

Venez nous visiter au Salon du 5 au 8 Février 2015

PARTICIPEZ AU CONCOURS

zone RPHL

Partenaires / Propriétaires / Logements à louer

et courez la chance de gagner

l'un des nombreux prix

gracieuseté du RPHL
et de ses partenaires d'affaires



NOMINATION

DIRECTRICE ADJOINTE DU RPHL

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est heureux d'annoncer la nomination de Madame Annie Lapointe au poste de Directrice Adjointe du RPHL. Madame Annie Lapointe, qui est également notaire, est déjà une collaboratrice connue au sein du RPHL.



Me Annie Lapointe s'est jointe à l'équipe à titre d'étudiante au cours de l'été 2010, pendant ses études en droit, ce qui lui a permis d'être sensibilisée à la situation vécue par les propriétaires d'immeubles locatifs. Elle a obtenu son Baccalauréat en droit, ainsi qu'un diplôme de 2e cycle en droit notarial à l'Université de Sherbrooke. Elle a ensuite complété un stage de 32 semaines au sein d'une étude notariale de type traditionnel en Montérégie.

Me Lapointe a ensuite débuté sa pratique en tant que notaire et conseillère juridique au sein du Cabinet Messier, Soucy, dès son assermentation et son admission à la Chambre des notaires du Québec depuis 2012.

Le RPHL souhaite bonne chance à Madame Lapointe!

Les représentants du RPHL ont rencontré la Mairie de Sherbrooke

Le RPHL, dans la continuité de ses revendications visant à ce que cesse la construction de logements sociaux, a rencontré le 19 novembre 2014, le chef de cabinet du maire Sévigny, monsieur Étienne Vézina, ainsi que le Président du comité exécutif de la ville, monsieur Serge Cardin. Le RPHL y a déposé un mémoire expliquant les motifs de ses revendications et les solutions proposées.

Le RPHL est convaincu que le gouvernement, ainsi que les municipalités, ne vont pas dans la bonne direction en continuant la construction de logements sociaux à grands coûts, qui ont pour conséquence de venir en concurrence directe et déloyale avec les propriétaires privés qui ont des logements de libres. Les représentants de la ville ont démontré de l'ouverture à d'autres façons de faire dans la mesure où les programmes du gouvernement



Photo: de gauche à droite: Marc Rioux (membre du RPHL), Me Annie Lapointe (notaire et directrice générale adjointe du RPHL), Bernard Landry (membre du RPHL), Étienne Vézina (chef de cabinet du maire Sévigny), Me Martin Messier (président du RPHL), Serge Cardin (Président du comité exécutif de la ville)

le permettent. Le RPHL était également allé à la source en déposant un mémoire à la Société d'habitation du Québec (SHQ) en octobre dernier dans le but de la conseiller dans la révision de ses programmes, pour favoriser l'aide directe à la personne. Le RPHL sait que la solution passe par l'aide à la personne plutôt que l'aide à la pierre.

Étaient présent à la rencontre Me Martin Messier, président du RPHL, Me Annie Lapointe, notaire et directrice générale adjointe du RPHL, Monsieur Marc Rioux et Monsieur Bernard Landry, membre du RPHL et du comité consultatif du RPHL. ☑



Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), rencontre le gouvernement du Québec

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), rencontre le gouvernement du Québec.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), a rencontré dans les bureaux de l'Assemblée Nationale à Québec Monsieur Jean Rouselle, député libéral en charge de l'habitation et Monsieur Maxime Girard, Attaché politique du Ministre responsable de l'habitation, Monsieur Pierre Moreau. *Suite à la page 4*

DANS CETTE ÉDITION



SOIRÉE DU 7 OCTOBRE



NOUVEAU FORMULAIRE DU BAIL



CHRONIQUE DE PROPRIÉTAIRES



SALON

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

2015

Santé Bonheur et RPHL

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

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) offre une qualité de service inégalée depuis 34 ans maintenant. Association de propriétaires reconnue dans la région estrienne, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a débuté sa mission en 1981. Ce sont des propriétaires de la région qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements.

C'est dans un esprit d'entraide et une volonté accrue de défendre les droits trop restreints des propriétaires que le RPHL a été fondé.

Que de changements en 33 ans !

Nous ne faisons plus les mêmes enquêtes, nous avons vécu des taux d'intérêt à 16%, des taux d'occupation très faible, des crises du logement,...

Il y a 11 ans, le RPHL a pris un nouveau virage pour toujours rester dans les plus hauts standards de l'industrie: En février 2003, le RPHL marque une nouvelle page de son histoire en formant une coalition stratégique forte avec l'Association des propriétaires du Québec (APQ) afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public, tout en conservant une proximité inégalée avec les propriétaires de sa région.

Pendant toutes ces années, le RPHL en partenariat avec l'APQ a été impliqué dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant ensemble aujourd'hui plus de 15 000 membres dans toutes les régions du Québec.

C'est grâce à ce partenariat, que **le RPHL protège vos revendications, vos intérêts régionaux** tout en apportant son expertise et son appui à la cause des propriétaires partout au Québec!

Avec plus de 33 ans à vos côtés, nous sommes fiers du travail accompli ensemble: Bureau à Sherbrooke ouvert et qui vous accueille pour tous vos services; Plus grande visibilité et pouvoir de revendication auprès des instances concernées;

- Un service à la clientèle adapté à nos membres : lundi au vendredi de 8h30 à 00h00 (minuit), le samedi et le dimanche de 9h à 17h tout en conservant nos prix concurrentiels; Développement constant d'outils interactifs afin de faciliter les actions de nos membres: évaluation 90 et 360, suivi, etc.; Accès privilégié à des professionnels spécialisés locateur-locataire (avocats, notaires); Plus vaste étendue de partenariat; Couverture médiatique accrue; Cibler les problématiques propres à notre région et pouvoir y remédier plus adéquatement; Faciliter les adhésions et renouvellements des membres par notre boutique disponible sur internet et de manière sécurisée; Sécurité des informations autant propriétaire que locataire afin de préserver la grande confidentialité des informations obtenues; Des articles juridiques, pertinents, informatifs, qui renforcent les connaissances de nos membres;

Le RPHL est fier du travail accompli 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,

Martin A. Messier,

Président du RPHL



**Plus de
1000
portes vendues**
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts
Acheteurs
Profitez des bas taux d'intérêts
Excellent choix entre 8 et 300 logements

Passez à l'action!

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120
courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com
Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

SOIRÉE DU 7 OCTOBRE 2014

Le 7 octobre dernier, se tenait au RPHL, une soirée qui avait pour thème "Sécurité Incendie dans les immeubles à logements (normes et conformités).

Cette soirée était animée par Mme Ginette Bélair, T.P.I. Lieutenant inspecteur Service de protection contre les incendies de la ville de Sherbrooke. Étaient présents en tant que partenaires exposants du RPHL, M. Sylvain Turgeon (Groupe Verrier Assurances) et M. Martin Héту, (propriétaire-fondateur de la compagnie Alarme Centaur).

Une soixantaine de membres étaient présents et ont pu apprécier cette soirée. Les participants ont pu être informés, entre autres, quant au nouveau règlement applicable depuis le 3 juin 2013 et qui concerne les immeubles de 8 logements et de plus de 2 étages. Ces bâtiments sont maintenant sous la juridiction de la Régie du bâtiment du Québec.

Plusieurs autres sujets ont été abordés tels que: avertisseur de fumée, extincteurs portatifs, signalisation, coupe-feu et bien d'autres tout aussi importants pour la sécurité dans les immeubles à logements. À noter que la présentation de cette soirée est disponible par courriel si vous en faites la demande.

Suite à la page 5

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



Alarme
CENTAUR

Tél. : 819 791-0899

admin-centaur@videotron.ca



MEMBRE

POUR VOTRE SÉCURITÉ

PROTÉGEZ-VOUS



BOSCH
Invented for life





Martin A. Messier

LES DÉLAIS À LA RÉGIE DU LOGEMENT, UN DÉBUT

Récemment, nous avons vu le gouvernement agir dans le dossier des délais à la Régie du Logement.

Les inconvénients tant pour les locataires que pour les propriétaires ont longtemps été décriés par les uns et les autres.

Bien qu'incomplet, le signal donné par le gouvernement en mettant en place une nouvelle structure est intéressant.

Les dossiers de non-paiement où le locataire est absent seront dirigés vers un greffier spécial, libérant ainsi le juge. L'intention est louable, voire efficace, mais selon ce que je peux comprendre il s'agit de ressources qui étaient déjà en place dont l'affectation se trouve modifiée.

Nous pouvons voir que la Régie du Logement utilise pleinement ses ressources et les moyens technologiques à sa disposition mais comme personne n'est magicien, les

tâches qu'effectuaient ces mêmes personnes qui agiront comme greffiers spéciaux avant leur changement d'affectation seront probablement ajoutées à la liste de quelqu'un d'autre...

Nous pourrions voir comment la Régie du logement pourra gérer cette nouvelle dynamique sans créer un autre point d'étranglement.

Cette gestion en étant compliquée d'autant, il faudra voir si l'attribution de nouvelles ressources n'est pas plutôt la solution inévitable dans un contexte où les dossiers se compliquent et s'allongent en durée.

Nous suivrons de près la situation qui demeure préoccupante, mais force nous est d'admettre qu'à tout le moins le ministre lance le signal de son intention d'améliorer les choses.

C'est un début...

