérations urbaines il se situe dans la partie inférieure de cet intervalle. Le portrait des loyers par taille de logement est congruent avec la disponibilité relative. L'enquête montre souvent que le loyer moyen grimpe d'environ 100\$ avec l'ajout d'une chambre à coucher.

«À l'instar du passé récent, la stabilité des taux d'inoccupation à travers la province reflète des niveaux d'offre et demande qui sont demeurés inchangés. Du côté de l'offre, elle fut encore faible, les promoteurs immobiliers préférant le segment de la copropriété. Du côté de la demande, une immigration soutenue a fait contre-poids à un marché du travail moins robuste pour les jeunes», affirme Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL pour le Québec.

À l'instar de la province, les mêmes facteurs clés se sont traduits par une stabilité du taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de Montréal: il est passé de 2,5% en avril 2011 à 2,2% en avril 2012. Les grands appartements restent les plus populaires.

Suite à la page 17



# Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

## 1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



## Le problème d'un locataire insalubre dans une unité de condo: les responsabilités du syndicat et du copropriétaire-locateur

Comme dans les immeubles à logement, il arrive qu'un locataire qui occupe une unité de condo en vertu d'un bail d'habitation, vive dans des conditions insalubres en raison de ses habitudes de vie: accumulation de rebuts ménagers dans l'unité, défaut de le garder propre au point que les odeurs incommodes les copropriétaires voisins, infestation de vermine. Alors, que faire?

Il faut tout d'abord comprendre que le copropriétaire qui choisit de louer son unité en signant un bail avec un locataire demeure tout de même lié par les dispositions de la déclara-

tion de copropriété visant l'immeuble, ainsi que les dispositions du Code civil du Québec applicables.

À la base, la déclaration de copropriété contiendra probablement une clause dans la partie règlement d'immeuble de celle-ci, portant sur les conditions de jouissance des parties privatives, à l'effet qu'il est tenu de «maintenir sa partie privative propre, et en bon état». De plus, la déclaration contiendra une clause que les copropriétaires doivent s'abstenir de faire quoi que ce soit qui pourrait «troubler la jouissance des autres copropriétaires». Le respect des ces conditions incombent donc au copropriétaire du condo qui est lié par la déclaration de

copropriété et ses amendements en vertu de son titre de propriété d'une fraction de l'immeuble.

Au niveau des obligations du copropriétaire envers le syndicat et les autres copropriétaires lorsqu'il choisit de ne pas habiter lui-même son unité mais plutôt de le louer à un locataire, la déclaration de copropriété contiendra habituellement une ou plusieurs clauses à l'effet qu'il est tenu de faire respecter par le locataire, le règlement d'immeuble, et à plus forte raison, les dispositions de l'acte constitutif de copropriété. Le Code civil prévoit que le règlement d'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une fraction dès qu'un exemplaire

du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat<sup>1</sup>. Toutefois, le copropriétaire dont le locataire ne respecte pas la déclaration de copropriété au point de rendre l'unité de condo insalubre ne peut pas éluder sa responsabilité en indiquant au syndicat de s'adresser à son locataire, car le lien de droit premier est celui entre le syndicat et le copropriétaire.

Le syndicat, informé de la condition insalubre de l'unité de condo, possiblement par les autres copropriétaires incommodes par les odeurs et de la vermine, devra aviser par écrit...

Suite à la page 17

L'ÉQUIPE  
*Lafleur-Davey*

viacapitale  
ESTRIE FL  
AGENCE IMMOBILIÈRE

1<sup>re</sup>  
ÉQUIPE  
au QUÉBEC  
2011  
Plus grand nombre de ventes

> 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!

**Francis Lafleur**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

T 819 563-3000  
C 819 822-8888  
flafleur@viacapitale.com  
www.francislafleur.com

**Buderus** CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

**Logamax plus GB162**

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

Résidentiel  
Commercial  
Industriel

Plomberie  
Chauffage  
Ventilation  
Planchers chauffants  
Gaz naturel  
BI-Energie

**Lucien Côté**  
Depuis 1936  
819 562-9411

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

GazMétro PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOWNOX EMISSIONS

**Bernard Bélanger**  
Entrepreneur électricien inc.  
Commercial • Industriel • Institutionnel

Ouvrant dans le domaine de l'électricité depuis 1988, Bernard Bélanger Entrepreneur Électricien inc. est une valeur sûre pour tous vos projets de construction et de rénovation commerciale, industrielle et institutionnelle. Notre équipe d'électriciens qualifiés règlera tous vos problèmes de manière rapide, courtoise et efficace.

4845, boul. Industriel  
Sherbrooke (Québec)  
J1R 0P4

Tél: (819) 822-1912  
Fax: (819) 822-2071  
Courriel: info@bernardbelanger.ca

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

**PROFITEZ DE NOS SERVICES!**

- > Estimation gratuite de projet
- > Centre de Coupe
  - panneaux en contreplaqué, mélamine, masonite, etc.
  - verre
- > Livraison
- > Cour à bois facile d'accès
- > Réparation de vitres et moustiquaires

**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.

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

Le Programme AIR MILES™, une raison de plus de magasiner chez RONA!

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. MILES est une marque déposée de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, Inc. et RONA Inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

rona.ca

**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:

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

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

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs, auprès des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires

APPARTEMENTS À LOUER



Me Reed

## LA CAUTION NE COMPENSE PAS TOUTES LES ERREURS DU PASSÉ



**D**ans le domaine du droit locatif, les garanties financières qui peuvent être demandées par un propriétaire québécois ne sont pas nombreuses. Celle qui reste, la caution, n'est pas une solution palliative à toutes les situations qui lui sont présentées lors de la location d'un logement.

Même si cette annonce n'est pas une nouveauté, elle mérite que l'on s'y attarde un peu afin de vous expliquer que la caution est une garantie financière qui ne compense pas toujours pour les mauvais dossiers des candidats.

En effet, dans une décision rendue le 4 juin 2010, la juge administrative, Me Anne Morin, expliquait aux parties: «La locatrice a-t-elle l'obligation de louer à une personne insolvable si la caution offre des garanties de solvabilité? À cet égard, le tribunal considère que la locatrice pouvait refuser la cession, car le dossier de crédit du locataire démontre de fortes chances que la locatrice ait été obligée de poursuivre en non-paiement du loyer.»

Vous devez comprendre dans cet énoncé que pour refuser un candidat malgré la garantie financière, son dossier de crédit doit être très précaire. Généralement, ce candidat a fait faillite récemment ou ses habitudes de paiements sont au plus mauvais selon les critères établis par les sociétés de vérification du crédit. De nombreuses

décisions de la Régie du logement où le locataire a été condamné en non-paiement de loyer ou pour des retards fréquents peuvent aussi refléter ce genre de situation.

Me Morin explique qu'un locateur a ce droit parce qu'il «doit veiller à la bonne administration de son entreprise et que l'on ne peut obliger ce dernier à donner l'usage d'un logement à une personne qui ne respecte pas déjà ses obligations financières.»

Il est évident que dans une situation extrême comme celle-ci le choix est moins difficile à prendre pour un propriétaire mais ce n'est pas toujours le cas. Mais quand la caution est-elle utile?

C'est dans les cas où le dossier de crédit présente quelques difficultés de paiement sans pour autant être catas-

trophique que la garantie aura son utilité. En effet, la garantie d'une caution ne pourra être exigée en tout temps. Un dossier parfait ne le justifie pas et la caution ne pourra pas lui être exigée.

Si elle est exigée, la caution pourra être signée et confirmée directement dans le bail ou dans un document à part du bail.

L'interprétation d'un dossier de crédit est laissée à l'appréciation du propriétaire et nous convenons que certaines situations peuvent porter à confusion sur le choix à prendre d'autant plus que peu d'intervenants peuvent l'aider à faire son choix.

