

À LIRE DANS CETTE ÉDITION

MARIJUANA DANS LES LOGEMENTS



4

LE REMORQUAGE



7

REPRISE DE LOGEMENT



8

HARCÈLEMENT DU LOCATAIRE D'UN LOGEMENT, QU'EN EST-IL?

Quand est-ce qu'une personne harcèle une autre dans le cadre d'un bail de logement? Ce n'est pas évident comme ça. C'est une notion assez floue et qui demande beaucoup de nuances et qui en général nécessite une preuve importante.

Est-ce que je harcèle mon locataire parce que je réclame mon loyer le 1er du mois? Probablement pas. Est-ce que je harcèle mon locataire parce que je lui réclame mon loyer du 2 au 30 du mois à chaque jour par courriel, par texto et en personne? Probablement. Voyons les critères

pour commencer.

Pour le locataire, la base de réclamation de dommages pour harcèlement est l'article 1902 du Code civil du Québec

« 1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.»

Malheureusement, cet article ne s'applique pas au propriétaire. Celui-ci ne peut pas demander des dommages pour le harcèlement de son locataire. La Régie du logement considère que cette situation est de nature extra-contractuelle.

Par contre, les propriétaires ont la possibilité de poursuivre dans un autre tribunal soit : la Cour du Québec, la Cour du Québec -division des petites créances ou même la Cour Supérieure selon le montant de la réclamation.

La Cour D'Appel du Québec confirme cette possibilité au sujet du harcèlement du locataire envers le propriétaire.

«Le harcèlement du locataire envers le locateur relève davantage des dommages extra-contractuels que de la relation contractuelle locataire-locateur, et cela malgré ce qui a été décidé par le régisseur. Même si la frustration du locataire découlait des manquements du locateur à ses devoirs contractuels, un comportement de la sorte ne relève pas de la relation contractuelle du fait de son éloignement des règles les plus élémentaires de civilité. À ce titre, il y a consensus dans la juris-

prudence et la doctrine à l'égard du fait que la Régie n'a pas compétence pour statuer sur les recours extra-contractuels entre locateurs et locataires. Ainsi, la Cour du Québec avait bel et bien compétence pour entendre le recours civil et le juge de la Cour du Québec aurait dû rejeter la requête en irrecevabilité.

Suite à la page 2





Me Reed

Suite de la page Couverture
HARCÈLEMENT DU LOCATAIRE D'UN
LOGEMENT QU'EN EST-IL?

Kerassinis c. Boretsky 2012 QCCA 886

MAINTENANT : QU'EST-CE QUE LE HARCÈLEMENT?

Dans une décision récente¹, la sous-signée expose les règles applicables de la façon suivante :

« Dans son article intitulé, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », l'auteur Pierre Pratte définit le harcèlement comme suit :

« De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. Plus spécifiquement, le harcèlement interdit aux termes de l'article 1902 pourrait, à notre avis, être décrit comme suit :

« Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement. »(1)

Il ajoute ce qui suit :

« Toute conduite ayant une conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement; elle doit être une tactique choisie dans la mise en œuvre d'une stratégie plus ou moins planifiée en vue d'atteindre un objectif recherché et son effet immédiat (l'effet dérangeant) doit apparaître comme un objectif intermédiaire ou secondaire.

« Toute conduite ayant une conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement; »

La Régie du logement a aussi confirmé à plusieurs reprises que pour avoir gain de cause en harcèlement, le locataire doit prouver les 6 éléments suivants 2.

1) Il doit démontrer que son locateur fut mis en demeure avant qu'il n'exerce son recours ;

2) Il doit prouver l'existence d'une forme de harcèlement de la part de son locateur et/ou de son représentant. Le locataire devra donc démontrer que les faits reprochés sont probables. La preuve doit obligatoirement avoir un certain degré de certitude et de précision approchant la probabilité et non reposer sur des conjectures, des doutes, des hypothèses, des possibilités, des suspicions ou des suppositions. Le harcèlement est généralement établi et prouvé par des faits bien qu'il ne soit pas interdit de l'établir par des présomptions. Cependant, pour pouvoir appliquer le régime des présomptions de faits, aux termes de l'article 2849 du Code civil du Québec, il faut que celles-ci soient graves, précises et concordantes ;

3) Il doit démontrer le caractère de continuité et/ou de répétition du harcèlement et établir que celui-ci est réel, sérieux et significatif et que ses conséquences ne sont pas négligeables. Le locataire devra également prouver que le comportement harcelant du locateur l'a affecté de façon importante. En effet, le harcèlement doit affecter de façon plus que passagère l'équilibre émotif, physique et/ou psychologique de la victime ;

4) Il doit démontrer que ces comportements harcelants avaient comme but ultime ou ont eu pour objectif de l'inciter à quitter son logement ou ont affecté sérieusement son droit au maintien et à la jouissance paisible des lieux ;

5) Il doit démontrer objectivement les dommages qu'il a subis. La gravité des événements doit s'évaluer objectivement et non subjectivement ou suivant la norme

de raisonabilité permettant de déterminer le caractère non désiré d'une conduite correspondante à la tolérance qu'une personne raisonnable aurait pour des actes posés en de semblables circonstances ;

6) Il doit démontrer que ce harcèlement n'était nullement désiré ni provoqué, qu'il n'a commis aucun geste contributoire et qu'il a tenté de minimiser ses dommages.»2

De plus, Me Gravel confirme qu'« Une preuve de harcèlement est lourde à établir . Elle ajoute plus loin que « l'atteinte à la réputation ou le manque de civisme ne peuvent être sanctionnés par le Tribunal de la Régie du logement.

Voici un exemple qui explique à quel point la preuve de harcèlement est très difficile à établir.

Me Gravel explique que :

« Le tribunal ne veut nullement diminuer les gestes et propos inappropriés du locateur. Même à l'audience, ce dernier utilisait un langage grossier employant souvent les blasphèmes pour s'exprimer. Le tribunal reconnaît qu'il a été négligent dans l'exécution de ses obligations. Il n'a pas usé de civilité à l'égard des locataires qui tentaient, malgré certaines exagérations, de faire respecter leurs droits. Une preuve de harcèlement est lourde à établir et les locataires n'ont pu en l'instance rencontrer

leur fardeau de preuve. Il va sans dire qu'exiger le paiement d'un loyer de façon brusque ou bien exercer le droit légitime, selon la décision rendue, de reprendre le logement ne constitue nullement du harcèlement. Tel qu'expliqué à l'audience, l'atteinte à la réputation ou le manque de civisme ne peuvent être sanctionnés par le Tribunal de la Régie du logement. »

Cette situation fonctionne dans les 2 sens évidemment.

Finalement, nos suggestions pour d'éviter d'être accusé de harcèlement est de tout simplement de ne jamais répondre à une agression d'un locataire par des gestes ou des paroles agressives, de maintenir en tout temps un comportement calme et posé, vous aurez l'avantage de toujours garder le contrôle de la situation. Dans un cas de conflit ou d'accusations gratuites du locataire à ce sujet, pensez être accompagné, un dans la mesure du possible, un témoin avec vous dans toutes vos rencontres avec ces locataires. L'enregistrement d'une conversation est valable tant que vous êtes partie à cette conversation.

Finalement, si la situation dégénère, avez vos communications par écrit et prenez les conseils d'un avocat avant d'envoyer une communication afin de déterminer si celle-ci va atténuer ou amplifier la situation. À la limite et en cas d'impasse, engagez un gestionnaire pourrait être une avenue efficace qui vous permettrait de désamorcer la situation.



Quelle est la différence entre une sous-location et une cession de bail?

En sous-location, le locataire reste responsable et continue à payer le loyer. Sou-

vent utiliser pour une location de courte période. Le locataire a l'intention de revenir généralement.

Lors d'une cession de bail, le locataire ne veut plus rester dans le logement et veut partir définitivement.