Volume 10, numéro 6
Décembre 2014 - Janvier 2015

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Graphiste
Alice Dornoy

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

NOUVEAU FORMULAIRE DE BAIL

Cette nouvelle année nous apporte un nouveau formulaire obligatoire de bail qui sera bientôt en vigueur. En effet, le gouvernement du Québec a adopté un nouveau formulaire de bail obligatoire qui doit être utilisé par tous les propriétaires de logements à la conclusion du bail résidentiel. À compter du 24 février 2015 les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec devront utiliser le nouveau formulaire de bail pour tout bail signé après cette date.

LES CHANGEMENTS

Bien que certains changements ont été apportés, vous pourrez constater que le formulaire ressemble beaucoup au formulaire de bail précédent. Nous aurons l'occasion de vous expliquer lors de nos prochaines formations, tant les formations que nous vous présenterons en salle que les formations web la façon de remplir ce formulaire afin d'éviter les erreurs. Il est important de noter que ce formulaire ne modifie pas les lois et règlements: les droits et obligations des propriétaires et locataires demeurent les mêmes. Vous pouvez cependant noter l'ajout de l'adresse courriel sur le formulaire de bail ainsi que l'ajout d'une disposition relative à la solidarité entre les locataires. L'emplacement de la clause visant le loyer le plus bas payé au cours de la dernière année fut modifié bien que la disposition demeure identique, nous aurions évidemment préféré que cette clause disparaisse, tout simplement. En effet, selon nos revendications, la protection conférée au locataire occupant ne devrait pas s'étendre à un nouveau locataire. Le propriétaire devrait être en mesure de louer son logement au prix du marché lorsqu'un logement se libère.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour tout commentaires ou idées que vous voulez nous soumettre.

Suite de la page couverture

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), rencontre le gouvernement du Québec

Cette rencontre avait pour but de voir les initiatives du gouvernement envers une réforme de l'habitation et aussi de mettre en avant les problématiques et de soumettre nos solutions.



Photo: de gauche à droite: Maxime Girard (attaché politique du ministre responsable de l'Habitation Pierre Moreau), Jean Rousselle, député de Laval et responsable de l'habitation, Me Annie Lapointe (notaire et directrice générale adjointe du RPHL), Me Martin Messier (président du RPHL)

Monsieur Rousselle a démontré une écoute attentive au dossier du dépôt de garantie. Une problématique décriée à de nombreuses reprises dans les médias et par nos actions. Permettre aux propriétaires de réduire leur perte et de conscientiser les locataires, cela doit être des actions posées dès maintenant.

Le RPHL a rappelé que les propriétaires sont aux prises avec une réglementation qui n'a pas de sens pour les propriétaires :

le propriétaire doit remettre un logement dans un état impeccable mais c'est aussi lui qui va passer toute la nuit à nettoyer un logement souillé, saccagé par un locataire qui n'aura aucune conséquence.

Le propriétaire pourrait même perdre ses nouveaux locataires puisqu'il est assujéti à des dispositions du Code Civil du Québec exorbitantes du droit commun, comme l'a fait valoir Me Martin Messier, président du RPHL.

Le RPHL souhaite que le dépôt de loyer soit d'un mois tout en étant conscient que certains locataires pourraient avoir de la difficulté à réunir cette somme sans un délai adéquat.

Le RPHL demeure convaincu que la mise en place d'un dépôt de garantie est une solution qui serait à l'avantage non seulement des propriétaires mais également des locataires. En effet, les locataires doivent, eux aussi, subir certains des inconvénients liés aux dommages faits au logement par les locataires qui quittent sans respecter leur obligation de laisser le logement dans l'état où ils l'ont reçu.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a aussi insisté sur l'importance de modifier les taux d'augmentation de loyer. Nous avons aussi discuté de la demande du RPHL d'abolir les dispositions visant à protéger le prix du loyer lorsqu'un locataire quitte le logement. (La section G du bail)

Permettre au propriétaire de remettre son logement au prix du loyer au départ du locataire ne devrait plus faire l'objet d'une possible contestation du locataire. Par une telle mesure, le gouvernement contrôle le marché et les loyers. La libre négociation a fait ses preuves, et nous devons laisser le marché évoluer au gré de l'offre et de la demande.

Le RPHL a aussi abordé l'octroi de subventions ou crédits d'impôt aux propriétaires pour leur permettre de rénover le parc locatif plus que vieillissant.

Le RPHL a remis toutes ses recommandations à M. Rousselle et M. Girard. Nous poursuivons nos démarches afin que les besoins du marché locatif résidentiel soient pris en compte dans le cadre des décisions à venir.

Suite de la page 3

SOIRÉE DU 7 OCTOBRE 2014

Vous pourrez également consulter les articles particuliers à la protection des incendies de ces règlements à l'adresse web suivante:

<http://www.ville.sherbrooke.qc.ca/fileadmin/fichiers/Juridiques/reglements/reglement1/protection-prevention-incendies.pdf>

Les membres du RPHL qui étaient sur place ont eu la chance de participer à 3 tirages de prix de présence.

Et les gagnants sont :



Certificat Cadeau de 50\$
- SAAQ
à **M. Pierre Lalonde**
Remis par
Equipe GSV Industriel
Alliance Sherbrooke



Certificat Cadeau de 50\$ -
Restaurant Le Cartier Pub St-
Malo
à **Mme Chantal Lacerte**
Remis par Diane Laventure
au nom du Service d'Aides
aux Néo-Canadiens



Prix d'un IPAD
à **M. Francois Pépin**
remis par Martin Héту
(Alarme Centaur)
et Sylvain Turgeon
(Groupe Verrier)

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

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

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

Réno Déco
SERA

VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ
*Informez-vous... Prix spéciaux sur grande quantité
3025, rue King ouest
Sherbrooke (Québec) J1L 2B5
819 791-3160
*Tel que prescrit en magasin



Sur la photo: animatrice de la soirée, Mme Ginette Bélair,
T.P.I. Lieutenant inspecteur Service de protection contre
les incendies de la ville de Sherbrooke



Membres à l'écoute de la Conférencière

Félicitations à nos gagnants et merci à tous pour votre grande participation à cet événement!!!

LD. ÉQUIPE
LAFLEUR | DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS
via capitale ESTRIE FL

Pour avoir
l'heure juste
en immobilier!

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



Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

Kassidy Davey

Courtier immobilier



viaPROTECTIONS
propriétaire domiciliaire hypothécaire
ASSISTANCE JURIDIQUE



www.francislafleur.com 819 563-3000



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Courtiers immobiliers
10. Débouchage
11. Électricité
12. Entrepreneur général
13. Évaluation immobilière
14. Exterminateur
15. Fiscaliste
16. Gestion immobilière
17. Huissiers de justice
18. Impôt
19. Peinture
20. Protection Incendie
21. Quincaillerie
22. Toitures

1. ANNONCE DE LOCATION**Recherche de logement.com**
www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

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

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

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

- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. BAIGNOIRE**Bain Magique**

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

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

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

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

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

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

- * **Escomptes membres RPHL**

RÉNO DÉCO SERA

3025, rue King ouest (Les Tourelles)
Sherbrooke, Québec
Tél.: (819) 791-3160
www.renodecosera.com

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

6. CHAUFFAGE**Leprohon inc.**

Sherbrooke : 819 563-2454
Granby : 450 378-1500
www.leprohon.com

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

Filgo Energie (thermoShell)

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

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

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

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

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

8. COMPTABILITÉ**Yvon Lallier CPA**

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

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

9. COURTIER IMMOBILIER**Francis Lafleur**

L'équipe Lafleur-Davey
Courtier immobilier agréé
Via Capitale Estrie FL

Agence immobilière

Tél.: 819-563-3000

Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com

www.francislafleur.com

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

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence
immobilière

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

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

- Présence + Dynamisme = Résultats !
- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

10. DÉBOUCHAGE**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
info@expertdrains.com

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

11. ÉLECTRICITÉ**Services Électriques****Larochelle inc.**

Tél.: (819) 791-1581

info@electriciensherbrooke.com

www.electriciensherbrooke.com

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

12. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**Construction****Marc Carrier inc.**

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmc.com

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

Les Constructions Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

- * **Tarif préférentiel aux membres RPHL**

-Démolition, ossature, finition intérieur et extérieur

-Portes et fenêtres, Patio

-Projet clé en main

-Soumission gratuite

13. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**ÉvalExpert**

Évaluateurs accrédités 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

14. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

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

15. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

Fax: (418) 871-3472

ablouin@groupefec.ca

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

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président

Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
 - Comptabilité
 - Gestion des travaux
 - Gestion des documents
 - Lettres, avis et rapports professionnels
 - Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

* Escompte 10% membre RPHL

17. 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

18. IMPÔT

Impôt Sherbrooke

Téléphone Est: (819) 348-1212

Ouest: (819) 348-1799

info@impotsherbrooke.com

www.impotsherbrooke.com

- Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

19. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

* Escomptes membres RPHL

20. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

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

21. 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

22. TOITURES

Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

Tél.: (819) 574-4255

www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Dénéigement de toits plats
- Travail de qualité / Garantie écrite
- Assurance responsabilité
- Licence RBQ 8359-5850-08
- Membre APCHQ
- Estimation gratuite

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronetfreres.com

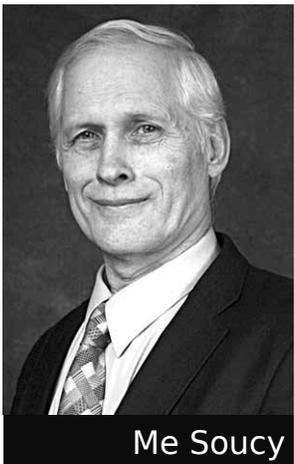
- Réfection de toitures, spécialité toit plat
- Toiture membrane élastomère
- Résidentiel, commercial, tous genres
- Ouvrage garanti
- Estimation gratuite
- Licence RBQ 8309-4326-19

Pour annoncer
vos produits et services!
Communiquez avec
Diane Laventure
819-563-9292 (poste 226)
Sans frais 1-877-563-9292



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

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



Me Soucy

UN LOCATAIRE PEUT RENONCER À L'ORDRE PUBLIC DE PROTECTION

contient une clause à l'effet que la transaction conclue et homologuée par la Régie du logement le 11 octobre 2012 demeurera en vigueur.