Malheureusement, il n'y a pas d'autre façon de bien cerner un candidat et de gérer son entreprise de façon responsable. ☑

1) 22 100506 001G \ 22100506 003G

Suite de la page couverture

### CLIMATISEUR: COMMENT GÉRER LES INSTALLATIONS DE FORTUNE

**A**vec le réchauffement climatique, l'utilisation de climatiseurs risque de devenir, avant longtemps, la norme et même une nécessité au même titre que le système de chauffage en hiver.

Mais voilà, bien souvent, les locataires s'improvisent installateur et font une installation souvent approximative aussi peu esthétique que fonctionnelle au risque d'endommager votre immeuble.

Dans un premier temps, le propriétaire devrait au départ, considérer inscrire au bail si l'installation d'un climatiseur est permise ou non. Ne rien inscrire, accentue l'ambiguïté. En effet, tant que le locataire ne fait pas de trou ou ne modifie pas le logement, rien dans le bail ou dans la loi n'interdit l'installation d'un climatiseur de fenêtre contrairement à un climatiseur mural permanent qui lui, implique nécessairement de faire des trous dans les murs et ça, c'est interdit sans votre consentement.

Donc, si votre locataire installe un climatiseur de fenêtre à votre insu, avant de prendre la décision de partir en guerre contre lui pour lui interdire et lui faire perdre une certaine qualité de vie, nous vous suggérons de faire les quelques vérifications suivantes pour s'assurer de la conformité de son installation:

1) S'assurer que le climatiseur est bien fixé pour éviter qu'il ne tombe sur les passants ou qu'il endommage le bâtiment;

2) Vérifier que l'écoulement de l'eau s'effectue correctement vers l'extérieur et qu'elle ne s'infiltre pas dans les cadrages ou dans le revêtement intérieur ou extérieur;

3) Vérifier le niveau de bruit de l'appareil afin que les autres locataires ne soient pas dérangés par celui-ci;

4) Vérifier à votre municipalité s'il est possible d'installer un climatiseur en façade;

et finalement  
5) Vérifier que le système électrique est en mesure de supporter la charge du climatiseur du locataire.

Si l'une des conditions n'est pas remplie, informer le locataire qu'il

devra modifier son installation ou carrement utiliser un autre climatiseur dans le cas où le climatiseur est trop bruyant, que son appareil est défectueux, que l'installation est interdite par la municipalité ou que le système électrique ne peut le supporter.

Proposez-lui votre aide pour s'assurer que l'installation soit conforme ou suggérez-lui un professionnel pour l'installation. L'installation par un professionnel peut même faire partie des conditions du bail pour l'utilisation de ce type d'appareil.

Vous pouvez aussi inscrire au bail, quel type de matériau peut être utilisé pour obstruer le reste de la fenêtre (un « plexiglass » sur mesure par exemple). Cela évitera les installations laides en planche de bois ou autre matériau peu esthétique.

Souvenez-vous que ce n'est pas à vous à adapter vos installations aux appareils du locataire mais bien l'in-

verse. Si le locataire refuse de coopérer et que le ou les problèmes persistent, à ce moment-là, il sera totalement justifié de lui demander de retirer son climatiseur. Envoyez-lui un écrit en lui donnant un délai pour l'enlever et poursuivez vos démarches à la Régie du logement si le locataire s'obstine.

S'il est bien installé, il n'y a aucune raison que le locataire n'améliore pas sa qualité de vie pendant les chaudes journées d'été en utilisant un climatiseur.

Pour le bien de votre immeuble et de vos locataires, cette vérification devrait être faite à chaque année.

**Bonne saison estivale!** ☑

**BRISSON**  
MEMBRAND EXPERT-SHIFT

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

**LE GROUPE EXPERT DRAINS**  
APCHD • CMMTQ • RBQ • 8281-1605-10

Sans Frais : 1 866 479-6441  
operations@expertdrains.com

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

## UNE SUITE AU PROJET DE LOI 122: des normes de sécurité qui coûtent cher

Me Annie Lapointe  
Notaire

**E**n décembre 2010, le Projet de loi 122, étant la Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité, entrainé en vigueur sans laisser la population indifférente. D'une part, appelons-le, parce que cette législation faisait suite à des accidents regrettables qui ont coûté la vie à deux personnes. D'autre part, parce que la réglementation qui allait s'ensuivre risquait d'apporter avec elle des coûts importants pour les propriétaires.

Dans le premier des incidents, une dalle de béton s'est détachée d'un stationnement souterrain écrasant la voiture d'un homme et selon le coro-

ner, le défaut de construction et d'entretien ont été déterminants. Dans le deuxième cas, c'est un panneau de béton qui s'est détaché du 18e étage de la façade d'un hôtel, écrasant une femme mortellement. L'installation des panneaux de béton n'aurait pas été faite selon les indications. Ceci étant sans compter les nombreux incidents qui arrivent chaque année sans toutefois toujours laisser de victime. Soulignons d'ailleurs que réalisées avant 1976, ces deux constructions n'ont pas été encadrées par le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec. Dans les deux cas également, les recommandations des coroners étaient entre autres à l'effet de prévoir des mesures d'inspection et un programme d'entretien pour les immeubles de cinq étages et plus.

Le projet de règlement attendu depuis plusieurs mois a été publié le 20 juin dernier à la Gazette officielle du Québec. Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, ajoute donc un chapitre nommé Bâti-

ment au Code de sécurité.

La ministre du travail a pris soin de rappeler que les anciennes dispositions réglementaires datent de plus de 30 ans et ne répondent plus aux impératifs de sécurité, tel que démontré par les accidents survenus dernièrement. Cela met de l'avant également la responsabilité des propriétaires en matière d'entretien et de vérification des bâtiments leur appartenant.

Ce règlement sera la norme sur laquelle les municipalités devront se baser pour adopter leur propre réglementation. Rappelons qu'elles pourront, selon l'article 193 de la Loi sur le bâtiment, adopter des normes équivalentes ou plus sévères.

La ministre du Travail, madame Lise Thériault, prévoit des coûts maximums de 243 M\$ sur une période de 5 ans pour l'ensemble des propriétaires des immeubles visés. Toutefois, il semblerait que ce montant soit moindre dans les faits étant donné que certaines des améliorations prescrites ont pu l'être ou auraient été à faire de toute façon, soit considérant la fin de vie de l'équipement ou pour se conformer aux réglementations municipales déjà existantes ou aux exigences des assureurs, notamment.

APPLICATION

Selon le projet présenté au public, le règlement s'appliquerait à la base à tous bâtiments et équipements destinés à l'usage du public. Dans la Loi sur le bâtiment, cela s'appliquait à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes. Toutefois, il y a une exemption claire notamment pour les bâtiments résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, incluant les maisons unifamiliales.

OBLIGATIONS

Comme on s'y attendait, l'obligation centrale et l'idée même du règlement semblent se dessiner autour de l'article général d'obligation de maintien en bon état de fonctionnement, de sécurité et de salubrité pour les bâtiments ou équipements destinés à l'usage du public.

Façades

Un régime d'entretien pour les façades de 5 étages et plus hors-sol s'impose, celles-ci doivent être « entretenues de façon à être exemptes de tout défaut pouvant compromettre la sécurité ou pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses » selon l'article 371 qui sera ajouté au Code de sécurité.

Suite à la page 15

## Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrée 1 866 821-2201

www.desjardins.com

**Desjardins**  
Centres financiers  
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

## 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 des services
- Industrie manufacturière
- Industrie du transport
- Industrie de la construction
- Cautionnement
- Assurance crédit
- Ferme

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

**819-563-0363**

**1-800-567-3573**

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Quincaillerie



Peinture  
*Beauté-Tone*

Entre-nous  
c'est du solide!