Vendeurs

Profitez de mon expérience et de mes contacts

Acheteurs

Excellents choix entre 6 et 300 logements

«*Passez à l'action*»

«**Offre d'achat garantie**»

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



1^{er}
au Québec
catégorie solo

LES MEILLEUX AGENTS COURTIERS DU RÉSEAU EN CANTON
POUR TOUTES L'ANNÉE 2017

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé



Cell. 819-829-8152

Courriel : info@richard-lavoie.com

Site Internet : www.richard-lavoie.com

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

EN VIGUEUR LE 23 NOVEMBRE 2017

Règlement sur les travaux bénévoles : Manque de latitude pour les propriétaires de logements locatifs

Le Gouvernement du Québec a annoncé que le Règlement sur les travaux bénévoles de construction entrera en vigueur le 23 novembre prochain.

Le RPHL est déçu de voir que le Gouvernement n'ait pas élargi les travaux que les propriétaires de logements locatifs peuvent faire pour leurs immeubles.

Dans les modifications adoptées, maintenant des propriétaires-occupants de duplex, de triplex ou de quadruplex et d'immeubles en copropriété d'au plus quatre unités pourront exécuter eux-mêmes certains travaux comme réparer un mur de gypse, rafraîchir un mur existant ainsi que sabler et vernir des planchers de bois.

Le Gouvernement a aussi réduit le champs d'application du projet initial car le terme propriétaire-occupant d'un plex n'en faisait pas partie.

Un règlement qui n'encourage pas l'économie et le développement du parc locatif québécois

Nous sommes d'avis que tous les propriétaires d'immeubles devraient avoir cette permission aussi. Il est autant difficile pour un propriétaire de duplex qu'un propriétaire d'immeubles de plusieurs logements de rénover avec un retour sur investissement de plus de 30 ans selon les hausses de loyer permises par la Régie du logement.

Il faut permettre aux propriétaires, peu importe la taille de l'immeuble et peu importe qu'ils y habitent ou non, d'effectuer eux-mêmes des travaux qui ne comportent pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, notamment les travaux de peinture, de réparation esthétique, le remplacement des murs de céramiques, planchers et tapis, le remplacement des murs et plafonds pour la portion gypse.

Il est souhaitable de permettre aux propriétaires qui logent des locataires dans les 1.3 millions de logements au Québec, de faire des travaux simples, que n'importe quel propriétaire de maison peut faire pour sa maison, et que cela aura un effet positif sur l'économie mais aussi sur le parc locatif.

Le RPHL croit également que tous les travaux qui auraient pu être réalisés en élargissant ce règlement auraient augmenté les dépenses effectuées en rénovations dans l'économie québécoise.

“Nous espérons que ce règlement ne soit que le premier pas vers une modification complète de la Régie du logement. Maintenant que l'habitation a une ministre, soit Mme Lise Thérilault, le RPHL s'attend à ce que les droits des propriétaires de logements locatifs au Québec soient améliorés.” selon Martin Messier, Président.



PROCHAINES FORMATIONS

CANNABIS, QU'EN EST-IL DANS VOS LOGEMENTS?

SHERBROOKE, lundi le 11 décembre 2017 à
18h30

100, Belvédère sud suite 200, Sherbrooke

Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or
Réservation obligatoire au 877-563-9292
Places limitées

TAUX D'INOCUPATION ET PORTRAIT DU MARCHÉ 2017

SHERBROOKE, le 16 janvier 2018 à 18h00

100, Belvédère sud suite 200, Sherbrooke
(sous forme 6 a 8 avec vin et bouchées)

GRANBY, le 17 janvier 2018 à 19h00

l'Hôtel Le Castel, 901 rue Principale, Granby
(Forteresse C)

Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or
Réservation obligatoire au 877-563-9292
Places limitées



Martin A. Messier

La marijuana dans les logements, c'est le temps d'y penser

Nous savons tous que la législation canadienne devrait être modifiée au mois de juillet l'an prochain pour permettre la consommation de cannabis. La bonne nouvelle, c'est que le gouvernement du Québec semble s'orienter sur la bonne voie. En effet, selon les annonces faites récemment, le gouvernement du Québec a bien compris la difficulté de cultiver le cannabis à l'intérieur des logements. Les risques de détérioration du logement ainsi que les difficultés réelles de contrôler la production dans la vie de tous les jours étaient à toute fin pratique un enjeu plus que difficile à surmonter.

Il faut maintenant que le gouvernement prenne conscience que la

consommation de la marijuana sous la forme qui produit de la fumée comporte des enjeux tout aussi importants pour les propriétaires de logements et pour les immeubles en copropriété. En effet, la vie dans un immeuble qui comporte de multiples unités d'habitation est irrémédiablement vouée à ce que les odeurs se propagent d'un logement à un autre ou d'un logement vers les parties communes de l'immeuble. Les récents débats et plusieurs experts sur la question de la fumée secondaire provenant de la marijuana nous apprennent que cette fumée peut comporter des éléments nuisibles à la santé des occupants du logement voisin. Il faut également tenir compte de la grande difficulté de gérer les odeurs et les inconvénients pour les occupants et le propriétaire de l'immeuble.

Or nous le savons, la jurisprudence civile traitant des dispositions interdisant de fumer dans un logement est prédominante quant au

fait que le locataire doit accepter cette clause à la signature du bail qui doit inclure dans les règlements une interdiction claire au droit de fumer. Les tribunaux ont également refusé d'accorder une modification à un propriétaire qui voulait changer le bail pour interdire la fumée alors qu'un locataire est déjà logé.

La problématique demeure donc entière pour tous les logements dont le bail est déjà en vigueur. Cependant, comme il s'agit d'une modification législative il y a possiblement d'autres avis que nous étudierons ensemble dans nos pro-



chaines formations dont vous trouverez l'horaire sur le site internet www.rphl.org

Volume 13, numéro 5
Hiver 2017-2018

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Le cauchemar de la location

Dans une affaire récente, une propriétaire d'un duplex en a vu de toutes les couleurs avec sa locataire.

Propriétaire d'un duplex, Madame Guttierrez a loué son logement avant de connaître les services de l'APQ. Elle a pris des renseignements sur la locataire: elle a ensuite vérifié avec le propriétaire si le loyer était bien payé, on lui répond que la locataire n'a aucun problème de paiement. Plus tard, elle apprendra que les renseignements étaient faux, le numéro donné n'était pas celui du propriétaire réel mais bien un numéro de

complaisance. La locataire venait en fait de recevoir une décision de la Régie du logement l'expulsant pour non paiement de loyer. C'est bien pour cela qu'elle était pressée de louer un logement.

La preuve de la Régie du logement a démontré que la locataire laissait couler l'eau à l'extérieur de la douche, créant des flaques d'eau qui s'écoulaient plusieurs fois par semaine chez elle, qui habitait au rez-de-chaussé de ce duplex. La propriétaire a dû installer des toiles en plastique pour diriger l'eau vers une chaudière qu'elle surveillait tous les soirs afin de la vider en

cas de dégât d'eau, ce qui arrivait plusieurs fois par semaine.

La locataire faisait du bruit de façon régulière, troublant le sommeil de la propriétaire et de son fils handicapé.

Bien que cela soit assez pour troubler la propriétaire, la locataire a aussi causé une infestation de vers et d'insectes en laissant les déchets sur place plutôt que de les porter à la rue comme elle le devait.

Un trafic de gens différents préoccupait la propriétaire. Un soir, alertée par des gens qui cognaient

à sa porte, elle a téléphoné à la police qui a pu intervenir car elle s'était endormie sans se réveiller à l'annonce des policiers qui ont dû fermer les éléments du poêle sur lequel des aliments brûlaient, le tout pendant que son fils en bas âge dormait dans un chambre.

La cause s'est déroulée en l'absence de la locataire qui ne s'est pas présentée. La décision fut rendue rapidement par la Régie du logement ordonnant l'éviction de la locataire. La locataire a quitté lorsque le huissier a signifié le préavis d'expulsion.

La propriétaire est bien heureuse que le cauchemar soit terminé, et fera une enquête APQ 360 sur le prochain locataire.

Loi du gouvernement sur le cannabis : pas de culture dans les logements, mais la fumée, oui!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitats Locatives (RPHL) se réjouit de constater que la ministre déléguée à la santé publique Mme Lucie Charlebois a été à l'écoute des revendications du RPHL à certains égards, mais reste inquiète pour le reste.

En effet, dans le projet de loi-cadre du Québec faisant suite à la décriminalisation par le gouvernement Trudeau, il y est prévu une interdiction de toute production privée de cannabis dans une maison d'habitation, ce qui a été largement recommandé par le RPHL pour les habitations à logements multiples.