En décembre 2013, le chèque de loyer de la locataire n'a pu être encaissé pour insuffisance de fonds. Le locateur dépose, aussitôt, la présente demande en résiliation de bail et en expulsion en invoquant que la locataire a fait défaut de respecter l'entente intervenue.

Présentation des parties

Le locateur soutient que l'entente intervenue entre les parties constitue une transaction qui ne peut être invalidée que s'il y a eu vices de consentement, de plus, l'entente intervenue en octobre 2012 a été reconduite en septembre 2013 et s'appliquait au bail en cours au moment du défaut.

La locataire soutient que la clause résolutoire, qui prévoit la résiliation du bail et qui est mentionnée à l'entente est contraire à l'ordre public et qu'il s'agit d'une clause abusive et déraisonnable. Elle ajoute que l'on ne peut pas résilier son bail pour un manquement de peu d'importance puisque le locateur n'ayant pas établi de préjudice sérieux, quant au manquement reproché, il n'y a pas lieu de résilier le bail. Finalement, elle demande d'invalider l'entente intervenue.

La décision de la Régie

La locataire argumente qu'une telle clause de résiliation du bail contenue dans une entente mettant fin à un litige est nulle, car dérogeant aux lois sur le louage résidentiel. Le tribunal n'est pas d'accord.

Il est vrai que les règles particulières applicables au louage résidentiel sont déclarées d'ordre public en vertu de l'article 1883 du Code civil du Québec qui interdit de déroger dans le bail à ces dispositions.

Il fut souvent reconnu que ces règles sont d'ordre public de protection en faveur du locataire et que le locataire ne peut y renoncer à l'avance.

Toutefois dans son traité sur le louage le professeur Jobin écrit : "On se rappellera que, très généralement, les règles sur la reconduction et la non-reconduction du louage résidentiel appartiennent à l'ordre public de protection. Certes il est illégal de renoncer d'avance (notamment dans le bail) au mécanisme légal de reconduction; mais on a vu que lorsque la personne protégée se trouve en situation pour faire un choix éclairé entre les avantages du régime prévu par la loi et ceux d'un accord ou d'une solution autre, elle peut valablement opter pour cette deuxième voie. Il n'y a donc rien d'illégal à ce qu'une fois arrivée la période de renouvellement du bail, le locataire conclut un accord en reconduction ou en non-reconduction sans égard aux avis et délais prescrits par la loi, sauf dol du locateur évidemment."

Quant à la renonciation à la protection accordée, la Cour suprême a établi certains principes dans l'affaire *Garcia Transport c. Trust Royal*² en s'exprimant comme suit:

"L'ordre public protecteur intervient pour assurer l'entière liberté du contractant le plus faible et le contractant le plus fort; il manquerait complètement son but si la personne protégée pouvait y renoncer au moment où elle contracte (...) Il faut qu'en toute connaissance de cause, au moment où la protection doit produire ses effets, l'intéressé ne risque plus de subir les pressions de l'adversaire."

Plus loin, la Cour suprême énonce :

"Il est maintenant acquis que la partie qui bénéficie de la protection d'une loi

d'ordre public économique de protection peut y renoncer, cependant, cette renonciation ne peut être anticipée. Elle ne peut avoir lieu que lorsque le droit que cette loi accorde est né et peut être exercé en toute connaissance de cause, tout comme, par analogie, un acte de ratification d'une obligation annulable doit exprimer entre autres, l'intention de couvrir la cause de l'annulation."³

Selon la Régie du logement⁴, il est donc parfaitement possible de renoncer à la protection établie par la loi dans le cadre d'une instance judiciaire où la résiliation du bail est invoquée pour les manquements contractuels. La locataire a alors le choix de s'en remettre au Tribunal ou de transiger avec la partie adverse. Dans ce contexte, le Tribunal n'a pas à apprécier le préjudice sérieux mais peut constater que l'entente n'a pas été respectée et y donner pleinement effet.

La locataire ne pouvait pas ignorer les enjeux lorsqu'elle a signé l'entente en 2012. Elle était alors confrontée à une procédure de résiliation de son bail. Le Tribunal croit, aussi, qu'elle a compris la teneur de celle conclue en septembre 2013. Celle-ci ne souffre également d'aucune ambiguïté sur l'intention des parties⁵.

La Régie du logement a donc constaté la résiliation du bail vu la contravention à la transaction intervenue entre les parties et a ordonné l'expulsion de la locataire du logement. ☑

1- Jobin, Pierre-Gabriel. *Traité de droit civil, Le louage, 2e édition, Les éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 290-291;*

2- *Garcia Transport c. Trust Royal (1992) 2 R.C.S 449;*

3- *Opus citare. P. 530;*

4- *Desjardins et al. c. Brodeur (2014) QCRDL 13397, p. 9;*

5- *Opus citare. P. 11*

Le locateur requiert la résiliation du bail pour le non-respect des obligations résultant d'une décision rendue et de l'entente intervenue entre les parties.

Les faits

Le 27 janvier 2012, le locateur entreprend un recours contre la locataire fondé sur des manquements à ses obligations contractuelles, notamment en ce qui concerne des retards fréquents dans le paiement du loyer.

Dans le cadre de ce recours, le 11 octobre 2012, les deux parties parviennent à une entente dans laquelle la locataire advenant le défaut de celle-ci de respecter les clauses prévues à l'entente ou advenant le retour d'un de ses chèques pour insuffisance de fonds ou arrêt de paiement, le bail sera automatiquement résilié et la locataire pourra ainsi être expulsée. La signature de l'entente permet à la locataire de continuer à occuper son logement et le locateur renonce à l'expulsion de la locataire. La Régie du logement a homologué la transaction intervenue entre les parties.

Le 9 septembre 2013, suite à un nouveau litige entre les parties, celles-ci concluent une nouvelle entente qui

La Régie du logement réaffirme qu'un locataire peut renoncer à l'ordre public de protection

LE PRINCIPE

Dans un article précédent, nous avons discuté d'une décision de la Régie du logement qui reconnaissait qu'un locataire pouvait renoncer à l'ordre public de protection¹. L'ordre public de protection empêche les parties à un bail de convenir une entente qui va à l'encontre des articles du Code civil du Québec. Les parties ne pourraient pas convenir que le locateur aurait le droit d'augmenter le loyer en donnant un avis de modification du bail, un mois avant la fin du bail pour un bail d'un an. Selon le Code civil, le locateur peut donner cet avis au moins trois mois mais pas plus de six mois, avant la fin du bail.

Pour un bail, du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015, le locateur doit donner son avis d'augmentation entre le 1er janvier 2014 et le 31 mars 2014, selon l'article 1942 C.C.Q.. En convenant de donner cet avis, un mois avant la fin du bail, soit entre le 1er mai 2014 et le 31 mai 2014, cette entente irait à l'encontre du Code civil du Québec et contreviendrait à l'ordre public. Le locataire, dans un tel cas, pourrait demander la nullité de l'avis donné un mois avant la fin du bail en invoquant l'ordre public de protection.

LES FAITS

Le locataire dans la présente affaire², exploite un commerce de restauration dans l'immeuble appartenant au locateur. Le locataire en même temps loue un appartement dans le même immeuble. Le locataire explique au locateur qu'il commence en affaires et que ses revenus ne sont pas très élevés. De plus, il explique qu'il est récemment séparé de son épouse et qu'il partage la garde d'un de ses enfants. Le prix du loyer mensuel du logement avec le locataire précédent était de 950,00 \$.

Le locateur accepte de louer le logement à un moindre coût afin de venir en aide au locataire. Les parties signent un bail pour la période du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2012, au loyer mensuel de 750,00 \$. Toutefois, le locateur et le locataire s'entendent pour ajouter une clause d'augmentation de loyer dans le bail "The lease of this apartment will be terminated at the same time as the lease or the commercial space at 4110 St-Denis (restaurant brut) with a three month notice unless otherwise agreed with the owner. The rent increase will be of \$ 50 par month annually unless otherwise agreed with the owner. I have read and agree." (sic)

Suite à la page 15

LE GROUPE
ED EXPERT
DRAINS

Faites affaires avec
des spécialistes
Licence RBQ: 8281-1605-10

- Remplacement de drains français
- Débouchage de tuyaux et d'égout
- Inspection de tuyaux par caméra
- Réparation de fissures dans le solage
- Installation septique
- Protection contre les refoulements d'égout
- Excavation résidentielle

24 ANS à votre service **Garantie 10 ANS**

1990-2014 8345 Bd Bourque **URGENCE 24H / 7 JOURS**
www.expertdrains.com 819.864.6441

Yvon Lallier, CPA

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

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

CHRONIQUE DE PROPRIÉTAIRES INVESTIS



Michael Vautour et Josée Ouellet sont propriétaires d'immeubles depuis presque 15 ans.