**QUINCAILLERIE  
J. FORTIER**

114, rue Laval  
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

**819-846-2484**

**ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL**



Me Kostopoulos

# LA RÉTRACTATION N'EST PAS TOUJOURS LE RECOURS APPROPRIÉ!

Dans l'affaire Dumoulin c. Les Héritiers d'Adélar Godard, la locataire demande la rétractation

La locataire soulève comme moyen de défense, l'erreur sur la personne. Essentiellement, elle affirme qu'elle n'est pas la locataire visée par la décision. De plus, elle allègue comme motif qu'elle n'a jamais été avisée de l'existence d'une demande contre elle et qu'elle n'a jamais habité le logement en question.

Le Tribunal reconnaît que les motifs allégués par la locataire sont sérieux. En premier lieu, le Tribunal s'interroge sur la pertinence du recours utilisé par la locataire.

L'article 89 de la Loi sur la Régie du Logement prévoit:

"Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre

cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

**Demande en rétractation**  
Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande.

**Délai**  
La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'emplacement.

**Demande de rétractation**  
La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision."

Dans le présent dossier, aucune procédure ne lui a été signifiée et tout indique qu'une autre personne ayant le même nom fait l'objet de la décision rendue le 10 décembre 1992. La décision est en conséquence valide.

Il est d'avis du Tribunal que l'erreur s'est produite au stade de l'exécution de la décision. En l'espèce, le locataire devrait plutôt s'opposer à la saisie en alléguant l'erreur sur la personne. Ce recours devra être exercé devant la Cour du Québec. La présente demande ne constitue pas le recours approprié dans les circonstances. Par conséquent, le Tribunal a rejeté la demande de la locataire. ☑

1) (2003) J.L. p. 356 et 357, Me Pierre Thérien, régisseur

de la décision rendue le 10 décembre 1992. Cette décision condamnait la locataire de verser au locateur la somme de 1610.00\$ plus les intérêts ainsi que les frais judiciaires de la demande.

## Un mineur peut conclure un bail pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels

Dans une récente décision de la Régie du Logement<sup>1</sup>, le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion des locataires, le recouvrement du loyer (1 430 \$) ainsi que le loyer dû au moment de

l'audience et des dommages-intérêts au montant de 766,60\$, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

Il s'agit d'un bail du 7 novembre 2009 au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 715\$, payable le premier jour

de chaque mois. La preuve démontre que les locataires ont habité le logement sur une période de deux mois et doivent 1 430 \$, soit le loyer des mois de janvier et février 2010, plus 18 \$ représentant les frais de signification prévus au Règlement.

Le locateur se plaint de l'état du logement au départ des locataires. En particulier, on note que des gra-

fitis ont été peints sur les murs rendant nécessaire la peinture du logement pour masquer des dessins jugés de mauvais goût.

Le locateur réclame des frais de 766 \$ à cette fin. La locataire s'oppose à assumer la réclamation car elle était mineure au moment de la conclusion du bail. Elle reconnaît travailler à temps partiel et cohabiter avec deux autres personnes pour le partage des frais.

Quant à l'argument de la locataire, Mme Élodie Audet-Gluck, le Tribunal s'est déjà penché sur cette question dans l'affaire Bessette c. Boutin<sup>2</sup>:

Suite à la page 16

**COUTURE**  
PLANCHERS • DESIGN  
Membre du groupe **DECO SURFACES**

Chez Couture Planchers Design nous vous offrons un vaste choix de couvre sol en tous genres; du tapis à la céramique, du laminé aux bois franc, du prélat à la tuile de vinyle et cela depuis maintenant 60 ans

**Services offerts:** prise de mesure, livraison, installation et plus encore.

**Venez nous voir en magasin**  
Pour un service personnalisé veuillez communiquer avec notre spécialiste M. Pierre Bisson  
p.bisson@coutureplanchersdesign.com

820, rue Wellington Sud, Sherbrooke (Québec) J1H 5E4  
Tél.: 819-566-7111 Téléc.: 819-821-4257

**RABAIS AUX MEMBRES du RPHL**

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL  
www.betonel.com

**Sherbrooke**  
44, rue William-Ives 819 564-7889  
2678, rue King Ouest 819 348 1657

**Granby**  
37, rue Évangéline 450 361-2323  
425, rue Principale 450 372-5055

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

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

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

**819-565-9023**

**BALAIS MÉCANIQUE S CROTEAU**  
819 620-8250

Balayage de stationnement locatif, commercial et industriel de 5000 pieds carrés à 250000 dans le secteur de Sherbrooke et balayage de piste cyclable et trottoir dans un rayon de 400 km de Sherbrooke.

Suite de la page 13

UNE SUITE AU PROJET DE LOI 122: des normes de sécurité qui coûtent cher

Ainsi, un registre doit être conservé sur les lieux de l'immeuble, contenant certaines informations précises pour fins de consultation par la Régie du bâtiment, tels que les coordonnées du propriétaire, les plans pour les travaux de construction des façades, les renseignements techniques et descriptions relatifs aux modifications et réparations. Également, devraient s'y retrouver une description des réparations répétées pour régler un même problème ainsi que les rapports de vérification des façades.

Au niveau de l'inspection, tous les 5 ans, un rapport de vérification provenant d'un ingénieur ou d'un architecte indiquant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse est exigé. Les propriétaires pourront alors bénéficier de certaines recommandations visant à éviter le développement de conditions dangereuses. Le premier rapport doit être effectué au plus tard le jour du 10<sup>e</sup> anniversaire de la date de construction de l'immeuble. Pour les immeubles de plus de 10 ans au jour de l'entrée en vigueur du règlement, un échéancier est prévu selon l'âge du bâtiment.

Ce qui est entendu par une condition dangereuse est décrit dans le règlement comme étant lorsqu'un élément de l'une de ses façades pourrait se détacher du bâtiment ou s'effondrer de façon imminente.

Si une de ces conditions dangereuses est détectée, des mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public doivent être mises en place et la Régie du bâtiment avisée. Le professionnel devra alors rédiger dans les 30 jours une description des travaux correctifs à élaborer ainsi qu'un échéancier à faire approuver par la Régie. Une confirmation de la fin de la situation dangereuse à la fin des travaux nécessaires sera finalement essentielle.

Parcs de stationnement  
Les exigences quant à l'entretien des parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton et dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol, sont similaires aux

exigences existantes pour les façades, quant au registre qui doit être tenu ainsi qu'aux mesures qui doivent être prises suite à la détection d'une condition dite dangereuse.

Par contre, on ajoute une vérification annuelle de la part du propriétaire, laquelle fera l'objet d'une fiche de vérification, en plus de la vérification approfondie aux 5 ans par un ingénieur, mais également suite à tout événement qui pourrait avoir une incidence sur sa structure. Également, le premier rapport de vérification doit être fait entre les 12 et 18 mois qui suivent la fin de sa construction. Pour les parcs de stationnement de plus d'un an au moment de l'entrée en vigueur du règlement, un échéancier est prévu pour les inspections selon l'âge de la construction.

### IMMEUBLES À CONDOS

Il s'infère de l'exclusion exprès des bâtiments résidentiels de moins de 9 logements de l'application du règlement, qu'un immeuble ayant des logements est considéré comme étant à l'usage du public, servant à abriter ou recevoir des personnes. Il nous est permis de croire, sans plus de spécifications, qu'un immeuble à condos est alors assujéti à la loi et la réglementation en découlant, étant un bâtiment résidentiel, à la condition qu'il ait plus de 2 étages, ou plus de 8 logements.

Quelle que soit l'envergure du bâtiment détenu en copropriété, il est conseillé de maintenir des pratiques strictes en matière d'entretien du bâtiment, notamment dû aux devoirs du conseil d'administration du syndicat de copropriété et pour conserver l'investissement collectif.