« **CHAPITRE III**
« **CULTURE DE CANNABIS À DES FINS PERSONNELLES**
«9. Il est interdit de faire la

culture de cannabis à des fins personnelles.

Cette interdiction de culture s'applique notamment à la plantation des graines et des plantes, la reproduction des plantes par boutures, la culture des plantes et la récolte de leur production.

Quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa en faisant la culture de quatre plantes de cannabis ou moins dans sa maison d'habitation commet une infraction et est passible d'une amende de 250 \$ à 750 \$. En cas de récidive, ces montants sont portés au double.

Aux fins du troisième alinéa, une « maison d'habitation » a le sens que lui donne le paragraphe 8 de l'article 12 de la Loi sur le cannabis.»

Bien qu'il s'agisse d'un pas dans la bonne direction, l'APQ comprend qu'il n'y aura pas d'encadrement de la consommation à l'intérieur des immeubles à habitations multiples. « Les craintes et les effets néfastes de la fumée secondaires demeurent, en plus des odeurs nauséabondes volatiles qui voyagent dans la ventilation et nuisent à la jouissance paisible des occupants, d'où l'importance de gérer de façon différente la réglementation que l'on soit propriétaire de sa maison unifamiliale, ou qu'on vive dans un bâtiment à habitations multiples en location ou détenu en copropriété » ajoute Martin Messier.

Les propriétaires auront leurs devoirs à faire afin de minimiser les dommages de telles lois, qui entreront en vigueur au plus tard en juillet 2018.

Le RPHL espère que les dossiers à la Régie du logement pour ce type de cause auront des délais raccourcis lorsque la fumée de cannabis est interdite dans les logements : les conséquences pour les familles, parfois avec des nourrissons peuvent être dramatiques avec les délais actuels à la Régie du logement de 15,4 mois pour ce type de cause!

Le RPHL continuera ses revendications auprès de la ministre, mais en attendant, elle invite ses membres à une soirée d'information sur le cannabis afin de bien se préparer, le 11 décembre prochain: visitez le www.rphl.org pour les détails.

«Nous ne pouvons qu'applaudir cette sage décision! La production de quatre (4) plants dans les logements aurait eu des conséquences catastrophiques pour le parc immobilier, que ce soit pour l'humidité extrême que cela peut causer, que pour les risques d'incendie. Cela aurait mis en péril la sécurité de tous les occupants d'un immeuble.» mentionne M. Martin A. Messier, Président du RPHL.

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIERS
IMMOBILIERS

NOUS AVONS
L'EXPERTISE

VOIR
L'OPPORTUNITÉ,

que l'on soit acheteur ou vendeur.

VOIR
LE PRIX JUSTE

dans un marché complexe, grâce à notre service d'évaluation.

VOIR
L'INVESTISSEMENT

le plus rentable et le plus sûr en toute confiance.



819 563-1010

EQUIPELAFLEURDAVEY.COM

ESTIMATION GRATUITE DE LA VALEUR MARCHANDE DE VOTRE IMMEUBLE





CATÉGORIES

1. Abattage / Elagage
2. Annonce de location
3. Assurances
4. Avocats
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Courtiers immobiliers
9. Entretien / Nettoyage
10. Extermination
11. Peinture
12. Planification financière
13. Serrure
14. Toitures

1. ABBATAGE / ÉLAGAGE**ARBORIA-Service arboricole**

Francois Perreault

Tél.: (819) 452-2735

Courriel: info@arboriaqc.ca

- Élagage, abattage
- Inspection préventive
- Haubanage
- Fertilisation, plantation
- Prévention essouchage
- Déchiquetage
- Soumission gratuite

Région Estrie

2. ANNONCE DE LOCATION**SeecliQ**www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

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

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
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

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

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

Voir détails des rabais page 17

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél.: (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél.: (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

-Peinture et accessoires 15%

-Décoration 10%

-Plomberie 10%

-Cuisine 5%

-Quincaillerie 10%

-Outillage 10%

-Électricité 10%

-Matériaux de finition 8%

-Couvre-sol 5%

-Produits d'entretien 5%

-Saisonnier et Horticulture 5%

-Matériaux 2,5%

6. CHAUFFAGE**Filgo Energie**

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

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

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

- Remplacement de chauffe-eau

- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)

- RBQ 8261-2292-02

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. COURTIER IMMOBILIER**Francis Lafleur**

Courtier immobilier agréé

L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.comwww.equipelafleurdavey.com

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

- Analyse détaillée de la rentabilité de votre immeuble à l'aide d'un logiciel performant.

- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble

- Obtenez le meilleur prix sur le marché

- Banque d'acheteurs déjà qualifiés

- Analyse complète et évaluation gratuite de votre propriété

- Vendez aux meilleurs conditions et dans les meilleurs délais

- Une équipe de courtiers expérimentés.

Voir au-delà de l'immobilier

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.comwww.richard-lavoie.com

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

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

9. ENTRETIEN / NETTOYAGE**Ambulance Environnement**

Claude Maheux – Propriétaire

Tél : 819-571-1895

info@ambulanceenvironnement.cawww.ambulanceenvironnement.ca

La prévention évite toute urgence, vaut mieux prévenir que subir!

Nettoyages : Industriel, commercial et résidentiel. Nous nettoyons : système de ventilation, revêtement extérieur, gouttières, drains, conduits, cheminée, défrichage, émondage et bien plus encore!

Lavage pression thermique et pompage.

Service d'appel 24h!

10. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;

-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;

-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;

-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;

-Estimation gratuite sur place.

11. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

12. PLANIFICATION FINANCIÈRE**ALIZÉ SERVICES FINANCIERS****Diane Côté, Pl.fin. Autonome**

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes

collectives

Représentant de courtier en épargne

collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.comdianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité

- Stratégies financières avancées

- Gestion privée et investissements

- Assurances de personnes

13. SERRURE**MULTI-CLÉS SERRURIER****EXPERT**

1378 Rue King O

SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.cominfo@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

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

24. TOITURES**TEKNIC ART**

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ

Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• Ventilation

• Revêtement extérieur

• Dénéigement de toiture

• Autres services connexes tels que

l'installation de gouttières, Pliage et

capage en alluminium, etc

RBQ: 8351-3416-19

Le Remorquage pour remettre de l'ordre dans le désordre!

Des visiteurs qui habitent à l'année longue l'immeuble, des places pour personnes à mobilité réduite qu'aucune personne handicapée ne peut utiliser, des personnes qui se rapprochent de leur rendez-vous, toutes sortes de problématiques vont pousser les propriétaires à la souscription d'un contrat de remorquage.

Lorsqu'un stationnement est offert aux locataires, on assiste à un nombre croissant de plaintes. La principale plainte est reliée aux personnes qui ne respectent pas leur emplacement. Ils vont se garer sur un autre car il est plus proche ou utilisent les places visiteurs comme leur place de stationnement.

Afin de remettre de l'ordre, le propriétaire voudra faire remorquer les récalcitrants.

Vous devrez alors :

-Vous assurez d'afficher clairement les stationnements avec la place de chacun des locataires qui doivent refléter ce qui est prévu au bail

- Investir dans des panneaux "interdit de stationner, remorquage à vos frais"

- Souscrire un contrat de remorquage

-Établir un règlement d'immeuble avec les nouvelles spécificités du remorquage :

combien de temps peut-on rester sur une place "visiteurs" ou "pour personnes à mobilité réduite"?

Combien de temps sur la borne de recharge?

- Distribuer des cartes de stationnement pour identifier et vérifier les allers-retours

Alors avant de faire remorquer un véhicule, prenez le temps de mettre en place votre règlement pour ne pas avoir des locataires qui vous demandent des remboursements car vous les avez remorqués sans autorisation!

Pensez à utiliser la plus récente version du règlement d'immeuble RPHL dans lequel le remorquage est cité :

"Dans le cas où cet article est applicable, le terrain de stationnement est à la disposition exclusive des locataires et il est strictement interdit aux visiteurs

de garer leur voiture sur le terrain de stationnement. Seules les voitures immatriculées et en état de fonctionner seront acceptées dans le stationnement. Il est défendu de stationner tout autre type de véhicule; camion, roulotte ou remorque. Tout véhicule garé illégalement ou dans le mauvais espace de stationnement sera remorqué aux frais du propriétaire du véhicule."