Ils ont bien voulu partager avec nous leur expérience personnelle comme propriétaires d'immeubles à revenus. En plus d'être propriétaire, Monsieur Vautour est directeur dans une multinationale de la région et est membre du conseil municipal de la municipalité de Shefford. De son côté Madame Ouellet est une femme très occupée entre le CA de la Caisse Desjardins de Granby et la gestion de leurs immeubles qui comprend, la maintenance, la comptabilité, la collecte des loyers et la gestion des locataires.

Leurs immeubles se retrouvent dans plusieurs municipalités de la région soit: Waterloo, Bromont, Granby et Sherbrooke.

Suite à la page 13



RPHL: Un nouveau formulaire de bail est adopté, mais à quand une réforme du droit locatif?

Le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire entrera en vigueur le 24 février 2015. Plusieurs recommandations que le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'Association des propriétaires du Québec (APQ), avait fait ont été incluses dans ce bail, bien que nous poursuivons notre démarche auprès du gouvernement. Le RPHL est heureux de voir dans le nouveau formulaire de bail, la clause de solidarité entre les locataires qui permet de tenir responsable chacun des loca-

taires pour la totalité de la somme exigible, alors qu'avant les propriétaires devaient penser à ajouter cette clause pour se protéger. De plus, les adresses courriel y sont insérées, de façon à actualiser les coordonnées des parties avec les modes de communication courants.

Toutefois, la section du bail visant à maintenir le prix des loyers devrait être abolie tout simplement. En effet le RPHL considère qu'il faut laisser le marché contrôler le prix de location d'un logement suite au départ d'un locataire: "c'est tout simplement outrageux de constater que le gouvernement maintient sa position de contrôler le prix du loyer d'un logement alors que le locataire a mis terme à son bail!" de conclure Martin Messier, Président du RPHL.

Parmi les modifications que le RPHL aurait aimé voir être adoptées, nous retrouvons notamment les propositions suivantes:

- Ajout d'une section sur l'interdiction du fumer dans le logement : afin de clarifier cette entente importante concernant l'utilisation du logement;
- Droit de premier refus en cas de cession : afin que les parties puissent convenir du fait que si le locataire veut céder son bail, le propriétaire puisse décider de résilier le bail pour le relouer lui-même;
- Clause de cautionnement du bail qui viendrait préciser que la caution est maintenue lors de la reconduction du bail. Bien que le RPHL fournisse un formulaire distinct permettant d'arriver au même résultat, l'inclusion serait plus simple et enlè-

- verait des ambiguïtés pour tous;
- Modifier le format du bail afin qu'il soit en format lettre plutôt qu'en format légal et ajouter de l'espace pour des clauses supplémentaires;
- Rendre le bail disponible sans frais sur le site internet de la Régie du logement.

Le RPHL continuera ses revendications avec dynamisme, notamment à l'égard des dépôts de garantie et d'une réforme complète des lois et règlements touchant la location résidentielle.

Le RPHL est disponible pour toutes demandes d'entrevue toute la journée au 819-563-9292 poste 218.

Le RPHL existe depuis 1981 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres propriétaires de logements locatifs.

Régie du logement Québec

BAIL de logement

www.rdl.gouv.qc.ca
Région de Montréal: 514 873-BAIL
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT ET DU NOUVEAU LOCATAIRE

A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISTEBLEND) ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISTEBLEND)

Nom, Adresse, Téléphone, etc.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.C.Q.)

Adresse, Description du logement, Accessoires, etc.

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.C.Q.)

BAIL À DURÉE FIXE / BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.C.Q.)

Le loyer est de \$ / Par mois / Par semaine

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

COPIRETIÈRE DIVISÉ

TRAVAUX ET RÉPARATIONS

SERVICES DU CONCIERGE

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION

CHARGES

CONDITIONS

AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS

F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.C.Q.)

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.C.Q.)

H SIGNATURES

Signature du locateur / Signature du locataire

I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.C.Q.)

Un locataire marié ou uni civilement ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locataire a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Source: http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=62311.pdf

Du 5 au 8 février

↑
EXPO
HABITAT
2015



QUELQUES PLACES ENCORE DISPONIBLES!

Informez-vous de nos forfaits
avantageux auprès de Josée Demers
au 819 563-9643, poste 222.

Des idées... vos réalisations!

Présenté par



Une réalisation de



*La salle de plans
de l'APCHQ-Estrie
Un service complet! Et rapide!!*

- Impression et numérisation de plans de tous formats
- Réduction ou agrandissement
- Archivage

*Envoyez vos plans à
apchq@apchq-estrie.com*

Pour toutes informations, communiquez avec
Véronique Lizotte au 819 563-9643, poste 226.

Plus encore!!

- Consultez les projets de la région 24 heures sur 24 grâce à la salle de plans virtuelle publique
- Vous désirez recevoir la liste de tous les projets en Estrie? Contactez-nous!

NOUVEAU PRODUIT : PAPIER PLASTIFIÉ
Résistant à l'eau • Lavable • 100 % recyclable

Impression de documents			Numérisation	
Format	Papier	Plastique	Format	Papier
11 x 17	0,50 \$	2,50 \$	11 x 17	0,75 \$
18 x 24	1,25 \$	3,50 \$	18 x 24	1,50 \$
24 x 36	1,75 \$	5,00 \$	24 x 36	1,50 \$
36 x 48	3,00 \$	8,50 \$	36 x 48	1,50 \$



Essentiel - Immeubles à revenus

**Mon contact
 privilégié**



NOS

**ENQUÊTES
 CONSEILS
 RABAIS**

www.rphl.org

Venez nous visiter au Salon

PARTICIPEZ AU CONCOURS

zone RPHL

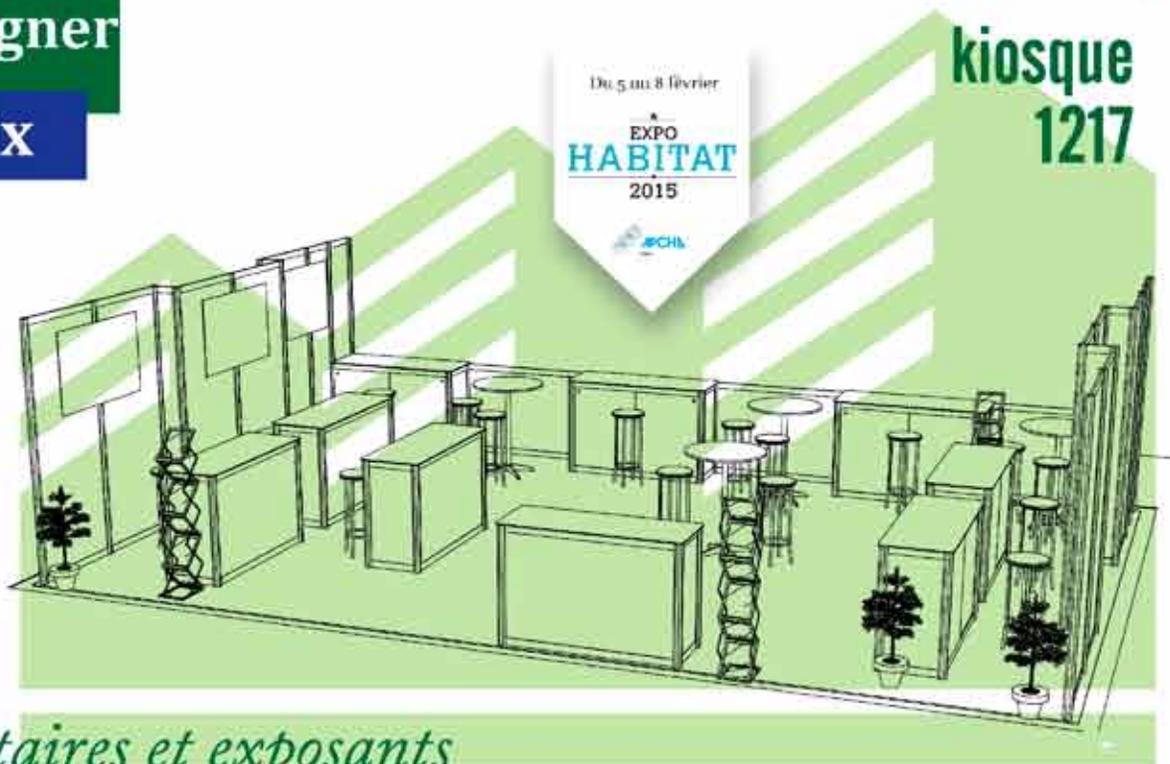
Partenaires / Propriétaires / Logements à louer

et courez la chance de gagner

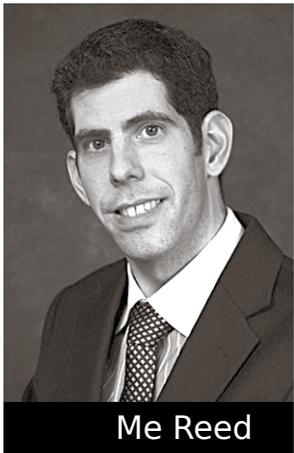
l'un des **nombreux prix**

gracieuseté du RPHL
 et de ses partenaires d'affaires

Quelques places encore disponibles
en tant qu'exposant
 ou pour afficher vos logements à louer
 Communiquez avec votre représentante Diane Laventure
 au **877 563 9292** poste 226



Merci à tous nos commanditaires et exposants



Me Reed

L'importance de la solidarité dans un bail de logement

En tant que propriétaire, il est important de connaître ce qu'est la notion de solidarité entre plusieurs locataires.