Les immeubles détenus en copropriété divise qui n'ont pas un poste au fonds de prévoyance pour un programme d'inspection et la planification de travaux majeurs auront à y songer. Il serait intéressant d'harmoniser ces

mesures d'entretien avec les règles encadrant la copropriété divise qui devraient s'actualiser éventuellement dans le Code civil du Québec. Ainsi, le carnet d'entretien qui est une habitude de gestion dans certaines copropriétés, pourra devenir un outil fort utile dans la plupart des cas, même lorsque les immeubles ne sont pas détenus en copropriété divise.

### NOS RECOMMANDATIONS

Nous encourageons le gouvernement dans sa politique entourant l'entretien des bâtiments pour une sécurité accrue. Toutefois, nous avons présenté, durant la période de consultation du projet de règlement, nos commentaires à certains égards.

À la lecture des rapports de corner résultant des accidents plus haut détaillés, on constate que les défauts semblent provenir en partie de l'étape de la construction dans les deux cas. Étant construits dans les mêmes années, leur construction à cette époque n'était pas soumise au Code national du bâtiment ou au Code de construction que nous connaissons aujourd'hui. Vu l'évolution des normes, nous proposons à la Ministre la possibilité de considérer, dans le cas d'immeubles plus récents ayant été soumis à des normes de construction plus serrées, d'autres intervalles d'inspection, plus longs au départ, mais qui pourraient être raccourcis proportionnellement à l'augmentation de l'âge du bâtiment.

Également, il semble plutôt rare que les ingénieurs aient l'entière surveillance des travaux de construction. Également, nous croyons que la rédaction d'un rapport final de l'ingé-

nier ayant surveillé les travaux et répondant aux mêmes exigences que celles d'une vérification approfondie pourrait contribuer à l'augmentation de la qualité de nos immeubles dès le départ. Bien que la présence de l'ingénieur ou de l'architecte sur les chantiers augmenterait le coût des travaux, cette dépense en vaudrait-elle le coût pour s'assurer d'un immeuble de qualité, si cela permettait d'espacer les délais d'inspection subséquents?

Ensuite, nous apprécierions une politique cohérente pour aider les propriétaires d'immeubles locatifs, plus spécifiquement, à assumer les coûts reliés à de telles inspections. Il s'agit d'un fardeau financier additionnel, qui n'augmentera généralement pas la valeur des immeubles, ne s'agissant pas d'améliorations locatives. Nous croyons que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers.

Notons d'autre part qu'il peut être préférable d'investir à certaines périodes déterminées pour avoir un immeuble en ordre et sécuritaire que de subir des tragédies qui peuvent au final coûter cher à plusieurs niveaux aux propriétaires et gestionnaires d'immeubles. Espérons tout de même que le gouvernement comprendra l'ampleur des dépenses que les propriétaires ont à assumer et prendront les mesures qui s'imposent pour éviter de mettre en péril le parc locatif québécois et pourra tenir compte de la situation particulière des immeubles détenus en copropriété divise. ☑

### Firme d'experts-conseils en environnement œuvrant dans les domaines suivants:

- Évaluation environnementale, phase I
- Caractérisation environnementale, phase II
- Caractérisation environnementale, phase III
- Réhabilitation environnementale
- Identification, caractérisation et délimitation de milieux humides
- Inventaire faunique / floristique
- Enlèvement de réservoir sous-terrain
- Et plus...



**Solution EnviroSol**

Coordonnées  
209, rue Belvédère Nord, suite 203  
Sherbrooke, QC J1H 4A7  
info@solutionenvirosol.com

Tél. : 819.791.2303  
Cell. : 819.570.3735  
Télé. : 819.791.2313

## publi-reportage

SERVICE D'AIDE AUX

# NÉO CANADIENS

depuis 1954

SHERBROOKE

Pour plusieurs, la communication interculturelle peut paraître très complexe aux premiers abords. Cependant, il faut vous rassurer, car ce n'est pas si compliqué que cela. Avec un peu de bonne volonté et quelques petits principes de base à respecter, n'importe qui peut y arriver!

La première chose à accepter et à comprendre, c'est que tous les individus sur cette planète, même vous et moi, nous sommes tous porteurs de cultures et nous sommes tous uniques. C'est-à-dire que de par le milieu où nous avons grandi, nos appartenances à différents groupes, notre éducation, nos expériences ainsi que la multitude d'influences qui nous ont forgées, notre identité s'est construite et elle évolue sans cesse, même encore aujourd'hui. On associe bien souvent la différence culturelle à la différence de pays d'origine, d'ethnie ou de religion, mais en réalité, elle peut aussi faire référence aux différences en lien avec le milieu social, l'âge, la région, une micro culture. Lorsqu'il est question de culture, l'analogie de l'iceberg est souvent utilisée. Peut-être en avez-vous déjà entendu parler?

L'iceberg, bien qu'il paraisse énorme vu au dessus de l'eau est en fait beaucoup plus gros, car une immense partie se trouve sous l'eau. Au niveau de la culture, c'est la même chose. Nous croyons voir l'iceberg au complet, mais en fait, le plus important est la partie qui est cachée sous l'eau. Ce que nous voyons : les gestes, les actions, le mode de vie, le non-verbal, certaines coutumes, les lois, les institutions, la langue parlée, la façon de se vêtir, etc. Ce que nous ne voyons pas : l'histoire (de la personne, de sa famille, de son ethnie, de son pays, etc.), les valeurs, les croyances, la façon de penser, les normes, la partie émotive liée à l'appartenance, etc.

Il est important de s'arrêter un moment et de réfléchir à qui nous sommes en tant que personne parce que cela va beaucoup influencer la façon d'interagir avec les autres. Il s'agit de la première étape de la

## LA COMMUNICATION INTERCULTURELLE AVEC SES LOCATAIRES

communication interculturelle. Nous savons tous que la communication implique un émetteur, un récepteur et un message à transmettre. Il arrive souvent que le message ne soit pas reçu exactement comme l'émetteur voudrait parce qu'il existe des filtres : jugements de valeur, malentendus ou incompréhensions. Ces filtres deviennent souvent plus nombreux quand nous connaissons peu l'autre et qu'il vient d'un milieu très différent. Heureusement, il existe quelques petits trucs que l'on peut mettre en application pour favoriser la communication avec tout le monde et particulièrement avec les nouveaux arrivants.

1° Prendre quelques instants pour réfléchir à qui je suis, d'où je viens, pourquoi je pense comme je pense, pourquoi j'ai telle ou telle valeur, quelles sont mes réactions typiques et pourquoi? Porter attention aux jugements que l'on peut avoir tendance à porter rapidement face à certains comportements ou personnes en généralisant.

2° Si le français n'est pas la langue maternelle de la personne, parler un peu plus lentement en utilisant des mots simples et en évitant d'utiliser des expressions purement québécoises. Par exemple, éviter des expressions telles astéure, pantoute, chu (pour je suis), char, etc.

3° Utiliser des exemples concrets sans trop d'explications abstraites.

4° Écouter attentivement et valider l'information en cas de doute. Poser des questions peut clarifier certaines incompréhensions. Il est même possible de demander à l'autre de nous dire dans ses mots ce qu'il a compris pour s'assurer que c'est ce qu'on voulait dire.

5° Sans nécessairement changer sa façon d'aborder les gens, savoir que certaines cultures privilégient une communication indirecte et qu'ils n'ont pas tous l'habitude qu'on aille droit au but. C'est aussi possible d'un côté comme d'un autre que l'intonation de la voix ou le non-verbal ait un impact positif ou négatif sur la personne.