VRAI
Ou *faux?*

Si j'ai avisé mon locataire d'une visite de son logement 24 heures à l'avance, je peux entrer?

FAUX

La loi prévoit que le propriétaire, à moins d'une urgence, est tenu de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel. Cet avis peut être verbal.

En cas de visite d'un logement par un proposant locataire, l'avis de 24 heures n'est pas obligatoire. Le locataire peut refuser la visite pour un locataire ou un acquéreur éventuel avant 9 heures et après 21 heures. Sinon, à partir du moment où le locataire a avisé le propriétaire de la non-reconduction du bail ou de sa résiliation, il est tenu de permettre la visite du logement, il doit donc collaborer. En cas de travaux, le locataire peut refuser l'accès, à moins d'une urgence, avant 7 heures et après 19 heures.



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

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



Me Lapointe

Le mois de décembre rime souvent avec avis de reprise de logement. En effet, il s'agit du moment, dans bien des cas, où il faut penser à envoyer, si ce n'est pas déjà fait, un avis de reprise de logement si on souhaite aller habiter dans un de nos logements, ou en faire profiter un membre de notre famille. Cet avis est envoyé avant les augmentations de loyer, soit minimum 6 mois avant la fin du bail, pour les baux de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois avant la fin du bail pour un bail de 6 mois ou moins.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de quitter ou non le logement tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé et ce sera alors au propriétaire d'ouvrir un dossier auprès de la Régie du logement afin d'obtenir une autorisation.

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

Même si la Régie du logement autorise une reprise pour y habiter soi-même ou pour un membre de sa famille, il reste que le locataire pourrait chercher à valider que le processus suit bien son cours

après son départ. Le locataire, de cette façon, cherchera à valider si le locateur a bien fait une reprise de « bonne foi », n'étant pas un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le locateur risque donc toujours de se voir poursuivre pour une reprise de logement faite de mauvaise foi; il faut savoir qu'il n'y a pas de délai minimum pour habiter le logement afin d'éviter tout risque de poursuite.

Un cas récent nous le rappelle (1) : bien qu'une reprise de logement a été accordée moyennant une indemnité de 3434,88\$, pour que la locatrice puisse y habiter et y intégrer son bureau commercial, le jugement fait mention que le projet a dû être mis sur la glace pour des raisons familiales. L'immeuble nouvellement acquis s'étant retrouvé vide entre-temps, suite à la reprise et à des locataires qui ont quitté, le projet de reprise fut abandonné, selon la locatrice pour s'occuper d'une personne proche. Sans revenu de location, l'immeuble est alors remis en vente.

Suite à cela, le locataire croyant que la reprise a été exercée de mauvaise foi dans le but de vendre l'immeuble à profit, il entame un recours devant la Régie du logement afin d'obtenir des dommages-intérêts. En effet,

la propriétaire a été en mesure de faire un profit lors de la revente de l'immeuble. Selon des jugements qui y sont cités, le locataire devra alors établir la mauvaise foi du locateur à l'aide de faits précis, graves et concordants. Il faut également voir si la reprise a été exercée telle qu'annoncée à la date de l'envoi de l'avis. Sinon, il faut évaluer la crédibilité des changements de circonstances qui ont mené à l'avortement du projet. Selon la décision, le locataire réclame alors dans ce cas la différence de loyer qu'il a dû payer pour un logement d'une grandeur semblable, des dommages moraux et des dommages punitifs. Dans cette situation, la locatrice a dû payer au locataire une somme de 13500\$.

Il faut aussi comprendre que ce ne sont pas toutes les situations où le locateur n'intègre par le logement de façon permanente qui donne lieu à une indemnité : « Le simple fait que le bénéficiaire de la reprise n'a pas habité le logement d'une façon assidue ne suffit toutefois pas, à lui seul, à cristalliser la mauvaise foi » (2). Dans cet autre cas, la situation médicale de l'épouse à l'origine de la reprise de logement,

s'est détériorée et a bouleversé les plans qui devaient s'ensuivre. Les travaux d'aménagement ont tout de même commencé pendant que l'épouse était hospitalisée en CHSLD, mais son mari a admis ne pas avoir intégré le logement à temps plein tel que prévu, mais l'a conservé dans l'espoir de pouvoir y habiter un jour avec son épouse. Dans ce cas, donc, la Régie du logement a décidé qu'il ne s'agissait pas d'une reprise faite de mauvaise foi et a rejeté la demande.

En cas de questionnement, veuillez communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés avant d'entreprendre les démarches au niveau d'une reprise de logement.

(1). 31-130130-082 31 20130130 Q, 31-130130-082 31 20130130 G, 2017 QCRDL 30788.

(2). 256643 31 20160125 G, 2017 QCRDL 34274.



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU
MEILLEUR SERVICE ET DU
MEILLEUR PRIX
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

Les punaises de lit adorent le linge sale



Voici un récent article paru sur TVA Nouvelles. Nous avons contacté notre partenaire en extermination Solution Cimex et voici son commentaire sur les punaises et l'odeur humaine :

ARTICLE DE TVA

Quand elles n'ont pas d'homme à piquer, les punaises de lit se consolent en colonisant ses vêtements sales selon une étude publiée jeudi qui conseille d'éloigner tout vêtement des zones de couchage lorsque l'on voyage pour éviter la propagation de ces nuisibles.

Les punaises de lit connaissent aujourd'hui une recrudescence importante. Elles ont envahi les États-Unis et une partie de l'Europe alors qu'elles se déplacent à la vitesse d'une fourmi et ne savent pas voler.

Or ces nuisibles, dont il est très difficile de se débarrasser, peuvent avoir des conséquences importantes sur la santé et sur la qualité de vie des personnes. Leurs piqûres, semblables à celles des moustiques, mais en plus rapprochées, provoquent de fortes démangeaisons.

Pour réaliser leur étude, William Hentley et ses collègues ont placé quatre sacs de voyage dans des chambres. Deux des sacs contenaient des habits portés une demi-journée et les deux autres des vêtements propres.

«Nous avons établi qu'en l'absence de leur hôte humain, les punaises de lit quittent leur refuge et se rassemblent dans les sacs contenant des vêtements souillés», explique à l'AFP William Hentley de l'Université de Sheffield au Royaume-Uni, coauteur de l'étude parue dans Scientific reports.

Selon l'étude, les punaises de lit étaient deux fois plus nombreuses à avoir préféré les vêtements sales, imprégnés de l'odeur humaine.

On pensait que les punaises de lit tombaient accidentellement sur les vêtements ou dans les bagages après un bon repas de sang. Mais selon les résultats de cette étude, les nuisibles cherchent bien nos vêtements usés.

Les auteurs suggèrent donc de laisser les bagages hors des zones de couchage, ces zones où elles attendent que leur proie s'endorme, pour éviter qu'elles ne repartent avec les voyageurs.

Les punaises de lit aiment les vêtements sales par Solution Cimex

Comment un insecte si petit, dépourvu d'ailes et aimant se cacher très près de ses victimes se propage si efficacement sur de très longues distances? Une étude vient de jeter un nouvel éclairage sur le sujet.

Depuis longtemps, il est connu que la chaleur du corps et le CO2 émis par une personne durant son sommeil exercent un grand pouvoir d'attraction sur les punaises de lit cherchant un hôte. L'étude intitulée « Bed bug aggregation on dirty laundry : a mechanism for passive dispersal » de William T. Hentley, Ben Webster, Sophie E. F. Evison & Michael T. Siva Jothy explique comment, en l'absence d'un hôte humain, l'odeur du corps humain sur des vêtements sales attire deux fois plus les punaises de lit que celle de vêtements propres.

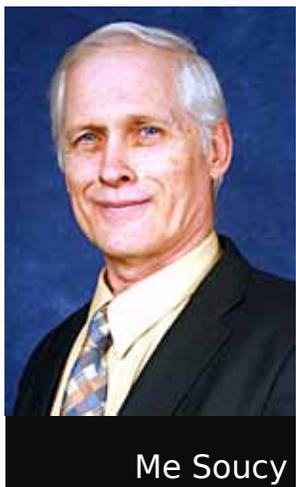
L'étude démontre également, à la surprise des chercheurs, que les punaises de lit ne semblent pas tellement attirées par le gaz carbonique, mais que celui-ci déclencherait tout de même chez elles des comportements de recherche.