Premièrement, la solidarité s'assimile à un niveau de responsabilité plus important pour chacun des locataires face au paiement du loyer et nécessairement entre eux.

Vous devez savoir que ce niveau de responsabilité n'est pas automatique dans le bail, il doit être ajouté manuellement dans les conditions du bail.

Une seule exception : les conjoints mariés sont automatiquement solidaires du paiement du loyer. Cette règle ne s'applique pas aux conjoints

de fait. Enfin, vous devrez en avoir la preuve pour l'invoquer. Ce qui veut dire que dans un bail de base sans aucune mention, chacun des locataires est responsable pour sa part uniquement.

Par exemple, deux locataires pour un loyer de 500\$ ne seront responsables que de 250\$ chacun au maximum.

En ajoutant la solidarité, chacun des locataires devient

responsable de la totalité du loyer et le propriétaire peut choisir à qui il le réclame. En suivant l'exemple ci-haut, pour un loyer de 500\$ le propriétaire pourrait exiger le 250\$ à chacun d'eux ou à son choix, le 500\$ complet à l'un des deux si l'autre ne paye pas sa part.



En effet, si vous obtenez un jugement contre deux colocataires solidaires qui n'ont pas payé leur loyer, pour un montant de mille dollars (1000.00\$) par exemple, vous pourrez saisir le salaire de celui qui travaille, pour la totalité du montant. Ce qui ne serait pas le cas s'ils n'étaient pas solidaires.

À titre informatif l'ajout dans le bail devrait se lire ainsi :
«Les locataires sont solidairement responsables de toutes les obligations du présent bail».
«Tenants are solidarily responsible to all obligation of the present lease.»

Références : 397 et 1525 et suivant du code civil du Québec
 Régie du logement Bilodeau c. Aimola 25 091208 003 G

Vous pouvez communiquer avec les juristes du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) pour plus ample renseignement. ☑

Voici l'horaire du RPHL pendant la période des Fêtes:

Mercredi 24 décembre :	8h30 à 12h (midi)
Jeudi 25 décembre :	Ouvert *
Vendredi 26 décembre :	Ouvert *
Samedi 27 décembre :	Ouvert *
Dimanche 28 décembre :	Ouvert *
Lundi 29 décembre :	Heures régulières
Mardi 30 décembre :	Heures régulières
Mercredi 31 décembre :	8h à 12h(midi)
Jeudi 1er janvier 2015 :	Ouvert *
Vendredi 2 janvier :	Ouvert *
Samedi 3 janvier :	Heures régulières

En cette période des Fêtes, le RPHL désire vous remercier pour votre confiance et est fier de vous compter parmi ses membres.

Nous tenons à vous exprimer nos meilleurs vœux de BONHEUR, SANTÉ ET PROSPÉRITÉ pour l'année 2015!!!

L'Equipe du RPHL

** Vous pouvez transmettre vos demandes d'évaluation de locataire au 1-866-382-9676 de 9h à 17 heures les 26-27-28 Décembre 2014 et les 2-3-4 Janvier 2015. Nous serons de retour le lundi 5 janvier 2015.*



www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

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



Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

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

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



QUINCAILLERIE PARENT

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

**Entre-nous
c'est du solide!**

819-346-6944

i ACTIVITÉS À VENIR

Soirées d'information à venir :

Sherbrooke : **Mardi 20 janvier 2015 Taux d'occupation et marché locatif (SCHL)**

+ Rappel : renouvellement d'un bail.

Heure : Dès 18heures, vous êtes invités à fêter le nouvel an en sirotant un verre de vin avec nous!

Granby : **Mercredi 21 janvier 2015 Taux d'occupation et marché locatif (SCHL)**

+ Rappel : renouvellement d'un bail.

Heure : Dès 18h30 Venez nous rencontrer au nouveau lieu :

HÔTEL CASTEL & CENTRE DES CONGRÈS 901, rue Principale, Granby

Salle : Forteresse B

Tirage prix de présence!

Réservez tôt au : 819-563-9292 (poste 221)

1-877-563-9292 (sans frais, poste 221)

Par courriel : info@rphl.org

Nouvelle formation maintenant disponible à Sherbrooke et Granby :

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

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

195\$/personne pour les non-membres

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

Suite de la page 9

CHRONIQUE DE PROPRIÉTAIRES INVESTIS

Ils ont d'abord débuté avec un premier achat effectué en 2000. Un quadruplex situé à Granby, un projet qui leur semblait réaliste, pas trop gros ni trop petit et qui leur a permis de faire leurs premiers pas comme propriétaires d'immeubles.

"Nous voulions commencer avec un projet sans trop de risque afin d'évaluer le tout. Il faut dire que nous avons eu une expérience de gestion d'immeuble lorsque nous avons aménagé car nous étions concierges d'un immeuble de 15 logements."

Parmi les raisons pour lesquelles ils ont décidé d'investir en immobilier, il y avait celle de se préparer pour les études éventuelles de leurs 3 enfants. Une retraite bien planifiée faisait aussi partie de leur aspiration. "Nous étions confiants que c'était une belle alternative pour nous aider à atteindre nos objectifs."

"Tout au long de nos années d'expérience comme propriétaires, nous avons remarqué que les locataires manquent souvent de connaissances quant à l'interprétation des obligations auxquelles ils doivent faire face durant toute la durée de leur bail. Avec ce manque de compréhension, les lois en place sont alors mal interprétées ce qui crée parfois des conflits entre locataires d'un même immeuble ou encore avec le propriétaire lui-même ce qui aurait pu être évité s'ils avaient été mieux renseignés."

"Comme au travail ou en affaires, nous rencontrons quelquefois des locataires qui sont plus difficiles. Nous avons à conjuguer avec diverses personnalités et avec ce fait, tout tenter afin que tous vivent en harmonie. Ce qui nous amène à la vérification de nos futurs locataires."

L'investigation complète est un excellent outil afin de donner un bon portrait du futur locataire. Lorsque nous arrêtons notre choix nous connaissons l'historique de ce dernier et agissons en conséquence."

"Avec tout ce que la location de logement implique, l'entretien des immeubles, nous prévoyons être en affaires encore plusieurs années mais de façon différente. Il est tout probable que nous opterons pour des immeubles plus récents et plus rapprochés de nous. Plus tard nous aimerions voyager et ainsi partir sans trop de tracas! Qui sait peut-être que nos enfants décideront de prendre la relève."

"Investir dans l'immobilier, c'est investir pour notre futur, il faut être conscient que ça demande

du temps et des concessions de la part de toute la famille. Nous éprouvons une très grande fierté à offrir des logements à la hauteur des attentes de nos locataires."

Un petit mot sur la Régie du logement. "Nous croyons qu'il pourrait y avoir un processus simplifié de gestion à la Régie du logement. Je m'explique, je crois qu'il y a des causes qui ne nécessitent pas un juge pour rendre un jugement. Si un processus décisionnel est clairement établi ceci permettrait à des personnes autres que des juges de rendre des décisions. Ceci permettrait de libérer ces derniers pour traiter des causes qui demandent un jugement plus complexe dont leur expertise est essentielle."

"Je crois également qu'un dépôt de garantie devrait être mis en place et pourrait servir soit pour un logement non-payé, ou pour les bris dans le logement au départ des locataires. Certains locataires n'ont aucun respect des lieux et laissent leur logement dans un état lamentable. D'ailleurs le fait qu'au Québec la majorité des déménagements sont le premier juillet est une problématique à ceci. Avant que le propriétaire ne se rende compte qu'il y a des réparations à faire au logement, déjà le prochain locataire arrive sur les lieux ce qui engendre souvent de l'insatisfaction. En plus de subir le mécontentement de celui-ci, le propriétaire doit effectuer les réparations rapidement et à ses frais."

"Je crois aussi qu'il faudrait graduellement incorporer tous les baux électroniques et toutes les informations des locataires qui se retrouveraient en ligne ce qui pourrait faciliter la gestion tant des propriétaires que de la Régie du logement."

"Le RPHL représente pour nous une ressource d'experts en immeuble locatif qui nous appuie dans la gestion de nos immeubles. Nous pouvons ainsi prendre des actions avec de l'information provenant d'une source fiable et mieux servir l'ensemble de nos locataires. Le personnel est toujours courtois, il répond dans les délais attendus à nos requêtes. Il nous permet aussi d'avoir un réseau de contacts dans

BÉTONEL ^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétoneil près de chez-vous!
www.betoneil.com

notre région et d'échanger sur les réalités du marché immobilier."

Un gros merci à Mme Josée Ouellet et M. Michael Vautour pour leur généreuse participation! ☑

Marie-Lyne Dufour
Service aux membres

PUR AIR EXPERT

SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION

Commercial • Industriel • Résidentiel

www.purairexpert.com 819 943-9239

La pureté de l'air est notre affaire!