6° Essayer de comprendre les gestes et les réactions de l'autre (le pourquoi, son point de vue) en tentant de se mettre dans sa peau. Poser des questions au besoin.

7° Maintenir une attitude d'ouverture à la différence, accepter que chaque

personne est unique et éviter d'accorder à sa propre culture un statut de supériorité et de hiérarchiser les cultures.

8° Miser sur les points communs entre vous! Il en existe beaucoup plus que vous ne pourriez le croire. Cela renforcera les liens de façon positive et facilitera les échanges. Par exemple: Avez-vous tous les deux des enfants? Aimez-vous voyager? Connaissez-vous le pays de l'autre? Pratiquez-vous un sport ou une activité de loisir en commun tel le soccer, la lecture, le plein air, la musique, etc.

De façon générale, il est tout à fait correct d'exprimer le fait qu'on ne connaît pas bien la culture de l'autre. Apprendre à saluer dans la langue de l'autre fait habituellement très plaisir à entendre, d'un côté comme de l'autre.

Enfin, dans le cas où la personne ne parle pas encore français, voici certaines pistes de solutions possibles : Communiquer par gestes ou par signes;

Si vous avez en votre possession une copie du guide du propriétaire élaboré par le Service d'aide aux Néo-Canadiens (et disponible gratuitement sur demande) vous pouvez vous référer aux pictogrammes des dernières pages;

Un voisin parle la même langue que votre locataire? Profitez-en pour la traduction et pour qu'ils puissent, par la même occasion, créer des liens.

Si le locataire a été référé par le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC), tenter de communiquer avec nous pour voir si c'est possible pour l'intervenant responsable de la famille du locataire de communiquer avec lui.

Vous pouvez aussi faire appel à un interprète de la banque d'interprète du SANC moyennant des frais modiques en communiquant au 819 566-5373. Les soirs et les fins de

semaine, c'est le service de police qui assure ce service afin de répondre aux demandes urgentes qui nécessitent une intervention immédiate.

Suite de la page 14

«Or, l'article 157 du Code civil du Québec édicte qu'un mineur peut, compte tenu de son âge et de son discernement, contracter seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. À cela, les dispositions de l'article 220 de ce même Code stipulent à son premier alinéa que le mineur gère le produit de son travail et les allocations qui lui sont versées pour combler ses besoins ordinaires et usuels.

Le juge Baudouin interprète l'article 157 du Code civil comme conférant dans les conditions énoncées une pleine capacité aux mineurs. L'Honorable juge Baudouin s'exprime ainsi:

«Dans d'autres cas, indépendamment d'un seuil d'âge arbitrairement fixé, le législateur considère le mineur comme majeur et lui confère une pleine capacité, ce qui ne l'autorise donc plus à demander l'annulation du contrat qu'il a conclu ou la réduction de ses obligations, en dehors des cas où un majeur pourrait aussi le faire. Il en est ainsi des actes relatifs à son emploi et à l'exercice de sa profession (art. 156 C.c.), des conventions qu'il passe pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels (art. 157 C.c.), pour gérer les produits de son travail et les allocations versées pour combler ceux-ci (art. 220 C.c.), de son droit à faire opposition au mariage (art. 372 C.c.)»

Le tribunal estime que l'article 157 du Code civil considère le mineur comme un majeur ayant la pleine capacité de transiger seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. Le mineur, eu égard à son âge et à son discernement, peut donc conclure un contrat pour s'assurer un gîte tout comme il le peut pour se nourrir, se vêtir, faire des études ou se procurer un emploi.

Par conséquent, le Tribunal rejette l'objection quant à la non-responsabilité de la locataire et condamne les locataires à payer au locateur la somme de 2 196,60 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 3 octobre 2011, plus les frais judiciaires de 84\$. ☑

1) Abdel-Adim Najem c. Poulin-Dunn, Jean-Savard et Aude-Gluck, 37 100204 010 G, 15 novembre 2011, Me Anne Morin, juge administratif  
2) Bessette c. Boutin, 26-070301-001G, Régie du logement, Sherbrooke, le 1er novembre 2007, Me Anne Morin, juge administratif.

### Service de Gravure Personnalisé

Identification intérieure ou extérieure, trouée ou collée, sur plaque de plastique, métaux, etc.

Proposez nous vos projet :

- Numéro de porte
- Numéro de stationnement
- Panneau électrique

Notre seule limite, votre imagination

# kvX

PUISSANCE

Matériaux électriques neufs et remis à neufs  
960, Rue Blais  
Sherbrooke, Qc. J1K 2B7  
Tel: 819-791-7697  
info@kvxpower.com

## L'ARBRE DE VOTRE VOISIN ENDOMMAGE VOTRE IMMEUBLE QUELS SONT VOS DROITS?

Le propriétaire de l'arbre est responsable des dommages causés par son bien, notamment en vertu des articles 1465 et 1467 du Code civil du Québec (CcQ).

Il est donc dans votre droit de demander à votre voisin de vous dédommager pour les dégâts causés. En cas de refus de sa part, vous pouvez vous adresser à la Cour qui statuera sur les dommages en évaluant les circonstances. Le problème dont vous vous plaignez doit toutefois être réel et sérieux. En effet, les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage selon l'article 976 CcQ.

Au-delà de cela, la Loi prévoit certaines situations où le propriétaire de l'arbre peut être contraint d'agir. Notamment, si l'arbre menace de tomber sur le fonds voisin, il aura à le couper ou à le redresser pour éviter les dommages éventuels.

Également à titre d'exemple, si des parties de l'arbre empiètent sur votre terrain et que vous souhaitez que votre voisin les coupe, vous devrez prouver, s'il refuse de le faire suite à votre demande, qu'il y a un envahissement physique par les branches ou par les racines de l'arbre et que cet envahissement nuit sérieusement à votre propriété, en vertu de l'article 985 CcQ.

Surtout, ne vous faites pas justice vous-même. Il est important que vous ne corrigiez pas vous-même la situation qui vous préoccupe en coupant les branches ou les racines de l'arbre du voisin qui empiètent sur votre propriété. En effet, il pourrait vous poursuivre à son tour si vous décidez de le faire. D'ailleurs, la Cour pourrait vous condamner à payer des dommages à votre voisin pour avoir endommagé ou tué son bien.

Privilégiant les relations de voisinage cordiales, la première étape à tout conflit demeure d'exposer la situation à votre voisin. ☑

Suite de la page 8

### Le problème d'un locataire insalubre dans une unité de condo: les responsabilités du syndicat et du copropriétaire-locateur

... le copropriétaire de la situation et lui sommer dans un délai qu'il précisera, de faire le nécessaire auprès de son locataire afin de remédier à la situation.

Cette démarche pourra inclure, également, le fait de demander à ce copropriétaire de faire la preuve qu'il a remis une copie du règlement d'immeuble à son locataire.

Advenant le défaut du copropriétaire à remédier à la situation, soit par le fait de refuser ou de négliger de prendre les mesures qui s'imposent, ou par une collaboration imparfaite ou de récidive de la part du locataire, le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail entre le copropriétaire et son locataire pour le motif que le défaut du locataire de respecter ses obligations cause un préjudice sérieux à un autre copropriétaire ou au syndicat. 2 Le copropriétaire, qui de par son refus d'agir, force le syndicat à demander la résiliation du bail pour de

tels motifs, et ce à la place du copropriétaire en sa capacité de locateur, risque de voir non seulement le bail résilié, mais d'être l'objet d'un recours en dommages de la part du syndicat, notamment pour le recouvrement des honoraires payés à ses procureurs. Le syndicat pourra également demander un dédommagement si le locataire cause un dommage aux parties privatives ou communes de l'immeuble.