La plupart des gens savent que les punaises de lit sont capables de se disperser à l'échelle locale, par exemple d'un logement à un autre dans le même immeuble. Leur préférence à utiliser les mêmes cachettes lors d'une infestation est bien documentée. Ce qui intriguait les chercheurs c'est que ce comportement semblait incompatible avec leur habitude à se cacher dans de nouveaux endroits comme des valises et des vêtements.

L'étude britannique démontre pour la première fois que les vêtements souillés laissés dans une chambre lors d'un voyage peuvent être exploités par les punaises de lit, facilitant ainsi une dispersion passive de l'insecte d'une ville à l'autre ou d'un pays à l'autre.

ATTENTION TOUTEFOIS! L'ÉTUDE RÉVÈLE QUE DES PUNAISES, BIEN QU'ELLES AIENT ÉTÉ DEUX FOIS MOINS NOMBREUSES, ONT ÉGALEMENT ÉTÉ TROUVÉES DANS LES SACS DE LINGES PROPRES.





Me Soucy

Une entente écrite vaut mieux qu'une entente verbale?

Le 7 mars 2017, la locatrice demande l'émission d'une ordonnance d'expulsion contre les locataires et tous les occupants du logement. Dans les motifs au soutien de sa demande, la locatrice soutient qu'une entente verbale est intervenue entre elle et ses locataires pour mettre fin au bail en date du 1er mars 2017. Elle prétend aussi que cette entente a été confirmée par un message texte. Les locataires ont refusé de quitter les lieux loués le 1er mars et occupent toujours le logement à la date de l'audience tenue le 3 avril 2017. Le bail à l'origine est d'une durée approximative de 10 mois, soit du 7 septembre 2016 au 30 juin 2017, à un loyer mensuel de 1370\$.

Les faits mis en preuve

Le 10 décembre 2016, l'un des locataires téléphone à la locatrice. Vu l'insatisfaction des locataires quant aux lieux loués et les lettres et le courrier qu'ils continuent de recevoir au logement du nom de la locatrice, le locataire avise la locatrice que les locataires quitteront leur logement au 1er mars 2017. Bien que choquée, la locatrice répond qu'elle n'a pas l'intention d'empêcher les locataires de quitter le logement avant terme. Elle veut éviter que les locataires cèdent leur bail à des tiers qu'elle ne voudrait pas comme locataires.

Un peu plus tard le même jour, après avoir réfléchi à la situation, la locatrice envoie un message texte au locataire:

... J'ai beaucoup réfléchi à notre conversation et je comprends tou-

jours que vous souhaitez quitter. Cependant, le délai jusqu'au mois de mars est très rapproché... Il faut que je trouve un acheteur en trois mois et qu'il soit prêt à emménager rapidement. Aussi, personne n'accepterait de louer une maison pour quelques mois et je ne peux pas assurer deux hypothèques... Y aurait-il un moyen de trouver un compromis? Pensez-y de votre côté et j'y penserai du mien. Merci.

Le locataire répond à la locatrice par un message texte :

“ Nous acceptons de faire un compromis. Par contre le compromis se fera de votre part.

Nous allons accepter une diminution de loyer due au faits suivants : Le fait de partager l'adresse postale nous confirme que nous devons partager notre adresse résidentiel avec vous. Le fait d'entreprendre des travaux majeurs à l'extérieur sans en aviser le locataire nous confirme que vous n'acceptez pas que nous soyons les principaux locataires de cette résidence. De plus le fait que vous n'avez pas récupéré vos items de la cour arrière nous prive de l'espace de rangement.

Alors nous croyons ne pas avoir à payer le montant total de la location étant donné l'état des lieux. Nous quitterons les lieux en date du 1er mars 2017 comme je vous l'ai mentionné verbalement plus tôt au téléphone.

Il y a deux solutions possibles pour tous : La première solution est de résilier le bail. La deuxième solution est d'effectuer une cessation de bail dans les mêmes conditions...”

La locatrice ne répond pas à ce message texte étant d'avis qu'un compromis fait seulement de

sa part n'est pas un compromis comme la locataire le reconnaît lors de l'audition.

Plus d'un mois et demi plus tard, le 27 janvier 2017, la locatrice écrit un message texte au locataire :

... J'espère que tout le monde va bien. Je dois absolument connaître vos intentions par rapport à ce que nous avons discuté, c'est-à-dire votre départ pour le 1er mars. Est-ce toujours votre volonté? Si oui, je vais avoir besoin d'une lettre de départ officielle signée de votre main. Merci de me tenir au courant...

Le locataire répond le lendemain samedi 28 janvier 2017 :

Bonjour... J'espère que vous allez bien. Nous respecterons notre bail. Merci. Bon week-end à vous tous. À la fin de l'audience, l'un des locataires mentionne que les locataires ont pensé à déménager pour le 1er mars 2017, mais le projet n'a pas fonctionné. Comme une des locataires était enceinte et prévoyait accoucher à la mi-juin 2017, les locataires ont plutôt

décidé de ne pas quitter le 1er mars 2017 et reconduire le bail pour une autre année, jusqu'au 30 juin 2018.

Argumentation de la locatrice

La locatrice prétend que les parties ont convenu d'une résiliation de bail en date du 1er mars 2017. Pour prouver cette entente, la locatrice souligne l'aveu spontané des locataires concernant leur projet de déménagement pour le 1er mars 2017 qui ne s'est finalement pas réalisé. Selon la locatrice, cela démontre que le bail était résilié sur entente à compter du 1er mars 2017. C'est seulement parce que le projet de se relocaliser ailleurs n'a pas fonctionné que les locataires ont changé d'idée et ils prétendent maintenant à tort être toujours liés à un bail avec elle.

Analyse par le tribunal

Selon le tribunal, le droit au maintien dans les lieux des locataires, prévu à l'article 1936 du Code civil du Québec, est un principe fondamental et la pierre angulaire du droit en matière de bail rési-

suite à la page 12





Ne laissez pas vos gouttières devenir des jardinières!

Avec les chaleurs de l'été, la pluie et le vent, on retrouve plusieurs débris dans les gouttières. Or leur entretien est important et vous évitera des débordements et des dégâts d'eau.

En circulant dans nos rues, on peut constater que certains immeubles, autant locatifs qu'en copropriété, ont des plantes qui poussent dans leur gouttière. Même si à première vue, on peut penser à une touche de verdure parmi le béton, il faut absolument enlever ces herbes qui par leurs racines, leurs feuilles et la terre obstruent l'écoulement de l'eau.

Afin de maximiser l'efficacité de vos gouttières, prévoyez de les nettoyer 2 fois par année, soit au printemps et à l'automne.

Mais si votre maison ou vos immeubles se trouvent dans un secteur très peuplé d'arbres matures, il est possible que le nettoyage soit encore plus régulier.

Une gouttière bloquée risque de s'affaisser. L'eau risque alors de s'infiltrer par le toit. De plus, si vos gouttières débordent, elles ne redirigent plus l'eau à une distance suffisante du bâtiment, surchargeant ainsi votre drain de fondation.

Vous trouverez plusieurs de nos partenaires d'affaires dans le journal électronique ou le bottin à qui vous pourriez mandater ce nettoyage!

PROMOTIONS APQ et RPHL

Valide du 15 novembre au 31 décembre 2017



**CODE
RABAIS
30758755**

Glidden Ultra

36600/01	Apprêt	19,99\$ / gallon
36600/05	Apprêt	79,99\$ / 5 gallons

94500/01	Mat	20,99\$ / gallon
94500/05	Mat	84,99\$ / 5 gallons

94900/01	Coquille d'œuf	22,99\$ / gallon
94900/05	Coquille d'œuf	89,99\$ / 5 gallons

94910/01	Perle	22,99\$ / gallon
94910/05	Perle	89,99\$ / 5 gallons

94800/01	Semi-lustré	23,99\$ / gallon
94800/05	Semi-lustré	94,99\$ / 5 gallons

BÊTONWEL^{MD} Le vrai magasin
de peinture

Dulux

Ces promotions s'adressent aux associations de propriétaires.