Me Lapointe

PROTECTION DE VOTRE PERSONNE



2^{ème} partie

En conséquence de ce qui a été écrit précédemment, il est recommandé de choisir la personne la plus adéquate pour prendre soin de vos biens qui représentent votre investissement, ainsi que de votre personne, pendant que vous en êtes capable! Il y a donc deux sections distinctes dans un mandat de protection, soit la protection de votre personne et la protection des biens. Dans la section concernant vos biens, vous donnez le droit à une personne, le mandataire, d'effectuer certaines actions en votre nom dans le cas où vous seriez inapte.

Les pouvoirs donnés au mandataire peuvent être très précis et restrictifs ou encore assez larges pour lui laisser beaucoup de liberté. Par exemple, vous pourriez nommer votre conjoint comme mandataire et lui permettre de tout faire, sauf vendre votre immeuble à revenus et retirer un placement en particulier. **Sachez qu'il est possible de nommer plusieurs mandataires qui agiront ensemble et que vous pouvez nommer des personnes différentes à titre de mandataire pour vos biens ou votre personne.**

Suite à la mention de différents aspects concernant l'administration des biens d'une personne inapte, il est important

de penser aux soins de cette personne également.

Choisir entre prodiguer des soins ou non, ou lesquels, à une personne qui n'est pas apte à donner son consentement peut être difficile pour les proches. Souvent, il s'agit d'un sujet tabou dans certaines familles. Pourtant, en parler et rédiger un mandat de protection peut éviter tant de soucis!

Ainsi, quant à la protection de la personne inapte, il faudra également faire des choix, alors que vous en êtes capable, que ce soit au niveau du consentement aux soins, du type d'endroit où vous désirez être hébergé, certaines indications quant à la garde de certains souvenirs plus importants, ou qui s'occupera de vos enfants mineurs. Il est également possible d'indiquer vos volontés de fin de vie, soit mettre par écrit d'être ou ne pas être maintenu en vie artificiellement ou demander à éviter que des soins soient disproportionnés.

Il est aussi possible d'y inclure le consentement ou le refus au don d'organes, ainsi que toute disposition que vous jugez importante à votre bien-être. Lorsqu'on

a communiqué ses désirs par écrit, il devient plus facile pour les proches de comprendre nos intentions et de faire des choix en conséquence.

Le mandat de protection, ou mandat donné en prévision de l'incapacité, est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident; il est le moyen d'éviter l'ouverture d'un régime de protection par le tribunal et les conséquences que cela engendre comme discuté dans la partie 1 de ce texte. En effet, il est possible, dans ce document, de planifier ce qui se produira dans le cas où vous deviendriez inapte, et ainsi éviter la lourde procédure déjà expliquée.

Il ne suffit pas non plus de préparer le document, encore faut-il qu'il soit complet pour éviter de devoir recourir au tribunal.

Le mandat de protection ne devient jamais exécutoire automatiquement, que le document soit notarié, ou non. Les premières étapes consistent en l'obtention d'évaluations médicale et psychosociale, afin de permettre au tribunal de constater l'existence de l'incapacité et ensuite faire entrer en force le mandat.

Le mandat de protection peut être rédigé par acte notarié en minute, ou sous seing privé, devant deux témoins qui n'ont aucun intérêt à l'acte. Par contre, le mandat de protection devant notaire est le seul qui permette d'éviter une deuxième procédure, celle visant la reconnaissance de la validité du mandat de protection non notarié. Cette étape de reconnaissance de la validité du mandat de protection est donc évitée lorsqu'il est fait devant notaire. Ce dernier dresse un acte authentique: le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires.

De plus, la preuve du mandat de protection devant témoins se fait par la présentation de l'original du mandat. S'il est impossible de le retrouver, il sera évidemment impossible de le mettre en force.

Vous êtes également certain de ne pas perdre le mandat de protection rédigé devant notaire, puisque son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et que l'original sera conservé à l'abri du feu chez le notaire en toute sécurité et confidentialité. ☑

Minimiser ses dommages suite à un abandon de logement

Lorsqu'un bail est résilié aux torts du ou des locataires, que ce soit lors d'une résiliation par un juge de la Régie du logement pour cause de non paiement, ou de bruit causant un préjudice sérieux, ou que ce



soit lors d'une résiliation de plein droit, soit lorsque le locataire abandonne le logement sans motif, en emportant ses effets mobiliers et en cessant de payer le loyer, le locataire a droit à des dommages-intérêts contractuels en raison de cette résiliation. Ces dommages sont qualifiés généralement d'indemnités de relocation.

Même si le locataire avait un contrat, cela ne donne pas le droit au propriétaire d'attendre la fin du contrat de bail pour remettre en location, s'appuyant faussement sur le fait que peu importe, le locataire est responsable jusqu'à la fin de son bail.

En effet, il existe le principe de minimisation des dommages, qui est une règle basée sur la bonne foi.

1479 C.c.Q. : «La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.»

Suivant ce principe, le propriétaire doit remettre en location un logement dont le bail est résilié, soit par la Cour, soit par abandon par le locataire, le plus rapidement possible en utilisant des moyens raisonnables.

Ainsi, il a été décidé qu'une annonce publicitaire qui paraît de façon permanente, indiquant que des logements sont disponibles à telle adresse, sans faire mention personnalisée du logement libéré en question de façon précise, n'est pas suffisante si elle ne donne pas de résultat rapidement.

Ainsi, dans une décision de la Cour du Québec, en appel d'une décision de la

Me Annie Lapointe

Régie du logement, il a été décidé que le propriétaire n'avait pas entièrement rempli son obligation de minimiser ses dommages et on a alors réduit sa réclamation à trois mois de loyers perdus plutôt que 11 mois: « Aux yeux du Tribunal, il aurait fallu qu'il particularise sa publicité et, entre autre, qu'il prouve que l'appartement 608 a été visité, c'est-à-dire, qu'il n'était pas un appartement à louer parmi d'autres.»¹

Le même principe est repris dans une décision plus récente qui n'accorde que 2 mois de perte de loyers plutôt que les 7 mois réellement perdus:

Suite à la page suivante



TBF
LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron

(819) 823-7592

IMPÔT SHERBROOKE

Bureau de comptable à votre service

déjà 17 ans

Pour vos impôts 97\$ / pers.

REMBOURSEMENT 10 JOURS

Service 5 jours sur 7 à l'année!

2630 King Ouest, bureau 205
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1
Tél.: 819. 348.1799
Fax.: 819. 348.1997
info@impotsherbrooke.com
www.impotsherbrooke.com

562, rue King Est
Sherbrooke, QC J1G 1B5
Tél. : 819 348-1212
Fax.: 819. 348. 8968
info5@impotsherbrooke.com

IMPÔT SHEB-GRANBY

Bureau de comptable à votre service

déjà 17 ans

Pour vos impôts 78\$ / pers.

REMBOURSEMENT 10 JOURS

Service 5 jours sur 7 à l'année!

316, rue Principale, Granby (Québec) J2G 2W4
Tél.: 450.375.0005 Fax.: 450.375.0444

info7@impotsheb-granby.com
www.impotsheb-granby.com

Suite de la page précédente

« le fait que le locateur ait en permanence une annonce publicitaire permanente dans un journal et sur internet, tel qu'allégué, serait un effort, considéré comme le point de départ des efforts d'un locateur pour relouer un logement, mais il ne saurait, à lui seul, correspondre aux mesures raisonnables requises pour minimiser ses dommages pendant sept mois»². Nous conseillons dans tous les cas de faire la publication du logement à louer en particulier dans un journal à chaque semaine et sur internet, et d'en garder les preuves pour le juge lors d'une réclamation en indemnités de relocation.

1. Picard c. Cormier, 2012 QCCQ 2185.
2. Malka c. Pépin, 2014 QCRDL 29411.

Suite de la page 8

La Régie du logement réaffirme qu'un locataire peut renoncer à l'ordre public de protection

Une dizaine de mois après le début du bail, le locataire se départit de son fonds de commerce et le bail du restaurant est repris par un tiers. Le locateur renonce à la clause de résiliation du bail et il n'augmente pas le prix du loyer de l'appartement et accepte de prolonger le bail jusqu'au 30 juin 2013 au loyer mensuel de 750,00 \$. Le locataire a donc payé 750,00 \$ de loyer du 1er octobre 2011 au 30 juin 2013, soit plus de 20 mois.

Toutefois, le locateur au 1er juillet 2013 invoque la clause et augmente le loyer de 50,00 \$. Le locataire accepte et il paie 800,00 \$ comme loyer mensuel jusqu'au 30 juin 2014.

LE LITIGE

Le locateur au 1er juillet 2014 augmente le loyer à 850,00 \$. Le locataire refuse de payer l'augmentation de 50,00 \$ et arrête de payer son loyer. Le locataire plaide l'invalidité de la clause, invoquant son illégalité, puisque les dispositions concernant le contrôle des loyers sont d'ordre public. Enfin, le locataire demande la nullité de la clause et le remboursement du 50,00 \$ pour l'année précédente, soit du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014.

Le locateur rappelle au Tribunal les principes en matière d'ordre public de protection, à savoir qu'il y a lieu de se demander si au moment où l'on a renoncé à un droit, la protection de la loi devait s'appliquer. Car, on peut renoncer à cette protection, pourvu que cela soit un choix éclairé, fait en toute connaissance de cause, une fois le droit acquis.