Le copropriétaire qui choisit de louer son condo à un locataire a donc intérêt de s'assurer que le locataire respecte la déclaration de copropriété, ainsi qu'il use du bien avec prudence et diligence, et qu'il puisse le remettre au copropriétaire à la fin du bail dans l'état où il l'a reçu. 3 Advenant le défaut du locataire de respecter ses obligations à ce niveau aux termes du bail, des dispositions du Code civil du Québec en pareille matière, ainsi que le règlement d'immeuble, le copropriétaire-locateur a intérêt d'assumer ces obligations et d'exercer les recours qui s'imposent. ☑

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

Suite de la page 9

### ENQUÊTE LOCATIVE DU PRINTEMPS 2012

En effet, le taux d'inoccupation des studios était plus élevé (3,9%) que celui observé dans les logements comportant un nombre plus important de chambres (2,2% pour ceux d'une chambre, 2,0% pour ceux de deux chambres et 1,2% pour ceux de trois chambres). Pour sa part, le loyer moyen des logements de deux chambres se chiffrait à 708 \$ en avril 2012.

Dans la RMR de Québec, le taux d'inoccupation est resté également stable ce printemps. Il s'est établi à 0,7%. C'est aussi le cas pour les appartements d'une chambre ou plus. Toutefois, du côté des studios, le marché s'est resserré puisque l'inoccupation est passée de 3,0% au printemps 2011 à 0,9% en avril de cette année. Toutefois, il y aura vraisemblablement plus de mouvements cette année puisque le taux de disponibilité a augmenté pour atteindre 4 %, ce qui signifie qu'en moyenne quatre appartements sur 100 étaient disponibles à la location en avril, comparativement à 2,8 l'année précédente. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteignait 725\$/mois ce printemps.

Le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable dans la région de Gatineau entre 2011 et 2012, puisqu'il est passé de 2,2 à 2,1 % d'une année à l'autre. Ce résultat traduit aussi la situation par taille de logements, où la proportion de logements inoccupés est restée pratiquement inchangée.

Cette stabilité du marché locatif résulte du fait que l'offre et la demande d'appartements locatifs ont connu une augmentation similaire au cours de la dernière année. Pendant que le stock d'unités locatives progressait d'environ 2%, la demande continuait d'être alimentée par les nombreux nouveaux arrivants dans la région.

À Sherbrooke le taux d'inoccupation se chiffrait à 3,6%. Il est demeuré stable par rapport à l'année précédente (3,7% en avril 2011). Il s'agit du deuxième taux d'inoccupation le plus

élevé des RMR après Trois-Rivières. Par ailleurs, le taux de disponibilité se chiffre à 8 %, le plus élevé des RMR, indiquant qu'une proportion plus élevée de locataires ont indiqué qu'ils ne renouvelleront pas leur bail.

Le loyer moyen est passé de 577\$ à 581\$ en avril 2012. Étant donné que le taux d'inoccupation se relâche depuis quelques années, il n'est pas surprenant d'observer un ralentissement de la hausse des loyers.

La situation de l'ensemble du marché locatif est demeurée stable dans la RMR de Trois-Rivières (taux d'inoccupation de 3,8%). En avril 2012, les logements plus spacieux sont ceux qui affichaient les conditions les plus tendues.

Ainsi, la proportion de logements vacants a atteint 2,6% pour les appartements de 3 chambres et plus, 3,7% pour les appartements de deux chambres et 4,4% pour les appartements d'une chambre. Les hausses de loyers ont été le reflet de ces conditions moins tendues. En avril 2012, la variation estimative\* du loyer moyen des appartements s'est ainsi établie à 1,9%. Le loyer moyen des appartements a atteint 543\$ pour les appartements de deux chambres.

Passant de 1,9% au printemps de 2011 à 0,7% cette année, le taux d'inoccupation de la région de Saguenay est la seule à enregistrer une variation significative. Seule la catégorie des appartements d'une chambre affiche une certaine disponibilité. Ce resserrement est observable dans tous les segments de marché et est attribuable à une progression relativement forte de la demande des jeunes travailleurs et des locataires retraités. Du côté de l'offre, elle fut limitée par un net ralentissement de la construction depuis 2010. Quant au loyer moyen, il se chiffre à 553\$ pour les appartements de deux chambres. Une hausse récente des mises en chantiers contribuera à réduire la tension sur ce marché. ☑

Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

couvre-planchers

# TAPIS V.N.

PRIX SPÉCIAL POUR LES MEMBRES DU RPHL

NOUVEAU

PLANCHETTES DE VINYLE FLOTTANTES

Plancher flottant Planchettes de vinyle Tuiles de vinyle Céramique

T 819.864.4253

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

# Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

## 1 ANNONCES DE LOCATION

### Recherche de logement.com

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

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

## 2 ASSURANCES

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

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

## 3 AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats

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

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

## 4 CHAUFFAGE

### 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'échelonnement vos paiements sur 10 mois
- Administration et bureaux locaux

## 5 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

## 6 NOTAIRE

### Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882  
Téléc.: (450) 375-0397

- 550 Chemin Chambly, bureau 260, Longueuil, Qc
- Tél.: (450) 679-6100
- Notaire et conseillère juridique
- Médiatrice familiale accréditée

## 7 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

### Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY SUITE 260  
LONGUEUIL (QUÉBEC)  
J4H 3L8  
TÉL.: (450) 679-6100  
FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC  
GRANBY (QUÉBEC)  
J2G 9L9  
TÉL.: (450) 375-8882  
FAX: (450) 375-0397

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

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

Tél.: 819.564.0424  
Fax: 819.822.1697

## RONA L'entrepôt GRANBY VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444  
fax (450) 777-2882



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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

## MEMBRES DU RPHL, BÉNÉFICIER DU MEILLEUR SERVICE ET DU MEILLEUR PRIX POUR VOTRE CHAUFFAGE



thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL

**819 563-9292**

Sans frais : 877-563-9292

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

1

AU BUREAU suivre mes appels.com

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

2

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...  
...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte

3

4

50% = 150% = 0,1%

Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

5

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels  
www.suivremesappels.com  
1 866 559 5169

Copyright © 2012 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. www.suivremesappels.com.

## Pour 75\$ par locataire (40\$ pour le conjoint, même adresse) vous pouvez avoir accès à notre service de PRÉ-QUALIFICATION des locataires

En plus de bénéficier de nombreux avantages, vous pourrez visiter l'esprit en paix. Vous avez un coup de cœur pour cet appartement, vous n'aurez plus à attendre que votre téléphone sonne pour connaître la décision du locataire: vous lui remettez simplement votre carte de membre "LOCATAIRE PRÉ-QUALIFIÉ RPHL".

Cette carte est le reflet de vos bonnes habitudes de paiement et de comportement!

Quelques privilèges accordés aux locataires "Vérfié par le RPHL":

- Bétonel -35%
- Rabais au centre de rénovation BMR
- RabaisVacances.com
- Rabais chez Union Luminaires et décor
- Rabais sur vos assurances avec La Personnelle

Et si en plus vous louez sur RechercheDeLogement.com, obtenez une carte-cadeau de 50\$ chez Librairie Mosaïque!

CE SERVICE EST OUVERT À TOUS LES LOCATAIRES DU QUÉBEC!