Suite de la page 10

Une entente écrite vaut mieux qu'une entente verbale?

dentiel. Ainsi, l'émission d'une ordonnance d'expulsion demandée par la locatrice doit répondre à une preuve stricte démontrant, par prépondérance, la résiliation du bail pour un motif prévu, à la loi. Une entente de résiliation ne se présume pas. La partie qui prétend à une telle entente de résiliation doit en prouver l'existence. Dans le présent cas c'est donc la locatrice qui a le fardeau d'établir, selon une preuve prépondérante, l'existence d'une entente de résiliation de bail.¹

Selon la preuve administrée, le Tribunal estime que la locatrice n'a pas établi qu'une entente de bail est intervenue entre les parties :

“ Le 10 décembre 2016 à 17h33, les locataires offrent dans un message texte de résilier le bail sur

entente. Or, la locatrice ne confirme nullement qu'elle accepte de résilier le bail sur entente. Elle n'y répond tout simplement pas. Cela est confirmé par son message texte du vendredi 27 janvier 2017 lorsque la locatrice demande aux locataires de confirmer leurs intentions. À cette date, soit 48 jours plus tard, les locataires retirent leur offre de résilier le bail et affirment qu'ils vont plutôt le respecter. À l'audience, ils confirment que le bail est reconduit pour un terme supplémentaire de 12 mois soit jusqu'au 30 juin 2017.

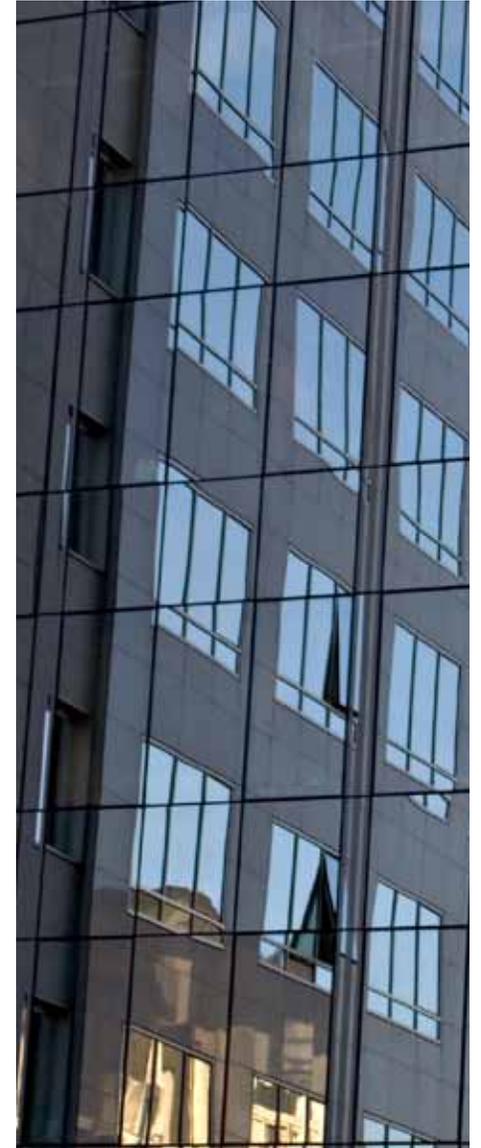
De l'avis du tribunal, les locataires ne font qu'exercer leur droit fondamental d'être maintenu au logement. La demande de la locatrice est donc rejetée.”²

Conclusion

L'entente verbale est génératrice de droit. Un contrat se forme par le seul consentement échangé entre des personnes capables de

contracter. L'échange du consentement se réalise par la manifestation, expresse ou de la volonté d'une personne d'accepter l'offre de contracter que lui fait une autre personne, (Art. 1386 C.Q.)

Lorsque nous évoquons l'existence d'une entente verbale, nous devons supporter le fardeau d'en prouver l'échange de consentement entre les parties. Une partie peut nier facilement la parole donnée, il peut s'avérer hasardeux de prétendre à l'existence d'une entente si cette entente n'est que verbale. À cause des difficultés de prouver une entente verbale, il est toujours préférable pour les deux parties de faire une entente par écrit. N'oublions jamais la maxime : Les paroles s'envolent, mais les écrits restent.



LA RÉFÉRENCE EN
CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS
GÉNÉRAUX

ENTREPRENEURS
SPÉCIALISÉS

SERVICES
PROFESSIONNELS

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX
FOURNISSEURS

PROJETS
DOMICILIAIRES

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

QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

Entrepreneurs généraux :

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

Entrepreneurs spécialisés :

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

Services professionnels :

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

Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :

TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM

UN NOUVEAU MAIRE À SHERBROOKE: Une lueur d'espoir pour les propriétaires?

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) tient à offrir à Monsieur Steve Lussier, nouveau Maire de la ville de Sherbrooke, ses félicitations et lui souhaite bonne chance dans l'accomplissement de ses fonctions.

Le RPHL souhaite que Monsieur Lussier sonde le marché avant d'accepter la construction de nouveaux logements subventionnés. «Le marché locatif québécois connaît une crise. Les taux d'inoccupation augmentent sans cesse depuis quelques années, étant parmi les plus élevés à 6,7% à Sherbrooke, donc de nombreux logements sont déjà disponibles et permettent dès aujourd'hui à des milliers de locataires de se loger de façon convenable» selon Martin Messier, Président du RPHL.

Les propriétaires sont vraiment à bout de souffle à force de jongler avec la méthode actuelle de calcul d'augmentation de loyer désuète, les augmentations de taxes, le rajeunissement du parc locatif afin de rivaliser avec les nouvelles constructions.

Il faut donc cesser de crier à la construction de logements sociaux coûte que coûte. Le RPHL reste confiant qu'on puisse travailler ensemble pour trouver une solution qui soit la plus avantageuse autant pour les locataires dans le besoin, que pour les propriétaires d'habitations locatives.

D'autres défis sont encore à venir pour la municipalité lorsque le cannabis sera légal sur le territoire. Le RPHL espère pouvoir travailler en collaboration avec l'équipe du maire pour que cette cohabitation dans les logements



**Avec le
GROUPE ANCTIL,
c'est vous
qui en profitez!**

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton 819-846-2747 205 rue Centre, Magog 819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX ANCTIL RONA MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

se fasse sans heurt.

Le RPHL reste toujours disponible pour consultation, dialogue pour tout ce qui concerne le droit locatif.

Le RPHL existe depuis plus de 35 ans et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.

Remaniement ministériel : Un nouveau ministère pour la Régie du logement!

Le 11 octobre 2017 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) souhaite la bienvenue à Madame Lise Thériault dans un nouveau ministère!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est heureux de constater qu'un nouveau ministère s'occupera désormais de l'habitation. Le RPHL espère ainsi qu'il s'agit d'une ère de réels changements tant pour la Régie du logement que pour la Société d'Habitation du Québec.

Le RPHL souhaite que madame Thériault puisse entreprendre des réformes qui faciliteront l'accès à la Régie, diminueront les délais d'attente, et surtout protégeront les propriétaires de logements locatifs.

“C'est une réforme complète du domaine locatif résidentiel qu'il nous faut ! On se demande quand le gouvernement décidera d'aider les propriétaires de logements. Quand est-ce qu'eux aussi auront des protections adaptées à leur situation, des protections qui vont protéger leur investissement?” se demande Martin Messier, Président du RPHL.

“Des mesures devraient déjà être en place, nous espérons pouvoir travailler de concert avec Madame Thériault et trouver une écoute afin de balancer les droits et obligations de chacun” de conclure Martin Messier.

La venue de madame Thériault à la tête de ce nouveau ministère est peut-être la clé. Le RPHL restera à l'affût des développements, suivra les orientations de ce nouveau ministère et ne manquera pas de faire entendre la voix des propriétaires!

Publireportage

Expliquons les faits!

Quitter son pays, perdre ses repères et se séparer des gens qu'on aime n'est jamais chose simple. Bien souvent, l'action d'émigrer est posée contre son gré, mais elle est obligatoire pour sa sécurité. Sans aucun doute, refaire sa vie dans un endroit étranger demande une capacité d'adaptation colossale.