ANALYSE ET DÉCISION

La Régie du logement se basant sur les principes de la Cour suprême dans l'arrêt Garcia³, à savoir qu'on ne peut renoncer d'avance à une disposition d'ordre public de protection, déclare que la clause d'augmentation de loyer était illégale lors de sa conclusion, car le locataire ne pouvait pas renoncer d'avance à recevoir un avis d'augmentation de loyer, lequel pourrait être refusé en temps opportun et en toute connaissance de cause. La Cour Suprême a aussi affirmé qu'on peut renoncer à la protection de la loi et confirmé une disposition contractuelle autrement nulle, ce qui a été codifié par le législateur en 1994 à l'article 1420 C.C.Q.

La Régie du logement conclut que le locataire devait payer l'augmentation de 50,00 \$ librement consenti à compter du 1er juillet 2013 jusqu'au 30 juin 2014. Par contre, le locateur ne pourra pas avoir l'augmentation demandée au 1er juillet 2014 parce que le locataire a contesté et il n'a pas consenti. Cette augmentation de 50,00 \$ pour le 1er juillet 2014 a été annulée parce qu'elle était demandée hors des délais impartis par le Code civil du Québec:

«En appliquant ces principes aux faits de la présente affaire, le tribunal conclut que le locataire doit payer l'augmentation de loyer librement consenti à compter du 1er juillet 2013. Cependant, le locateur ne peut exiger l'augmentation à laquelle il prétend avoir droit, car le locataire n'y a jamais consenti, à compter du 1er juillet 2014⁴.

1. Desjardins et al. c. Brodeur (2014) QC RDL 13397.

2. Immeuble Lemmo Inc. c. Cousineau. RL. Demande 1545646, François Leblanc, juge administratif, le 27 octobre 2014.

3. Garcia transport Ltée c. Cie Royal Trust (1992) 2 R.C.S. 499.

4. Opus citare. page2

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 non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.

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

Acte notarié
L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaqué. 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 vouite 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.

Tél.: (819) 563 9292 Sans frais: 1 877 563 9292
info@rphl.org



Me Kevin Lebeau

RÉPARATIONS À LA STRUCTURE D'UN PLANCHER

Le Tribunal décide qu'elles sont à la charge du syndicat

D

ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances, le Tribunal devait décider si le coût d'une réparation de structure de

plancher d'un condo devait être assumé par le copropriétaire ou le syndicat.

Un couple, les propriétaires d'une unité dans la copropriété, réclame 246,75\$ pour les dommages affectant la structure du plancher de la salle de bain de leur condominium. Le couple estime qu'il s'agit d'une partie commune, et donc la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

La question à résoudre selon le Tribunal

Les réparations effectuées à la structure et aux solives sous la douche de l'unité de condominium appartenant aux demandeurs sont-elles de la responsabilité du syndicat des copropriétaires?

Les faits selon le Tribunal

Le Tribunal tient compte des faits suivants:

En décembre 2010, le couple achète une douche pour remplacer celle qui est installée dans le condominium depuis une vingtaine d'années, et l'installation est effectuée par un entrepreneur professionnel.

En juin 2013, des problèmes surviennent. Des dommages sont causés à l'unité de condominium située en dessous de celle des demandeurs. Le syndicat des copropriétaires enquête sur la situation.

Le syndicat obtient d'un expert en plomberie, un rapport dans lequel on indique que la fuite provient de la base de douche du couple, laquelle est craquée. Le tout doit être remplacé, et dans l'interval, les propriétaires ne doivent pas se servir de leur douche.

Estimant que la problématique résulte d'une défektivité de la douche acquise en 2010, le couple obtient le remplacement de cette douche par le fabricant.

Le couple retient les services du même plombier qu'antérieurement mandaté par le syndicat, pour le remplacement de la douche. La preuve établit que les professionnels de cette entreprise ont retiré la douche de 2010 pour la remplacer par la nouvelle fournie par le couple en 2013.

Le couple débourse 833,57\$ pour ce travail selon la facture mise en preuve.

L'objet de la réclamation du couple est que le plombier a été tenu de procéder à des réparations d'une partie dite « commune » de l'immeuble. En effet, le plombier écrit dans sa facture qu'il a dû solidifier les solives, ce qui a donné lieu à une charge supplémentaire des matériaux et main-d'oeuvre de 246,75\$.

Le couple dépose à l'appui de ses prétentions un extrait de la déclaration de copropriété qui mentionne que les dalles de béton ou les planchers de bois situés à l'intérieur des parties privatives ne font pas partie des parties privatives.

Ainsi, le couple estime que c'est au syndicat des copropriétaires d'assumer la partie de la réparation aux solives.

Selon le Tribunal, les représentants du syndicat des copropriétaires considèrent que les dommages ont été causés par une mauvaise réparation effectuée en 2010.



En d'autres termes, le syndicat prétend que parce que la douche de l'unité a déjà été remplacée en 2010 et que le travail n'a pas été fait convenablement, cela a causé la totalité des dommages que doivent assumer les demandeurs.

La douche antérieure était là depuis 21 ans et ni l'un ni l'autre des copropriétaires n'ont eu à remplacer les douches ou à faire réparer les solives.

Le syndicat des copropriétaires estime que la problématique a été créée entièrement par la réparation effectuée en 2010 et qu'il ne doit rien assumer.

Le Tribunal a eu l'opportunité d'entendre l'entrepreneur général qui a procédé aux travaux en 2010. Il explique qu'à ce moment-là, il a procédé au remplacement de la douche préfabriquée sans modifier la structure. En fait, c'est qu'on a retiré l'ancienne douche, on l'a remplacée et utilisé les mêmes conduits et les mêmes ouvertures dans la structure.

Selon l'entrepreneur, le problème provient inévitablement de la construction initiale de cet immeuble. Il témoigne que les solives ont été coupées à l'époque au mauvais endroit, créant ainsi une certaine faiblesse dans la structure, ce qui a provoqué la fuite de la douche installée en 2010. Selon lui, ce n'est pas un problème relié à l'installation de 2010, ni même à l'unité de

douche proprement dite, mais simplement à la structure et à la configuration des lieux.

Le droit applicable selon le Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties qu'en matière civile, le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie demanderesse (en l'occurrence le couple) suivant les principes de la simple prépondérance. La partie demanderesse doit présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle de la partie défenderesse. La partie qui assume le fardeau de la preuve doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

Le Tribunal souligne l'article 1077 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit:

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Ainsi, l'obligation du syndicat de copropriété envers chaque propriétaire de réparer les vices de construction des parties communes découle du fait qu'il doit légalement assumer la charge de conservation de l'immeuble selon l'article 1039 du Code civil du Québec.

Le recours d'un copropriétaire contre le syndicat au terme de l'article 1077 C.c.Q. couvre les dommages directs résultant d'un défaut d'entretien, d'un vice de construction ou de conception des parties communes. La faiblesse des solives est un vice de construction datant de la construction originale.

Les parties communes constituent ainsi un patrimoine dit « collectif » et les dommages causés à ce patrimoine engagent la responsabilité du syndicat de copropriété à l'égard du couple.

Ainsi, le Tribunal conclut que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages subis par les demandeurs, c'est-à-dire les coûts de la réparation des solives, et condamne le syndicat à payer au couple la somme de 246,75\$, plus intérêts et les frais judiciaires de la demande.

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

leprohon
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

Offrez le confort
à vos locataires!

leprohon.com

RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE

5 ans

Pièces et main d'oeuvre



12 000 BTU

* Climatiseur seulement

**PROGRAMME SPÉCIAL
AUX MEMBRES RPHL**

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



CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Sherbrooke

6171, boul. Bourque
Sherbrooke (Qc)
J1N 1H2
Tél.: 819.563.2454

Granby

620, rue Simonds Sud
Granby (Qc)
J2J 1E1
Tél.: 450.378.1500

St-Hyacinthe

6900, boul. Choquette
St-Hyacinthe (Qc)
J2S 8L1
Tél.: 450.773.4948

MAGEX
Technologies

10% membre RPHL

LOGICIELS SPÉCIALISÉS EN IMMOBILIER

- Gestion des immeubles à revenu
- Analyse de rentabilité
- Soutien technique professionnel

Sans frais: 1 866 886-2439

www.MagexTechnologies.com

POLICE D'ASSURANCE VALEUR À NEUF: le Tribunal confirme l'obligation du syndicat et des administrateurs

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, le Tribunal confirme l'obligation pour le syndicat et ses administrateurs de souscrire une couverture d'assurance valeur à neuf sur tout l'immeuble de la copropriété. Le défaut de ce faire engage la responsabilité civile personnelle des membres du conseil d'administration en cas d'insuffisance de couverture.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Les demandeurs, deux copropriétaires du syndicat, réclament 6 118,74\$ au Syndicat et à son ancien administrateur provisoire, un représentant du promoteur du projet immobilier. Ils leur reprochent d'avoir insuffisamment assuré l'immeuble. Suite à une incendie qui a causé la perte totale de l'immeuble, l'indemnité d'assurance était insuffisante pour reconstruire l'immeuble et ils ont dû verser, à titre de cotisation spéciale, la somme de 6 118,74\$ pour combler le déficit, somme qu'ils leur réclament.

Le Syndicat prétend qu'il appartenait aux demandeurs d'obtenir un avenant couvrant le manque d'assurance auprès de leur assureur et que c'est cette omission qui est la cause de leurs dommages. De son côté, l'ancien administrateur provisoire endosse les arguments du Syndicat et ajoute qu'il a été de bonne foi et qu'il n'a commis aucune faute dans les circonstances.