Contactez-nous pour obtenir votre formulaire de pré-qualification au

**1-877-563-9292**

BAIN MAGIQUE

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

www.bainmagique.com

Estimation GRATUITE à domicile

**819 566-6599**

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

Quincaillerie Home Hardware

QUINCAILLERIE PARENT

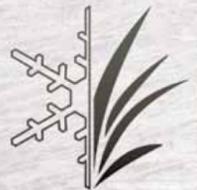
1237, rue Belvédère Sud  
Sherbrooke (Québec)  
J1H 4E1

Entre-nous c'est du solide!  
**819-346-6944**



www.pelousesherbrooke.com

Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE

**DURIVAGE**

WWW.PELOUSESSHERBROOKE.COM

Cet été  
**RELAXEZ**



Obtenez une  
**SOUSSION**  
en ligne

Tonte de pelouse

- Personnel souriant et consciencieux
- Équipement à la fine pointe de la technologie
- Respect de l'environnement
- Service personnalisé

COMMERCE ET HABITATIONS LOCATIVES

**5% DE RABAIS**

AUX MEMBRES DU RPHL

### CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



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



GazMétro**PLUS**  
SERVICES ET ENTRETIEN™

**PRIX SPÉCIAUX**  
aux membres du RPHL

**GNR CORBUS**

Parce que la qualité exige du métier

**GNRCORBUS.COM** 819 564-2300

4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.Q.: 2238-9489-25

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

### 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](http://www.constmc.com)



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



RechercheDelogement.com est partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

Pour les abonnés



En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles

Pour les annonceurs



RechercheDelogement.com 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

Système de recherche efficace



est un site d'annonces classées en immobilier

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



Chercher, Cliquer, Trouver

### LES SPÉCIALISTES de l'électroménager

NOUS BATTONS N'IMPORTE QUEL PRIX

+ ÉQUIPE DE TECHNICIENS SUR LA ROUTE ET COMPTOIR DE PIÈCES COMPLET.

**CENTRE DE LIQUIDATION NEUF ET USAGÉ**

AVEC VOTRE CARTE DE MEMBRE RPHL, RECEVEZ LA LIVRAISON GRATUITEMENT.



\*Dans les territoires desservis par Les Spécialistes de l'électroménager.

Centre de liquidation: 352, Wellington Sud | 819 563-0563 poste 4  
**LesSpecialistes.net**

**LOGEMENTS À LOUER**

**Magog**  
3%, 4%  
près de tous les services  
Tél: 819-573-7235

\*\*\*

Charme de campagne, 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3% meuble, équipé tout inclus, 995\$/mois, location de 30 jours et plus.  
Tél: 819-843-5867  
www.revacampanard.com

\*\*\*

Charme de campagne 5km de Magog, style cottage, 2 spacieux 3%, pièces insonorisées, meubles ou non. Idéal pour non fumeur, sans animaux.  
Rétérences demandées.  
Libre immédiatement.  
Tél: 819-843-5867.  
dianecote12@cgocable.ca  
www.revacampanard.com

\*\*\*

Charme de campagne 5km de Magog, style cottage, 2 spacieux 3%, pièces insonorisées, meubles ou non. Idéal pour non fumeur, sans animaux.  
Rétérences demandées.  
Libre immédiatement.  
Tél: 819-843-5867.  
dianecote12@cgocable.ca  
www.revacampanard.com

\*\*\*

Charme de campagne 5km de Magog, style cottage, 2 spacieux 3%, pièces insonorisées, meubles ou non. Idéal pour non fumeur, sans animaux.  
Rétérences demandées.  
Libre immédiatement.  
Tél: 819-843-5867.  
dianecote12@cgocable.ca  
www.revacampanard.com

\*\*\*

Charme de campagne 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3% non meuble, 825 p.ca. 645\$/mois, bail annuel.  
Location: 819-843-5867  
www.revacampanard.com

\*\*\*

A Louer 1% à 415\$/mois, tout inclus.  
3% à 435\$/mois semi-meuble, eau-chaude, rue Sandorn  
Location: 450-532-5250



Planchers de bois franc, Immeuble de 8 log.

Deux grandes chambres à coucher 1er juillet 2012, 560\$/mois  
\*\*Sur le bail de 12 mois et plus, grand balcon, stationnement, laveuse et sècheuse. Niveau 2: salle à diner. Entrée lave-vaisselle, 12pi x 12pi, salon, cuisine et

Près centre d'achat, circuit d'autobus, piste cyclable. 1 Mois gratuit selon le bail. Chien refusé. Chauffage, éclairé et l'eau chaude au frais du locataire (environ 600\$ annuel)  
645\$/mois  
Location: 819-846-4690  
raylendre@yahoo.ca

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% rénovation, dans immeuble de 4 logements, corde à liège, stationnement, entrée avant et arrière, locker au sous-sol, 2 balcons, Quartier tranquille, à 5 minutes de l'Université en voiture. Logement 1er étage. Près du Centre 24 juin. www.revacampanard.com



\*\*\*

Bean studio situé à 2 min à pied de l'université, dans un secteur tranquille. Près de tous les services. Meuble, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge.  
819-432-6914 Céline

\*\*\*

Endroit calme, Carrefour, choix de peinture  
5% à louer 1er juillet 2012. 4e étage, belle vue sur la ville, Rue Dorval, rue Wellington Sud, 495\$. Rien inclus, entrée laveuse-sècheuse, chauffage, patio, plancher flottant, entrée laveuse-sècheuse plus laverie dans l'immeuble, près de Rock Forest et boulevard industriel, près du parc, 10 minutes en voiture de l'université de Sherbrooke et du Carrefour, autobus, intercom, aspirateur mural, 2 stationnements, dans un 24 logements. Peinture

\*\*\*

5% à louer 1er juillet 2012. 4e étage, belle vue sur la ville, Rue Dorval, rue Wellington Sud, 495\$. Rien inclus, entrée laveuse-sècheuse, chauffage, patio, plancher flottant, entrée laveuse-sècheuse plus laverie dans l'immeuble, près de Rock Forest et boulevard industriel, près du parc, 10 minutes en voiture de l'université de Sherbrooke et du Carrefour, autobus, intercom, aspirateur mural, 2 stationnements, dans un 24 logements. Peinture

\*\*\*

5% à louer 1er juillet 2012. 4e étage, belle vue sur la ville, Rue Dorval, rue Wellington Sud, 495\$. Rien inclus, entrée laveuse-sècheuse, chauffage, patio, plancher flottant, entrée laveuse-sècheuse plus laverie dans l'immeuble, près de Rock Forest et boulevard industriel, près du parc, 10 minutes en voiture de l'université de Sherbrooke et du Carrefour, autobus, intercom, aspirateur mural, 2 stationnements, dans un 24 logements. Peinture

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412



\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412

\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412



\*\*\*

Appartement récemment rénové 4% (2e), 5% (1er plancher), secteur Fleurimont, chauffage, eau chaude, libre immédiatement. 525\$ et 615\$.  
819-820-5412

**LA COLLOCATION**

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%

\*\*\*

5%



Martin A. Messier

# À mes boîtes et camion, je change d'adresse aujourd'hui!

MOT DE L'ÉDITEUR

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Lo-proprio cherche bon locataire", en partenariat avec l'information catives (RPHL), en Vous trouvez toute l'information pertinente à un déménagement réuss- l'APQ et Avantages si, pour une relation harmonieuse. Ce site vient aussi en aide aux fu- turs et actuels copropriétaires. Avec le nombre grandissant de copropriétés dans l'objectif de continuer notre mis- sion d'information et de guide auprès des propriétaires de logements loca- tifs, auprès des locataires, mais aussi après des copropriétaires.

Que ce soit pour déménager, pour louer ou même pour acheter, chaque propriétaire, locataire ou co- propriétaire cherche des renseigne- ments afin de maximiser son temps d'investissement et de gérer au bé- néfice de tous! Nous avons aussi ajouté des infor- mations sur les déménagements en copropriété pour en faire une mine d'or à votre disposition [www.boitesetcamion.com](http://www.boitesetcamion.com) Sur [www.boitesetcamion.com](http://www.boitesetcamion.com) vous aurez accès à de l'information pertinente, le suivi de revendications aux besoins de nos clients.  Bonne visite à tous!