En plus de se retrouver dans l'inconnu, l'exclusion sociale s'impose puisque même la communication avec autrui peut être difficile. Désorienté, il faut retrouver la paix d'esprit dans le pays d'accueil.

L'adaptation à un nouvel environnement commence bien sûr par se trouver un toit. Se sentir chez soi et en sécurité est le sentiment recherché par tous ceux qui ont été forcés d'aller vivre ailleurs.

En 2016, le Service d'aide aux Néo-Canadiens a permis l'installation de 999 nouveaux arrivants (adultes et enfants) provenant de 47 pays.

Que ce soit par choix ou par les circonstances liées à leurs parcours pré-migratoires, ils sont

venus s'établir à Sherbrooke. Ils sont des demandeurs d'asile, des demandeurs de résidence permanente à l'étude, des réfugiés parainés par des familles ou par des organismes privés, des réfugiés pris en charge par l'état et même des travailleurs qualifiés. Peu importe leur statut ou leur origine, ils ont tous besoin de trouver rapidement un logis confortable.

L'hébergement temporaire du SANC a reçu de nouveaux arrivants pendant 286 nuitées l'an dernier. Cela est nécessaire afin de permettre aux familles accueillies de déposer leurs valises, le temps de chercher un appartement permanent.

Par contre, le SANC vise d'abord à établir les immigrants à long terme, et ce dès leur arrivée dans la ville.

Pour ce faire, nous sollicitons l'implication des propriétaires d'immeubles locatifs de la région.

C'est seulement le propriétaire d'une habitation locative qui a le pouvoir de permettre aux nouveaux arrivants de retrouver rap-

idement un chez-soi ici. Il peut leur procurer de la stabilité, du réconfort, de la sécurité, mais surtout la tranquillité d'esprit.

Cependant, même si les locataires immigrants sont fidèles, de bons payeurs et le fait que plusieurs habitent un logement de génération en génération, ils peuvent faire face à de la discrimination, soit parce qu'ils ont plusieurs enfants, qu'ils appartiennent à une communauté spécifique ou simplement par la méconnaissance de leur situation et par des préjugés qui circulent dans la communauté.

Ceci signifie que leurs droits sont restreints et qu'ils reçoivent un traitement défavorable par rapport à d'autres locataires.

Nous savons que plusieurs propriétaires de logement sont prêts et ouverts à accueillir des locataires qui sont de nouveaux arrivants.

Par notre partenariat avec le Regroupement des Propriétaires

d'Habitations Locatives (RPHL) nous désirons, tout comme plusieurs propriétaires contribuer à l'avancement des relations entre les propriétaires et locataires nouveaux arrivants et avons mis en place les ressources appropriées pour ce faire.

Enfin, nous vous invitons à être de ceux qu'on félicitera pour leur implication sociale au quotidien et de ceux qui permettent aux personnes et aux familles nouvellement installées dans notre ville de retrouver le confort d'un chez-soi ici.

Ce sera une occasion d'établir une relation d'affaires teintée par l'échange interculturel. Vous contribuerez de façon concrète à faciliter leur intégration sociale.



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

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

819-565-9023



Cannabis, qu'en est-il dans nos logements?

Le 21 novembre dernier se sont tenues au bureau du RPHL, deux (2) séances d'information concernant la légalisation prochaine du cannabis.

Les membres par leur engouement et le souci de s'informer véritablement ont répondu à l'invitation en grand nombre.

Merci à tous nos membres de votre assistance.

L'Équipe RPHL

**Le lundi 11 décembre prochain,
une 3e soirée concernant la
légalisation du cannabis se tien-
dra au RPHL à 18h30.**

**Réservée aux
membres seulement.**

**Pour réservation : 819-563-9292
poste 221 ou par courriel
info @rphl.org**



CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

**VOTRE TOITURE
EST À REFAIRE?**

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

réno-maitre

819-551-2416-19



Planifier la survie de votre entreprise après votre mort

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

Vous et votre associé êtes incorporés, et votre parc locatif a le vent dans les voiles. La croissance est au rendez-vous et l'horizon promet plusieurs belles années de prospérité. Mais une malheureuse tempête emporte votre partenaire d'affaires.

Le destin frappe de manière aussi soudaine qu'inattendue. Ayant rejoint un monde meilleur, votre regretté partenaire ne vous laisse pas seulement dans le deuil, il vous laisse également le commandement du navire. Heureusement pour la survie de votre entreprise, vous étiez préparé à toute éventualité.

Successeur par défaut

Suite à son décès, les parts d'entreprise de votre associé auraient normalement été léguées à la succession, souvent constituée d'un ou de plusieurs membres de la famille.

Par exemple, cela aurait pu être la volonté du défunt que son fils ou sa fille reprenne le flambeau. Or, ni l'un ni l'autre de ses enfants n'étaient intéressés par la chose. Un autre membre de la famille, par exemple la mère de feu votre associé, aurait également pu hériter de ses parts. Mais cette charmante dame, qui n'y connaît rien en immobilier pas plus que dans la gestion d'une entreprise, n'en est

pas plus intéressée.

Ainsi, vous et votre associé aviez prévu qu'en cas de décès de l'un ou de l'autre, il y aurait le rachat des parts d'entreprise du défunt.

Une convention d'actionnaire

Au moment de votre association, vous avez eu la prévoyance de rédiger une convention d'actionnaire. Celle-ci donne les leviers nécessaires afin de régler tout litige qui aurait pu survenir suite à votre décès ou celui de votre associé. Elle prévoit entre autres les conditions de transfert des actions vers les héritiers, le prix de rachat des actions ainsi que les mécanismes de paiement.

La convention d'actionnaire permet donc d'éviter toute ingérence

est l'une des meilleures choses que vous pouvez faire afin de sécuriser son futur.

En cas de décès, une telle assurance permet notamment d'embaucher un remplaçant, le temps que la relève soit prête à reprendre le flambeau. Elle paiera également les coûts relatifs au transfert des actions.

Et dans l'éventualité où il n'y aurait eu aucun successeur, l'assurance vie permettra à un employé clé d'obtenir le financement nécessaire au rachat des actifs légués dans la famille du défunt. De plus, si vous avez des employés, l'assurance vie peut vous aider à pourvoir le poste d'une personne décédée qui est nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise.

Mais avant de rédiger ou de souscrire à toute chose, consultez votre fiscaliste, votre avocat ou encore votre notaire. Ils sauront adapter la situation à vos besoins.

À savoir :

Advenant le décès de votre associé, vous devez informer la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail que les activités de l'entreprise se poursuivent.

Vous devez également produire une déclaration de mise à jour courante au Registraire des entreprises, et ce dans les 30 jours suivant le décès.

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

au moment de la succession. Elle vous permet également de rester en contrôle de votre entreprise et elle rassure tout le monde : vos créanciers, vos clients, vos fournisseurs et vos employés.

L'assurance vie, un incontournable

Vous et votre associé avez également eu la bonne idée de souscrire à une assurance vie au moment de votre association.

Souscrire à une assurance vie sur la tête de tous les propriétaires de votre entreprise



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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

Économisez temps et argent : Utilisez Éviction rapide pour vos non-paiements!

Le service d'éviction rapide offerte par Messier, Soucy avocats pour les membres de le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) vous permet d'ouvrir votre dossier sans vous déplacer!

Sur réception de votre demande, un avocat vous téléphonera afin de valider vos instructions.

La demande sera introduite à la Régie du logement, normalement, la prochaine journée ouvrable.

Cette demande sera signifiée par courrier recommandé à votre locataire ou par huissier selon vos instructions.

Une version numérisée de la demande et des informations relatives à la signification vous seront expédiées par courriel.

Ce service vous permettra donc d'agir rapidement en évitant les déplacements et les délais d'attente.