Les faits selon le Tribunal

En novembre 2008, les demandeurs achètent des unités de condominium dans l'immeuble de la copropriété dont le syndicat est formé depuis le 9 juillet 2008. Les demandeurs souhaitent louer ces unités à des tiers en vue d'en tirer un revenu de location. Ils souscrivent des assurances habituelles de responsabilité civile et pour perte de plus-value et leur contenu mobilier.

L'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire, agissait à ce titre au moment de l'acquisition des unités de condominium par les demandeurs. Il a aussi des intérêts dans l'entre-

prise qui a construit les unités de condominium et qui a vendu les unités acquises par les demandeurs.

Le 3 octobre 2008, un incendie ravage l'immeuble en copropriété divise. Les unités des demandeurs sont considérées comme des pertes totales. Le Syndicat transmet sa réclamation à ses assureurs pour les parties communes et les demandeurs font de même pour leurs parties privatives.

Le 30 octobre 2008, les demandeurs apprennent, lors d'une assemblée spéciale des copropriétaires du Syndicat, que le coût de reconstruction des immeubles dépasse de 454 939\$ la couverture d'assurance qui avait été prise par le Syndicat au moment où l'autre défendeur agissait à titre d'administrateur provisoire. Tous les copropriétaires sont invités à soumettre une réclamation à leurs assureurs pour leur part du déficit.

Les demandeurs exposent au Tribunal, qu'après vérification auprès de leur assureur, ce dernier leur confirme que contrairement à celles des autres copropriétaires,

leur police d'assurance ne couvre pas de tels dommages liés au manque d'assurance.

Le 30 juin 2009, les demandeurs reçoivent l'avis de cotisation spéciale au montant de 6 118,74\$, somme qu'ils paient le 1er septembre 2010. Ils réclament maintenant cette somme au Syndicat ainsi qu'à l'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire du syndicat.

Analyse et décision

Sur le fond du litige, le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement de la somme qu'ils réclament, et ce, tant au Syndicat qu'à l'ancien administrateur provisoire pour les motifs suivants:

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation du conseil d'administration du syndicat à souscrire une assurance tous risques couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, soit toutes les parties privatives et communes.

La déclaration de copropriété énonce

Le Tribunal condamne le syndicat et l'ancien administrateur solidairement responsables du préjudice causé aux demandeurs

suivre mes appels
.com



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

**LES CONSTRUCTIONS
PINSONNEAULT
& BAILLARGEON**

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

APCHL abritat
PLUS DE 30 ANS D'EXPÉRIENCE

clairement l'obligation des copropriétaires d'obtenir et maintenir en vigueur une assurance couvrant la plus-value apportée par l'amélioration des parties privatives, les dommages à leurs biens mobiliers, et une protection contre la responsabilité civile. Selon la déclaration, toute autre couverture est à la discrétion des copropriétaires.

Ces obligations découlent de l'article 1073 du Code civil du Québec qui se lit comme suit :

«1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Suite à la page 19

GESTION
IMMOBILIÈRE



NOS SERVICES :

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

PLUS DE

12
ANS

D'EXPÉRIENCE

DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

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

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

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

MEMBRE CHQ, RPHL

Groupe
GRANDMONT
VOS COURTIERS IMMOBILIERS

via capitale
ESTRIE

**ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS**

Notre service d'évaluation
et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

GRADUÉ DU PROGRAMME
DE COACHING DU Club
d'Immobilier
Immobilier du Québec

PRÉSENT!

**1. ANNONCE DE LOCATION****Recherche de logement.com**

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

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

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

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

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

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

- * Escomptes membres RPHL

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

5. EXTERMINATEUR**Gestion Parasitaire
Extermination de l'Estrie**

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire

Programme Exclusif au membre RPHL

Membre de L'AQGP et NPMA

Produit à faible impact sur l'environnement

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

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

7. IMPÔT**ImpôtSheb**

Tél.: (450) 375-0005

info7@impotsheb-granby.com

www.impotsheb-granby.com

- Vos impôts pour 79\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

9. 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

10. PLOMBERIE CHAUFFAGE**Leprohon inc.**

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

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

11. PROTECTION INCENDIE**Alarme Centaur Inc.**

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

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

www.recherchedelogement.com

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

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

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

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
Télé.: 819-562-6076

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

Pour annoncer vos produits et services! Communiquez avec Diane Laventure

819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292

Suite de la page 17

Police d'assurance valeur à neuf: le Tribunal confirme l'obligation du syndicat et des administrateurs

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.»

Selon le Tribunal, l'argument du syndicat qu'il appartenait aux demandeurs de voir à être assurés contre les conséquences d'un manque de couverture d'assurance, est donc mal fondé, car la déclaration et la loi sont claires à ce sujet. Le Tribunal est d'avis que la possibilité pour les copropriétaires à souscrire une couverture additionnelle n'atténue pas l'obligation claire du syndicat.

Quant à la responsabilité personnelle de l'administrateur provisoire, le Tribunal remarque que le même article de la déclaration de copropriété prévoit un mécanisme visant à déterminer si la couverture d'assurance est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. Aux termes de cet article, ce mécanisme est facultatif lorsqu'une administration provisoire est en place.

Le Tribunal rappelle que le régime d'administration provisoire est en place durant la période où le promoteur met les unités en vente, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de copropriétaires pour prendre la relève et former un conseil d'administration représentatif.

Au moment de l'incendie, l'immeuble en copropriété divisé était dans le cadre d'un régime d'administration provisoire. Le Tribunal remarque que c'est l'administrateur provisoire qui a pris toutes les

décisions antérieures au sinistre qui sont en lien avec la couverture d'assurance.

Le Tribunal souligne que les principes énoncés par les articles 1308-1310, 1318-1320, 2136, 2138 et 2144 du Code civil du Québec sur ce sujet et appliqués par le Tribunal dans l'affaire de Archambault c. Syndicat des copropriétaires du Manoir St-Sulpice² établissent le cadre juridique de la responsabilité personnelle des administrateurs. Qu'il soit gestionnaire du bien d'autrui ou mandataire, l'administrateur d'une copropriété est tenu d'agir avec prudence et diligence à l'intérieur du mandat qui lui est confié et qui se définit, entre autres, par les termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal retient donc que l'administrateur provisoire avait l'obligation d'agir en administrateur prudent et diligent dans ses démarches visant l'obtention d'une couverture d'assurance conforme aux termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal estime que, étant lui-même impliqué au sein de l'entreprise ayant construit les unités, l'administrateur provisoire était, à l'avis du Tribunal, dans une position privilégiée pour établir cette valeur à neuf. Il avait accès à toutes les données liées aux coûts de construction.

Pour sa part, l'ancien administrateur provisoire justifie son erreur par le fait qu'il a omis d'inclure le montant des taxes de vente applicables dans l'estimation de la valeur à neuf et que le déficit correspond au montant de ces taxes. Le Tribunal estime qu'il n'agit pas en administrateur prudent et diligent lorsqu'il commet une telle erreur, et conséquemment, il doit lui aussi être tenu responsable du préjudice subi par les demandeurs.

Le Tribunal estime que le Syndicat et l'administrateur provisoire doivent être tenus solidairement responsables du préjudice subi par les demandeurs, mais par application de l'article 469 du Code de procédure civile, le Tribunal estime qu'entre les deux défendeurs, c'est l'administrateur provisoire qui doit être tenu responsable à 100 % de la condamnation. Le Tribunal remarque qu'il a commis une faute alors qu'il agissait comme administrateur provisoire, et ce, à une époque où le Syndicat n'avait pas de conseil d'administration formé de copropriétaires.

Le Tribunal condamne le syndicat et l'ancien administrateur solidairement responsables du préjudice causé aux demandeurs, mais déclare qu'entre les défendeurs, c'est ce dernier qui est 100% responsable du montant de la condamnation de 6118,74\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle, et les frais de la demande de 159\$.



RBQ : 8334-6163-15

Gérard Larochelle, Maître électricien



Résidentiel

Commercial

Multilogement

URGENCE
24 H



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

Bur. : 819.791.1581

Cell. : 819.821.0633

Télec. : 819.791.1589

Courriel : info@electriciensherbrooke.com

Site Web : www.electriciensherbrooke.com

Pour toute question sur ce sujet, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

1. Marineau et als c. Syndicat de la copropriété Pimbina – phase I et als. 2014 QCCQ 9625
2. 2013 QCCQ 2215

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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



**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

vivre ensemble,
gérer au bénéfice de tous

AC
Avantages
Condo

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

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

**Programme exclusif
aux membre RPHL**



**GESTION
PARASITAIRE**
EXTERMINATION DE L'ESTRÉE

Prix traitement extérieur

Programme N° 1

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

Programme N° 2 (Appel de service non inclus)

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

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blatte (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit).
Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)
1½ - 150\$ • 2½ - 175\$ • 3½ - 200\$ • 4½ - 225\$ • 5½ - 250\$

Garantie

Programme N° 1

Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

Programme N° 2

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

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com

Granby
450 775-3774

St-Hyacinthe
450 230-0383

Sherbrooke
819 570-1672



RPHL



**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION
ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE**

**RABAIS AUX
MEMBRES RPHL**

**MEMBRE
DE L'APCHQ**



**CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

**RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL**

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

Tél.: 819 **846-3141**

Cell.: 819 **570-0957**

Site web: www.constmc.com

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

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite
de projet

Livraison

Réparation de vitres
et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



**SERVICE
D'INSTALLATION**

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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



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

**ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES
DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL**

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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