**www.BoitesetCamion.com** A 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: Comment prévoir les déménagements et emménagements? Quels frais dois-je ajouter à mon budget? [www.boitesetcamion.com](http://www.boitesetcamion.com) POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs, après des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires



## Félicitations

à nos gagnants du concours "Pour souligner la période des déménagements, recevez une des 6 cartes-cadeaux offertes sur le site Boîtes et Camion"

- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Bêtonex: **M. Maurice Desbiens**
- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Subway: **M. Pierre Langevin**
- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Rona: **M. Eric Brodeur**
- Gagnants de 50\$ chez Métro: **M. Jean-Marc Abrien**  
**Mme Christelle Crevier**  
**Mme Solange Boucher**

Le tirage fut effectué par le Président du RPHL, Martin A. Messier, le 13 juillet 2012.  
**Merci à tous les participants!**

## BIEN PROPIO cherche BON LOCATAIRE

**PROPRIOVÉRIFIÉ**  
Le RPHL vous propose pour 149,95\$ de promouvoir votre logement par: La prise de photos de l'immeuble et du logement à louer par un professionnel (les photos vous seront remises pour votre usage) Une présentation sommaire de l'immeuble et du logement par un professionnel La vérification des antécédents de l'immeuble à la Régie du logement pour démontrer que vous n'êtes pas l'objet de poursuites continuelles de locataires aux prises avec des problèmes

**RPHL**  
Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives  
1-877-563 9292  
Contactez un membre de notre équipe au 1-877-563 9292 La satisfaction des locataires existants de l'immeuble

Le RPHL vous propose de qualifier votre immeuble c'est à dire mettre de l'avant le soin que vous apportez à vos logements mais aussi aux relations avec vos locataires. La jouissance paisible des lieux, l'entretien et les relations dans l'immeuble sont d'autant plus d'éléments pris en compte lors du choix de son futur logement.



**QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE**  
L'évaluation tiendra compte de: Les dossiers devant le Régie du Logement Les avis d'infraction de la ville, du service des incendies ou de la Régie du Bâtiment du Québec Certains locataires seront contacts au hasard, le nombre variera selon la taille de l'immeuble

**SI VOUS VOYEZ CE SIGNE RPHL**  
de l'immeuble sur notre site internet [www.rphl.org](http://www.rphl.org)  
Autant les propriétaires que les locataires bénéficient de ce nouveau service  
Contactez un membre de notre équipe au 1-877-563 9292

## TI-MINE DÉMÉNAGE

ous déménagez et vous avez des inquiétudes concernant votre chat, l'objectif de ces quelques conseils est de rendre le déménagement le moins stressant possible pour votre animal. Il est bien connu qu'un chat prend ses habitudes et délimite son territoire rapidement. En tout premier lieu, il faut s'assurer que l'animal est autorisé dans le nouvel appartement. Une clause spécifique à l'acceptation ou l'interdiction d'un animal est généralement incluse dans le bail ou dans le règlement qui en fait partie intégrante, s'il y a lieu. Toutefois, en cas d'absence de votre chat s'aperçoit que son environnement se modifie et qu'il y a beaucoup d'agitation. Si vous vous apercevez que votre chat est très anxieux, il serait peut-être sage de le confier à une pension le jour précédent le déménagement et de le récupérer le jour suivant quand le calme sera quelque peu revenu à la maison. Le jour du déménagement, si vous avez décidé de le garder avec vous, mettez-le dans une pièce juste pour lui. Pre-mièrement, il sera au calme mais également personne ne pas le voir et de le blesser ou de se blesser. Il est maintenant temps de partir vers son nouvel environnement. Afin de sécuriser le transport, mettez-le dans une cage dans laquelle vous y aurez préalablement déposé ses jouets. Évitez de lui donner à manger avant de partir. Le vétér-



Arrivée dans votre nouveau chez-vous, procédez au même exercice que lors du déménagement de votre ancien logement, c'est-à-dire, réservez une pièce fermée dédiée à votre animal. Avec de l'eau, une literie, un bol de croquettes et ses jouets, il devrait pouvoir jouer et se reposer en attendant que tout soit fini. Il devrait être curieux de découvrir son nouvel habitat ensuite. Certains chats ne s'aventurent pas à l'extérieur, mais d'autres attendent le moindre mouvement de porte pour se faufiler dehors. Avant de le laisser explorer «son nouveau terrain de jeu extérieur», assurez-vous qu'il ait pris ses habitudes dans la maison et se sente en sécurité. Il est préférable de le surveiller les premières fois pour éviter qu'il ne se perde ou aille sur une route très passante par exemple. Si vous devez vous absenter, laissez la porte ouverte afin qu'il rentre sans tracas. La mise en place d'un collier nominatif avec votre téléphone ou une puce électronique. Son comportement peut changer durant cette période d'adaptation mais cela devrait être de courte durée. Une fois adapté, à ses seules chances il redeviendra un charmant compagnon.



## LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE



**S** ! votre propriétaire a l'obligation, notamment, de vous fournir un logement en bon état d'habitabilité et de vous offrir la jouissance paisible des lieux, en tant que locataire vous avez, vous aussi, des obligations envers votre propriétaire et les autres locataires de l'immeuble.

### En voici quelques-unes:

- payer votre loyer à la date convenue dans le bail;
- respecter toutes les conditions de votre bail jusqu'à la fin de celui-ci, incluant le règlement de l'immeuble qui y est inclus, s'il y a lieu;
- user des lieux loués avec prudence et diligence;
- le locataire étant tenu de délivrer le logement dans un bon état de propreté, vous devez le maintenir dans le même état;
- préserver la tranquillité des autres locataires;
- ne pas changer les serrures sans le consentement du locateur;
- respecter les normes de sécurité et de salubrité existantes;
- aviser le propriétaire de toutes déficiences ou détérioration imputable dont vous avez connaissance;

*Suite à la page 2*

## L

es bruits provoqués par la tondeuse, la musique forte, les propos échangés à haute voix, la télévision qui hurle, le claquement des portes ou même le petit dernier du logement d'en-dessous qui pratique ses leçons de violon le samedi matin, sont souvent sources de conflits entre les locataires d'un même immeuble.

Même si les êtres humains ont appris à tolérer un certain niveau de bruit, conséquence inévitable de la vie urbaine, il y a des limites au bruit que vous devez endurer.

Dans un premier temps, vous devriez aller voir les personnes responsables du bruit pour leur faire part de la problématique. Peut-être ne se sont-ils pas rendus compte que leurs activités étaient bruyantes et un simple rappel suffira.

La gestion du bruit exige la collaboration de toutes les parties en cause. Apprenez à connaître vos voisins et entretenez de bons contacts avec eux. Cela peut mener à une solution. Vous pouvez aussi discuter avec les autres voisins pour envisager une stratégie commune. Soyez calme et raisonnable en leur parlant.

*Suite à la page 7*

## LE BON VOISINAGE

**Afin de ne pas déranger vos voisins d'en dessous vous pourriez poser des feutres sous vos meubles et vos chaises afin de déplacer ces derniers sans bruit**

**Afin de ne pas déranger vos voisins d'en dessous vous pouvez écouter de la musique ou utiliser votre cinéma-maison mais ne disposez vos appareils électroniques à proximité du mur du voisin car ce dernier risque d'entendre aussi votre film mais sans les images!**

**L'utilisation de chaussures à talons peut déranger car les talons tapent le plancher**

### SOYEZ RÉCEPTIFS AUX COMMENTAIRES DE VOS VOISINS !

6 **ANNONCES RECHERCHE DE LOGEMENT**

5 **DÉMÉNAGEMENT AVEC SON CHAT**

4 **WWW.BOITSETCAMION.COM**

3 **PREMIER LOGEMENT**

2 **VOTRE SÉCURITÉ AVANT TOUT**

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

Poste-Publication convention 40020616