À partir du 23e jour du mois
Mais c'est seulement après un retard de plus de 3 semaines, qu'on peut demander la résiliation du bail

Il sera offert au tarif de Le tarif varie selon votre adhésion au RPHL :

Adhésion Or : 64,18\$
Adhésion Argent : 98.19\$
Adhésion Bronze : 300.28\$

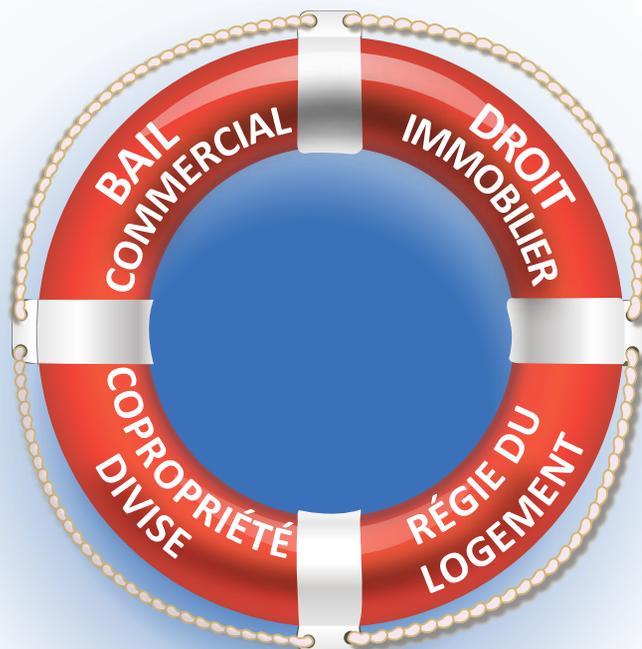
Plus taxes, plus les frais, soit les frais d'ouverture de dossier de la Régie du logement et les frais de signification.

Ce tarif est valable lorsque la demande est faite en ligne sur le site internet de Messier, Soucy avocats, soit www.immoloji.com

Nous tenons à vous préciser qu'il existe un nouveau service sur le site internet de la Régie du logement qui vous permet de faire le dépôt d'une demande en ligne.



**DEMANDEZ
VOTRE TROUSSE
DE SECOURS
JURIDIQUE**



Droit Immobilier

- Contrat préliminaire en vue de la construction d'un immeuble
- Offre d'achat de résidence ou d'immeuble
- Non-respect d'une offre d'achat
- Vice caché sur un immeuble
- Trouble de voisinage
- Servitude légale

Bail Commercial(Condo)

- Régie du logement
- Éviction des locataires résidentiels
- Éviction des locataires commerciaux

info@immoloji.com

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.immoloji.com/eviction-rapide.aspx>. The form is titled 'Adresse du logement concerné' and includes fields for: Numéro civique, Rue, Appartement, Municipalité, Code postal, Début de la période actuelle du bail (aaaa-mm-[]), Fin du bail (aaaa-mm-[]), Durée indéterminée (checkbox), and Loyer mensuel. Below this is a section for 'Identification des parties'.



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

www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

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

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. CHAUFFAGE**Filgo Energie (thermoShell)**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

5. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;
-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;
-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
-Estimation gratuite sur place.
facilitants sont disponible
- Des outils de communication
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

6. GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

7. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux

CODE RABAIS 30758755

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

* Escomptes membres RPHL

ÉLECTION MUNICIPALE :**Affichage en période électorale**

Durant les élections fédérales, les démonstrations d'allégeance politique peuvent en déranger certains, surtout si elles sont faites sur les lieux d'habitation. Bien qu'il pourrait être tentant d'interdire à chacun d'afficher quelconque sorte de propagande, la Loi électorale du Canada interdit clairement au locateur d'empêcher les locataires de faire de la publicité électorale en posant des affiches sur les lieux loués. Les locataires ont donc la possibilité de s'afficher librement.

La même loi prévoit également qu'il est possible pour le locateur de fixer des conditions raisonnables par rapport à la dimension et à la nature des affiches. Ce type de conditions pourrait donc se retrouver dans un règlement d'immeuble (1).

De plus, de façon plus générale,

le locateur ne peut pas interdire l'accès à l'immeuble à un candidat à une élection ou son représentant, qu'il s'agisse d'une élection municipale, scolaire, provinciale ou fédérale (2).

(1) Loi électorale du Canada, L.C. 2000, ch. 9, article 322.

(2) Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, article 1935.



Alizé
SERVICES FINANCIERS

«Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients»

DIANE CÔTÉ, P.I.B.
Planificatrice Financière membre accréditée de l'Q.P.F.I.
Courtier hypothécaire, Planiprot
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF OACI/O Planiprot Excel

T 819 769-3022 • dianecote@alizeservicesfinanciers.com • alizeservicesfinanciers.com

Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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

PROTECTION
DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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

Testaments
Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.
Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.

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

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

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

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

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

Rapport sur le marché locatif : Taux d'inoccupation en baisse?

Un taux d'inoccupation à 5,3% à Sherbrooke n'est pas un bon signe!

Ce matin, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publie son rapport annuel sur le marché locatif.

FAITS MARQUANTS

Taux d'inoccupation provincial de 3.4%
Loyer moyen de 735\$ (hausse de 1.9%)

Même si le taux d'inoccupation au niveau provincial a baissé de 4.4% à 3.4%, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) ne peut rester confiant face à l'avenir du parc locatif québécois. Il faut savoir que le taux d'inoccupation, à Sherbrooke, reste à 5,3%.

L'étude démontre aussi que les unités en copropriété offertes en location ont vu leur proportion augmentée et leur taux d'inoccupation baissait.

«On revient à la même problématique : des taux d'augmentation dérisoire, non seulement selon les critères de la Régie du logement, mais également selon ce que le marché permet avec les taux d'inoccupation que nous connaissons, combiné à la hausse des coûts de construction, de rénovation et de mise à niveau, ainsi que des logements laissés saccagés, tout cela entraîne un marché locatif en péril», explique Martin Messier.

D'un autre côté, il faut cesser de crier à la construction de logements sociaux coûte que coûte : de nombreux logements sont déjà disponibles et permettent dès aujourd'hui à des milliers de locataires de se loger de façon convenable. Le RPHL reste confiant qu'on puisse travailler ensemble pour trouver une solution qui soit la plus avantageuse autant pour les locataires dans le besoin, que pour les propriétaires d'habitations locatives.

Avec les condos locatifs, on voit que le marché locatif se transforme: les locataires veulent du neuf, des logements rénovés, des services en plus. Mais un immeuble datant de 1960 ne peut pas rivaliser avec un immeuble en copropriété neuf. Lorsque les propriétaires veulent moderniser ou même rendre leur immeuble plus Éco-Énergétique, ils se retrouvent confrontés à un retour sur investissement de plus de 40 ans!

Une petite lueur d'espoir? Avec l'annonce du Gouvernement fédéral de vouloir aider aussi les propriétaires dans la stratégie nationale sur le logement.

Une enveloppe est prévue pour des prêts à faible taux d'intérêt afin de réparer des logements existants : le RPHL espère que le privé pourra en bénéficier. Il est difficile de rénover tout en gardant les logements rentables actuellement, les propriétaires n'ont plus la capacité financière de moderniser le parc locatif avec une méthode de fixation de loyer inadaptée, insuffisante, nuisible et des taxes qui ne cessent d'augmenter. « Une aide gouvernementale est la bienvenue afin de se conformer aux normes et garder un parc locatif en santé » ajoute Martin Messier.

Récapitulatif des taux d'inoccupation

Ottawa : 3.8%
Montréal : 2.8%
Québec : 4.5%
Saguenay : 6.8%
Sherbrooke : 5.3%
Trois-Rivières : 4.7%

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882

VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

Santé, bonheur pour 2018!

En cette période de réjouissance, le RPHL prend le temps de vous souhaiter une merveilleuse nouvelle année remplie de santé et de bonheur.

Le RPHL est fier du travail accompli depuis 1981 et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

Soyez des nôtres lors de nos activités, de nos revendications!

Au plaisir de vous y voir,

Toute l'équipe du RPHL

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite
de projet

Livraison

Réparation de vitres
et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



**SERVICE
D'INSTALLATION***

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

RONA

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

Peinture et accessoires	15%
Décoration	10%
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%
Matériaux de construction	2.5%

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

Présentez-vous au service des professionnels pour
enregistrement avec votre carte de membre RPHL lors
de votre première transaction.

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale; à l'installation, à la coupe de produits, appareils électroménagers. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. MD/MC Marque déposée/ de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne Inc. et RONA Inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca