

## Vos locataires sont maintenant mariés : Conséquences sur les obligations du bail

Me Jean-Olivier Reed

Bien des propriétaires ne le savent pas mais la situation maritale du locataire engendre des conséquences importantes sur les obligations du bail de logement.

En effet, une des premières conséquences est que les conjoints mariés deviennent automatiquement solidaires de toutes les obligations contractées pour les besoins du ménage et ce, de par l'effet de la loi.

Premier cas de figure, bien que non sur le bail, un occupant nouvellement marié au locataire deviendra responsable des obligations du mariage, dont le bail et ce de façon solidaire.

Un deuxième cas serait que les 2 locataires ne sont pas solidaires au bail. Ils le deviennent par l'effet du mariage.

C'est l'article 397 du Code civil du Québec qui confirme cette règle.

397 : L'époux qui contracte pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps. Toutefois, le conjoint n'est pas obligé à la dette s'il avait préalablement porté à la connaissance du cocontractant sa volonté de n'être pas engagé.

De plus, dans une décision du 13

septembre 2016<sup>1</sup>, un avis de refus de l'augmentation envoyé au propriétaire par le conjoint marié non inscrit sur le bail a été considéré parfaitement valide et opposable au propriétaire.

En général, ce qu'il faut en comprendre c'est qu'il faut éviter de présupposer qu'un avis ou une réponse est nécessairement invalide pour une raison ou une autre. Il faut consulter avant de présumer.

La situation maritale des locataires pourrait être une situation très positive pour le propriétaire en cas de réclamation de dommages au locataire qui aurait fait faillite par exemple.

Puisque ce sera le propriétaire qui l'invoquera lors d'une audience, il aura le fardeau assez difficile de prouver la situation maritale des locataires et comme il n'a pas le certificat de mariage, il devra le demander au locataire au moyen d'un subpœna par exemple ou obtenir un aveu dans une lettre ou autre.

### QUELQUES DÉFINITIONS :

Solidaire : Chaque locataire est responsable de la totalité de l'obligation contractée. Ici on parle du loyer ou des dommages. Le propriétaire peut réclamer 100% du loyer ou des dommages à l'un ou l'autre.

La solidarité doit être expressément



écrite dans le bail par les parties. Sinon leur responsabilité est conjointe. Il y a une case à remplir et des initiales à apposer.

responsable que pour sa part de l'obligation contractée. Ex : 2 locataires sur un bail payent pour la moitié du loyer et des dommages.

Conjointe : Chaque locataire est *1, Var C. Tonwe 288333*

## À LIRE CE MOIS-CI

**FAIRE LA PREUVE DU  
HARCÈLEMENT DE LA LOCATRICE**

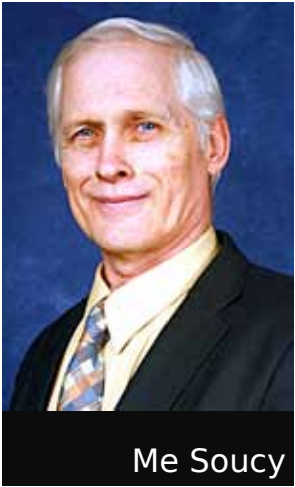
2

**LA CONTAMINATION DES SOLS**

13

**LOCATAIRES EN VACANCES :  
12 000\$ pour des tuyaux gelés**

16



Me Soucy

### Les faits

Le locataire demande une diminution du loyer de 250\$ à compter du 1er octobre 2013 ainsi que des dommages-intérêts punitifs. Les motifs se lisent comme suit : "La propriétaire dérange le locataire en l'accusant injustement de faire des bruits excessifs. Elle harcèle le demandeur par courriel et par téléphone, elle a déjà envoyé la police une fois et elle cogne à la porte souvent pour se plaindre sans motif".

Puis par un amendement, le locataire hausse sa demande de diminution de loyer à 350\$ par mois et y ajoute aussi des dommages-intérêts moraux de 4000\$ pour troubles et inconvénients.

Le bail était verbal et à durée indéterminée, débutant le 1er octobre 2013, au loyer mensuel de 535\$.

## LE LOCATAIRE EST INCAPABLE DE FAIRE LA PREUVE DU HARCÈLEMENT DE LA LOCATRICE

Le locataire a quitté les lieux le 31 décembre 2014 après avoir donné un avis de non-renouvellement dans les délais légaux..

Il s'agit d'un triplex, comportant 3 logements répartis sur deux niveaux. Le logement du locataire plaignant est situé à l'étage supérieur avec un autre logement de même dimension partageant un mur mitoyen qui est occupé par une dame. La locatrice occupe le grand logement au rez-de-chaussée.

### La preuve faite à l'audience :

Dans la semaine du 1er octobre le locataire, avec sa copine, procédait à son installation, de 11 à 15 heures, un samedi. Or, le numéro de la locatrice s'est affiché sur son appareil téléphonique qui ne comporte pas la

boîte vocale. De retour au travail à son bureau le lundi, il prenait connaissance d'un premier courriel de la locatrice se plaignant du bruit lors de son installation.

Le 26 octobre, le locataire recevait trois personnes à souper. Ils étaient deux couples dans la cinquantaine, discutant avec la musique d'ambiance dans la cuisine. En soirée, la locatrice est apparue sur le balcon en mentionnant avoir reçu une plainte de bruit.

Le week-end de la Saint-Valentin 2014, alors que sa copine préparait le souper, elle entendit cogner sur le plancher. Cela venait du plafond de l'appartement de la locatrice. En vérifiant son téléphone, le locataire a vu que le numéro de téléphone de

la locatrice s'y affichait.

Le samedi 22 février 2014, lui et sa copine recevaient un couple d'amis. Dans la soirée, le locataire était irrité de voir le numéro de la locatrice s'afficher encore une fois sur son téléphone. Se présentant à la porte du logement, la locatrice a été mal reçue. Le locataire reconnaît avoir été impoli envers elle, en lui indiquant de descendre chez elle, qu'il ne voulait plus la voir et qu'il était importuné par ses courriels et téléphones. Une intervention policière est survenue. Le policier a témoigné qu'il a constaté le bruit et que le niveau de bruit était excessif.

Malgré un usage normal des lieux, le locataire aurait vu le numéro de la locatrice s'afficher à une douzaine de reprises sur son téléphone. Presque en même temps, il recevait un courriel de la locatrice, dont il prenait connaissance au travail.

Durant les 15 mois de son occupation des lieux, au moins dix plaintes de cette nature sont survenues, sans compter la venue des policiers le 22 février 2014. Il n'a pas fait la preuve de telles communications sauf d'une lettre de mise en demeure envoyée par la locatrice.

Le locataire plaide qu'il appartenait à la locatrice de fournir un logement mieux insonorisé et en raison de la piètre qualité de l'insonorisation, il n'a pas pu bénéficier des lieux comme il se devait. Selon lui, il ne pouvait pas y vivre normalement. On lui reprochait de marcher ou d'écouter son radio et son téléviseur le jour, de même que de recevoir des amis et d'y prendre le repas le soir entre 20 et 22 heures. On l'entendait lorsqu'il



UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS



TOITURE

BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT

PLANCHER

POSE DE BOIS FRANC

CÉRAMIQUE

POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL  
ENTREPRISESROCH.COM

CONSTRUCTION ET TOITURE

**Teknic Art**

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

819-674-7044 | toituresherbrooke.com





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

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

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120  
courriel : info@richard-lavoie.com  
[www.richard-lavoie.com](http://www.richard-lavoie.com)

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

quittait le matin, vers les 8 heures, ou à son retour en soirée vers 20 heures.

#### Défense de la locatrice

La locatrice a fait entendre le policier, puis la dame qui partageait un mur mitoyen avec le locataire plaignant. Elle a constaté à plusieurs reprises des bruits anormaux et dérangeants durant l'occupation du locataire entre octobre 2013 et décembre 2014.

Elle a déjà laissé une note au locataire pour lui demander de baisser le volume de sa radio ou de ne pas maintenir cet appareil adossé au mur mitoyen. Malgré de telles interventions, le locataire n'aurait pas modifié ses habitudes et les troubles perduraient.

La locatrice confirme le manque d'insonorisation entre les logements, ce qui inviterait à un ajustement respectueux de part et d'autre.

La locatrice témoigne que le locataire s'est fait entendre plus que la normale depuis son arrivée et déclare que les bruits dérangeants l'indisposaient même au rez-de-chaussée. Malgré ce fait, la locatrice affirme ne jamais avoir harcelé le locataire, mais plutôt avoir agi sur réception de plaintes, en suivant les étapes adéquates, soit les avis avec délais accordés afin de permettre au locataire d'amender sa conduite. Étant donné les plaintes reçues, elle n'avait pas eu d'autres choix que d'aviser le locataire. Elle aurait fait un usage légitime et raisonnable de l'exercice de ses droits, sans excès.

#### Droit et analyse

Selon la preuve prépondérante, le locataire effectuait un bruit excessif et les plaintes étaient fondées et il

a été l'artisan de son propre malheur.

Le locataire n'a pas démontré avoir agi pour minimiser ses dommages. Il s'est campé dans sa position et son impression d'un usage normal et pondéré des lieux.

Selon la preuve prépondérante, le Tribunal estime que le locataire a failli à son fardeau de prouver qu'il a été victime de harcèlement de la part de la locatrice au sein de l'article 1902 du Code civil du Québec ou que celle-ci ne lui a pas procuré la jouissance possible du logement. Pourtant, aucune indemnisation ne peut être accordée, que ce soit en dommages-intérêts punitifs, moraux ou en diminution du loyer.

#### Le harcèlement de l'article 1902 du Code civil

L'article 1902 du code civil prévoit ceci :

“1902, le locateur ou tout autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance plausible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

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

La sanction pour le harcèlement demeure les dommages-intérêts

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

Affilié à

**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

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

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

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

[www.groupeverrier.com](http://www.groupeverrier.com) Télécopieur : 819-563-0005

**819-563-0363**  
**1-800-567-3573**

punitifs qui s'ajoutent aux autres catégories de dommages-intérêts. Le harcèlement, dont fait mention l'article visé ci-haut, exige une preuve particulière et objective. Toute conduite, même excessive, ne rencontre pas à tous coups les critères applicables.

Selon le Tribunal dans cette instance, les critères sont les suivants: “Non seulement il y a bien de démontrer les actes, gestes, paroles ou omissions faisant office de harcèlement, ainsi que leur fréquence et importance, mais également les associer ou les inter-relier sous un même objectif intentionnel ayant comme conséquence de restreindre le droit à la jouissance plausible des lieux ou à obtenir que le locataire quitte.”<sup>1</sup>

Le tribunal se prononce aussi sur le comportement des locataires qui habitent un logement moins bien insonorisé :

“À cet égard, l'appréciation du caractère excessif ou déraisonnable

des inconvénients doit se faire objectivement. Les acceptables sont ceux établis par une société qui vit en interactivité et non d'une individualité. Il va de soi que dans un immeuble à logements multiples où le degré d'insonorité peut s'avérer plus sonore, il fallait redoubler la sagesse et faire diligence en ce qui a trait à la tranquillité des autres occupants”<sup>2</sup>

Donc, chaque résident doit ajuster ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux. Dans le présent cas, le locataire se plaint de la mauvaise qualité de l'insonorisation mais il n'a pas ajusté son comportement à cette circonstance. Il aurait fallu qu'il se montre plus prudent et faire plus attention à ses comportements bruyants. Le locataire a été incapable de prouver le harcèlement de la locatrice et la perte de jouissance de son logement.



Martin A. Messier

## LE CONCIERGE

d'autres documents importants.

Vos exigences doivent être clairement établies avec lui ainsi que le nombre d'heures consacrées à ses tâches.

Si vous lui fournissez un appartement, il devra refléter ce que vous voulez comme concierge. L'endroit doit être convenable, confortable et invitant. L'appartement dont personne ne veut au sous-sol avec les tuyaux de ventilation et de chauffage pour tout l'immeuble n'est certes pas l'endroit à privilégier pour celui qui doit représenter fièrement votre immeuble.

### Pas de travail au noir

Naturellement son salaire doit être déclaré et vous devez faire

les retenues à la source requises par la loi.

Le travail au noir est non seulement illégal mais vous expose à

en place longtemps. Souvent, cela se traduit par une rémunération bien supérieure au salaire minimum.



plusieurs réclamations et pénalités rétroactives. Consulter votre comptable à ce sujet.

### Salaire et avantages

Selon les avantages, le salaire varie souvent, mais souvenez-vous que votre concierge doit se sentir valorisé et idéalement demeurer

Le concierge est votre partenaire le plus important pour votre image et par le fait même pour la qualité des locataires que vous voulez attirer. Il doit être courtois et s'exprimer correctement en français et si possible en anglais. Il doit aussi savoir lire, écrire, compter et utiliser un ordinateur.

Mais d'abord et avant tout, il doit être digne de confiance, la vôtre et celle de vos locataires.

S'il ne connaît pas les lois en matière de logement il risque de commettre des impairs.

Il recevra dans bien des cas de l'argent comptant, des chèques et

## Relevés 31 : le service en ligne sera accessible plus tôt!

Dès le 1er décembre, les propriétaires d'immeubles à logements pourront commencer à produire les relevés 31 en utilisant le service en ligne de Revenu Québec.

Nous vous rappelons que les propriétaires d'immeubles à logements doivent respecter l'obligation de produire et de transmettre les relevés 31 au plus tard le 28 février 2017.

Afin de produire plus rapidement les relevés 31, les propriétaires ayant utilisé le service en ligne de Revenu Québec pour l'année d'imposition 2015 pourront récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour. Ces nouvelles fonctionnalités leur permettront d'épargner du temps.

Pour plus d'information sur ce sujet, consultez la nouvelle version du Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement (RL-31.G), accessible sur le site Internet de Revenu Québec.



Volume 12, numéro 5  
Octobre - Novembre 2016

*Le Propriétaire, Édition RPHL*

### Éditeur

9098-6191 Québec inc.

### Président directeur général

Martin Messier

### Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

### Collaborateurs

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

### Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

### Dépôt légal

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

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

### Président

Martin Messier

### Service à la clientèle

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



## LE RPHL PRÉSENT À LA CONSULTATION 2016 VERS UNE NOUVELLE APPROCHE D'INTERVENTION EN HABITATION DE SHERBROOKE

La Société d'Habitation du Québec (SHQ) avait amorcé en 2014 un processus de révision de ses programmes.

Dans cette lignée et dans le but d'optimiser l'aide avec les sommes injectées pour les plus défavorisés, l'adjoint parlementaire du ministre Coiteux, Norbert Morin, a effectué une tournée de consultations qui s'est arrêtée à Sherbrooke le 26 septembre dernier, afin de mieux répondre aux particularités de chaque région. Selon le gouvernement, plus d'un milliard de dollars est investi chaque année pour les ménages les plus démunis. Lors du dernier budget, une partie du financement du programme AccèsLogis a été transféré au programme Supplément

au loyer (PSL), ce qui semble avoir fait réagir.

Le RPHL a présenté lors de cette consultation ses revendications, où se trouvaient principalement des organismes communautaires, qui semblent peu enclins à soutenir l'aide directe à la personne.

Selon ce que les représentants du RPHL ont retenu de cette rencontre, c'est que le gouvernement envisage de continuer les programmes de type AccèsLogis Québec, où toutefois les intervenants communautaires ont relevé des irritants qui devraient servir à améliorer le programme à l'avenir. Le RPHL s'est également prononcé sur ce programme et ses irritants pour les proprié-

taires privés.

En ces temps de forts taux d'inoccupation au Québec et en particulier à Sherbrooke, le RPHL a rappelé qu'il est plus que jamais préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide directe à la personne, plutôt que de construire ou rénover de nouveaux logements subventionnés, soit en vertu du programme AccèsLogis Québec.

Le RPHL a également rappelé qu'il serait favorable que la gestion des immeubles locatifs résidentiels reste entre les mains des propriétaires privés, que ce soit pour les coûts d'entretien et

d'administration qui seront assumés directement par le propriétaire, ou pour éviter l'isolement en regroupant les personnes dans le besoin dans les mêmes immeubles, ce qui est autant préjudiciable pour les gens qui y vivent que pour la société.

Outre les gens qui ont des besoins très particuliers nécessitant une structure spéciale dans l'immeuble, que les propriétaires privés ne sont pas en mesure d'offrir, le RPHL a évoqué que les gens ayant des besoins strictement financiers peuvent certainement, pour la plupart, habiter dans les logements privés actuellement libres.

Le RPHL continuera d'exercer son rôle de porte-parole concernant le soutien à l'habitation.








**BANQUE D'ACHETEURS DÉJÀ QUALIFIÉS**



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



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

➤

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

ÉQUIPE

**LAFLEUR DAVEY** COURTIERS IMMOBILIERS

**Francis Lafleur**  
Courtier immobilier agréé, DA

**Kassidy Davey**  
Courtier immobilier

Voir au-delà de l'immobilier

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

 EquipeLafleurDavey



## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCE DE LOCATION

## SeecliQ

www.SeecliQ.com

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

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

## 2. ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

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

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
  - Immeubles à revenus
  - Bâtisses commerciales
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

## 3. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

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

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

## -Spécialistes:

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

## 4. BAIGNOIRE

## Bain Magique

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 5. CENTRE DE RÉNOVATION

## Rona L'Entrepôt

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

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

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

\* Escomptes membres RPHL

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

## 6. CHAUFFAGE

Filgo Energie  
(thermoShell)

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 7. CHAUFFE-EAU

## Chauffe-Eau Estrie

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

\* Escompte 5 % membres RPHL

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

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

## 8. COMPTABILITÉ

Marie-Josée Fauteux, CPA  
auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887  
3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

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

PADGETT; Les pros de la  
petite entreprise

Là où votre succès prend racine!  
www.padgettsherbrooke.com  
Tél.: (819) 820-6086

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

\* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

## 9. COURTIER IMMOBILIER

## Francis Lafleur

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

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.equipelafleurdavey.com

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

## Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe  
Grandmont Via Capitale Estrie agence  
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du  
Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

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

LES IMMEUBLES RICHARD  
LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé  
Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

## 10. DÉBOUCHAGE

## Le Groupe Expert Drain

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

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

## 11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Les Constructions  
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

\* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

## 12. ENTRETIEN / NETTOYAGE

## Ambulance Environnement

Claude Maheux – Propriétaire

Tél : 819-571-1895

info@ambulanceenvironnement.ca

www.ambulanceenvironnement.ca

La prévention évite toute urgence, vaut mieux prévenir que subir!  
Nettoyages : Industriel, commercial et résidentiel. Nous nettoyons : système de ventilation, revêtement extérieur, gouttières, drains, conduits, cheminée, défrichage, émondage et bien plus encore!  
Lavage pression thermique et pompage.  
Service d'appel 24h!

## 13. ÉLECTRICITÉ

## Flash Électrique

4515 Boul Industriel, Sherbrooke

Tél: 819-791-4848

www.flashelectrique.com

- Service 24 hrs
  - Résidentiel, commercial et institutionnel
  - Entrées électriques
  - Éclairage au DEL
  - Remplacement de vieux panneaux à fusibles
  - Bi-énergie
  - Système d'incendie
- RBQ: 5646-2013-01

## 14. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

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

275 rue King Ouest, Sherbrooke  
Tél.: (819) 823-9715



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

<http://www.dufresnesavary.ca/>  
Financement hypothécaire,  
Mise en marché, acquisition ou liquidation  
Expropriation  
Contestation d'évaluation municipale  
Étude locative, etc  
\* Tarifs préférentiels aux membres RPHL

## ÉVAL SHERBROOKE / MAGOG

70, 7e avenue Nord, Sherbrooke, J1E 2R5  
Téléphone: 819.791.9777  
Télécopieur: 1.855.266.4294  
Tél: (819) 562-6313  
Fax: (819) 563-3239  
CP: 444, Magog, J1X 3X7  
Téléphone: 819.868.2008  
Télécopieur: 1.855.266.4294  
[www.evalsherbrooke.ca](http://www.evalsherbrooke.ca)  
Courriel: [info@evalsherbrooke.ca](mailto:info@evalsherbrooke.ca)  
Plus de 25 ans d'expérience  
Une expertise immobilière unique pour  
toute la région de l'Estrie

## 15. EXTERMINATION

### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on  
s'occupe de vous!  
-Traitement vapeur et traditionnel;  
-Service de congélation;  
-Traitement à la chaleur avec notre «hot  
housses»;  
-Service de sècheuse au propane pour  
désinsectiser les vêtements;  
-Détenant des permis du ministère du  
développement durable et environnement;  
-Service rapide et personnalisé, prise en  
charge complète;  
-Estimation gratuite sur place.

### V EXTERMINATION

Division de Vertdure

Leader en gestion parasitaire

1 888 735-5534

[www.Vextermination.ca](http://www.Vextermination.ca)

\*Tarification préférentielle pour membres  
RPHL

- Protection intérieure et extérieure
- Conseils pour éviter d'autres infestations
- Tout type d'infestation
- Déneigement de toiture

\*Escompte aux membres RPHL

## 16. GESTION IMMOBILIÈRE

### Gerer Votre Immeuble.com

[gerervotreimmeuble.com](http://gerervotreimmeuble.com)

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

## 17. HYPOTHÈQUE

### Multi-Prêts

Hélène Renaud,  
Courtier hypothécaire  
Tél.: (819) 276-0692

[www.multi-prets.com/helenerenaud](http://www.multi-prets.com/helenerenaud)  
[hrenaud@multi-prets.com](mailto:hrenaud@multi-prets.com)

\*- Pré-autorisation, achat, refinancement,  
transfert, garantie de taux.  
Nous travaillons avec BNC, BLC, Scotia  
T-D, Desjardins, et plus de 15 autres  
prêteurs afin d'obtenir de meilleures  
conditions pour nos clients.  
\*4 logements et moins, aucun frais de  
dossier.

## 18. INCENDIE

### BARRIKAD

(Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :  
Réseau avertisseur Incendie;  
Mise aux normes;  
Inspection annuelle avec rapport ULC 536;  
Inspection mise en marche avec rapport  
ULC 537;  
Surveillance par caméra visible par  
téléphone intelligent;  
Centrale de surveillance;  
Alarme vol;  
Contrôle des accès;  
Contrôle divers, température, voltage,  
dégât d'eau.  
Rabais exclusifs pour les membres du  
RPHL sur différents forfaits !  
Tél : 819-446-0095 ou consultez notre  
site [barrikad.com](http://barrikad.com)  
RBQ : 5592-3841-01

## 19. PEINTURE

### Bétonel

Bétonel Dulux\*

\*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke  
-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

## 20. PLANCHER

### Les Entreprises Benoit

Dodier

1519 King Est, Sherbrooke

Tel : 819-563-0299

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

-Conseil d'expert inclus  
\*10% RABAIS aux membres RPHL sur les  
produits à prix réguliers en magasin

## 21. PLANIFICATION FINANCIÈRE

### ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome  
Courtier hypothécaire Planiprêt  
Conseiller en sécurité financière  
Conseiller en assurances et rentes  
collectives

Représentant de courtier en épargne  
collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

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

[dianecote@alizeservicesfinanciers.com](mailto:dianecote@alizeservicesfinanciers.com)

Mon expertise à votre service  
\*Tarification préférentielle pour membres  
rphl  
- Planification financière: spécialité  
- Stratégies financières avancées  
- Gestion privée et investissements  
- Assurances de personnes

## 22. 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

## 23. SERRURE

### MULTI-CLÉS SERRURIER

EXPERT

1378 Rue King O  
SHERBROOKE, QC J1J 2B6

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

[info@multicles.com](mailto:info@multicles.com)

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

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

## 24. TOITURES

### TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

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

Recommandé par CAA Habitation  
Réno Maître APCHQ  
Couvreur certifié BP  
\*Tarification préférentielle pour membres  
RPHL  
• Réfection de toiture plate ou en pente  
• Ventilation  
• Revêtement extérieur  
• Déneigement de toiture  
• Autres services connexes tels que  
l'installation de gouttières, Pliage et  
capage en aluminium, etc  
Licence RBQ: 8351-3416-19

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

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

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



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

**(819) 563 9292**

ou sans frais au

**1-877-563-9292**



Me Lapointe

En plus du bail, il est possible de rédiger un règlement d'immeuble, concernant notamment la jouissance, l'usage et l'entretien du logement en général. Lorsqu'en plus, le logement loué se trouve à être un condo, il faut savoir qu'il existe déjà, pour les copropriétaires, un règlement de la copropriété. Le locataire d'un condo peut donc être soumis au respect de deux règlements : celui du copropriétaire qui loue au locataire, pour l'usage qui doit être fait de son condo, et d'autre part, le règlement établi dans la déclaration de copropriété et qui lie tous les copropriétaires de l'immeuble.

Dans une décision récente (1), un juge a eu à se prononcer sur la validité d'un règlement de copropriété envers un locataire, qui a été reçu après la signature de son bail.

La locatrice dans ce dossier réclame, entre autres choses, une facture de 25\$ reçue par le syndicat des copropriétaires de son immeuble, pour des frais de nettoyage. En effet, la décision fait état que la locataire aurait sali le tapis de l'aire commune de l'immeuble en sortant son recyclage.

Pour la locataire, il ne s'agissait pas d'une grosse tache et elle aurait pu la nettoyer si elle avait reçu un avis du syndicat des propriétaires lui demandant de le faire, avant de lui facturer les frais ; elle conteste également le montant des frais, car il est selon elle exagéré.

Selon la locatrice, la locataire est liée par le règlement de l'immeuble qui traite de ce type d'amende au montant pré-fixé. Toutefois, ce règlement aurait été remis après la conclusion du bail, soit environ trois mois après.

Il est bien mentionné dans le règlement de copropriété qu'il est opposable au locataire dès qu'une copie lui en est remise. Toutefois, le juge décide que les règlements édictés par un syndicat ne peuvent lier et être opposables qu'aux copropriétaires de cet immeuble et ne peuvent donc pas lier les tiers qui ne sont pas parties au contrat de copropriété.

Pour ce qui est du règlement d'immeuble pour un logement :

« 1894. Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. (...) »

Le juge rappelle qu'on ne peut renoncer à l'application de cet article de loi et qu'il doit s'appliquer rigoureusement. Par contre, le juge est d'avis qu'il y a tout de même eu dommages: la propriétaire n'ayant pas été en mesure de prouver le coût réel du nettoyage, on estime celui-ci à 15\$ plutôt que le montant fixé dans le règlement.

Bien que certaines décisions avaient déjà établi la possibilité dans le cadre d'une copropriété, de remettre le règlement

de l'immeuble au locataire dans un délai raisonnable (2), nous vous suggérons dans tous les cas, de remettre tout règlement

avant la conclusion du bail. À cet effet, la section E du formulaire de bail prévoit un emplacement pour confirmer la remise du règlement de l'immeuble, et un nouvel emplacement pour la remise du règlement de l'immeuble lorsqu'on se trouve en copropriété divise.

(1) 2016 QCRDL 10918, 253955 31 20160105 G

(2) 2003 CanLII 26295 (QC CQ), 200-02-029176-023.

**BÉTONEL** <sup>MD</sup> **Dulux**

**Offre spéciale**

Pour les membres du RPHL

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

**35%**

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

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

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

**EVAL SHERBROOKE**  
**EVAL MAGOG**

**ÉVALUATEURS AGRÉÉS**

70, 7<sup>e</sup> Avenue Nord,  
Sherbrooke, J1E 2R5

Depuis plus de 25 ans!

**Achat - vente**  
**Fins de partage et de litige**  
**Financement hypothécaire**  
**Investissement immobilier**  
**Valeur assurable**  
**Expropriation**

www.evalsherbrooke.ca

**Sherbrooke**  
**819.791-9777**

**Magog**  
**819.868.2008**



**COLLABORATION SPÉCIALE****Investissez comme un propriétaire d'entreprise**

Voici comment un investisseur émotif agit : il vérifie constamment les cours des marchés, s'inquiète au moindre soubresaut, remanie son portefeuille au premier signe de repli d'un titre ou d'un marché, et ne cesse d'entrer et de sortir du marché en recherchant les titres exceptionnels et en se délestant de ceux sur le déclin.

Et voici une autre chose que fait l'investisseur émotif : il réduit grandement ses chances d'obtenir du succès financier à long terme.

Les investisseurs rationnels savent que placements et émotions ne vont pas de pair. Parmi ceux-ci, il y a beaucoup de propriétaires d'entreprise, qui gèrent leurs placements selon une approche de gestion plutôt que d'émotions. Ils ont connu du succès en appliquant les principes d'une saine gestion à leurs stratégies de placement.

Établir clairement ses objectifs

de placement.

Les investisseurs rationnels établissent des objectifs et ont la discipline requise pour s'en tenir à ces objectifs. Bien sûr, ils veulent faire de l'argent, mais ils établissent des objectifs de rendement à court et à long terme.

**SAVOIR DÉLÉGUER**

Les propriétaires d'entreprise chevronnés savent qu'ils ne peuvent pas tout faire. C'est pourquoi ils embauchent des personnes qui ont le talent et les habiletés requises pour stimuler la croissance de leur entreprise. De la même façon, les investisseurs rationnels délèguent leurs décisions de placement à des professionnels qui ont le talent et les habiletés requises pour les aider à atteindre leurs objectifs financiers.

**ÊTRE PRUDENT**

Comme les propriétaires d'entreprise rationnels, les investisseurs rationnels veulent créer de la richesse, mais ils comprennent aussi la nécessité de protéger leur

patrimoine. Leur portefeuille est bien diversifié et est établi avec soin afin de réduire les risques et de procurer des rendements plus stables à long terme.

**SE BASER SUR DES FAITS.**

Les investisseurs rationnels prennent leurs décisions de placement en se basant sur des faits et non en fonction de leurs émotions. Ils ne se font pas prendre par « la saveur du moment en matière de placements » et prennent soin de ne pas laisser leurs émotions intervenir dans leurs choix. Rester informés.

Les propriétaires d'entreprise rationnels s'informent tous les jours de l'évolution des marchés et en évaluent les conséquences sur leurs affaires, mais, comme les investisseurs rationnels, ils mettent l'accent sur les fluctuations à long terme et non les variations quotidiennes.

**SAISIR LES OCCASIONS.**

Les propriétaires d'entreprise, les investisseurs et les gens ration-

nels font confiance à leur intelligence. Ils recherchent activement les occasions lucratives – particulièrement lorsque les marchés sont volatils – et effectuent des opérations de couverture, réalisent des ventes à découvert et utilisent d'autres stratégies de placement pour acquérir des titres à bas prix.

Si l'approche non émotive des propriétaires d'entreprise et propriétaires d'immeuble en matière de placement vous attire – et elle le devrait, car c'est souvent le meilleur chemin vers le succès financier –, consultez-moi, votre conseiller professionnel pour déterminer les stratégies de placement qui vous conviennent le mieux.

*Noël Hémond, Pl. Fin.  
Services Financiers Groupe  
Investors Inc.  
Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com  
Tel: 514-817-3483*




  
 275, rue King Ouest  
 Sherbrooke, Qc J1H 1R2  
 Téléphone : 819 823.9715  
 Télécopieur : 819 562.6826  
 Courriel : admin@dufresnesavary.ca  
 Site web : www.dufresnesavary.ca  
 membre du groupe **eximm** Partout au Québec


  
**Alizé**  
 SERVICES FINANCIERS  
 « Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients »  
**DIANE CÔTÉ, Pl. Fin.**  
 Planificatrice Financière (membre accréditée de l'Q.F.F.)  
 Courtier hypothécaire, Planiprêt  
 Conseillère autonome en sécurité financière  
 Conseillère en assurance et rentes collectives  
 Représentante de courtier en épargne collective  

  
 T 819 769-3022 • dianecote@alizervicesfinanciers.com • www.alizervicesfinanciers.com

**VOUS NE SAVEZ PLUS QUOI FAIRE ?**  

  
**PROTECTION**  
 INTÉRIEURE OU EXTÉRIEURE  
**À PARTIR DE**  
**1995\***  
 / MOIS  
\* Certaines conditions s'appliquent, taxes en sus.
  

**EXTERMINATION**  
 GESTION PARASITAIRE  
**V EXTERMINATION SHERBROOKE**  
**819 829-1212**



Me Kevin Lebeau

## COPROPRIÉTÉ DIVISE: LE RÔLE DU FIDUCIAIRE D'ASSURANCE

Un aspect important des assurances d'une copropriété divise est le fait que le législateur a cru bon de confier à une tierce partie, la gestion de la reconstruction de l'immeuble, et de l'indemnité versée par l'assureur du syndicat en cas d'un sinistre majeur.

En effet, l'article 1075 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

«1075. L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fidu-

ciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.»

Il s'agit, ici, d'une exception au régime général du droit des assurances prévu au Code civil du Québec, lequel prévoit à l'article 2494 C.c.Q. que l'assureur, sous réserve des droits des créanciers prioritaires et hypothécaires, se réserve la faculté de réparer, de reconstruire ou remplacer le bien assuré.

Donc, en cas d'un sinistre majeur affectant un immeuble en copropriété divise, la faculté de réparer, de reconstruire ou de remplacer le bien assuré est confiée au fiduciaire d'assurance nommé dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, ou à défaut

désigné par le syndicat.

L'obligation d'avoir un fiduciaire d'assurance vise à protéger les intérêts des copropriétaires, ainsi que ceux de leurs créanciers hypothécaires qui ont un intérêt à ce que l'immeuble soit réparé ou reconstruit en cas d'un sinistre majeur, ou de sa perte totale. Le devoir du fiduciaire est de bien gérer l'indemnité versée par l'assureur, laquelle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, à moins que les copropriétaires par une décision de l'assemblée des copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété. En l'absence d'une telle décision, le syndicat par le biais du fiduciaire d'assurance, doit réparer ou reconstruire l'immeuble selon le cas.

Cette décision de mettre fin à la copropriété est qualifiée d'extraordinaire et doit être prise selon la double majorité spéciale prévue à l'article 1108 C.c.Q., c'est-à-dire par une majorité en nombre

des trois quarts des copropriétaires de l'immeuble qui représentent un minimum de 90% des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Dans ce cas, le fiduciaire déterminera la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, et paiera, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les prescriptions de la loi<sup>1</sup>. Les créanciers prioritaires ou hypothécaires détiennent des créances dont le titre leur donne un droit direct contre une fraction de la copropriété, et il faut comprendre qu'une fois que cette fraction est endommagée ou complètement détruite, ces créanciers voient leur garantie diminuée ou anéantie.

S'il reste un solde de l'indemnité, le fiduciaire le remet au liquidateur du syndicat avec son rapport portant sur la gestion de l'indemnité.

Si les copropriétaires ne

*Suite à la page 12*



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

**Résidentiel - Commercial - Institutionnel**

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

RBQ 5646 - 2013 - 01

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

819 791-4848



## 5 astuces pour s'enrichir grâce à l'immobilier

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

Que vous en soyez à vos premières armes ou encore à l'achat de votre dixième propriété, il est possible de vous enrichir grâce au domaine de l'immobilier, à condition de savoir comment jouer vos cartes correctement. Voici quelques astuces pour vous enrichir en acquérant des propriétés.

### 1. Se servir de l'effet de levier

L'effet de levier consiste à emprunter de l'argent à la banque en vue d'acheter une ou des propriétés afin de pouvoir faire un plus grand profit que la somme qui a été empruntée au départ.

L'investisseur prend par la suite l'argent qui a été réalisé en équité sur l'édifice pour acquérir d'autres propriétés, et ainsi de suite. Il est facile à démontrer que de se servir de l'effet de levier dans le domaine de l'immobilier génère un retour sur investissement plus élevé que si on achetait sans levier.

### 2. Penser comme un investisseur

On dit qu'en général, en termes de finances, il y a deux catégories de personnes : celles qui se servent de l'argent pour en faire, et celles qui laissent l'argent se servir d'elles. Il est évident qu'en

pensant comme un investisseur, c'est-à-dire en se demandant comment on peut se servir de l'argent pour en faire d'autre, on a plus de chances de s'enrichir.

### 3. Payer le juste prix pour un immeuble

La clé, pour réussir en immobilier, c'est d'effectuer de bons achats, c'est-à-dire de payer le bon prix pour le bon immeuble. Vous avez beau avoir acquis le plus bel édifice du monde; si vous l'avez payé trop cher pour sa valeur, votre marge de profit s'en trouvera grugée au moment de la revente.

En revanche, si vous trouvez des immeubles dont les prix se situent en-deçà du prix du marché, vous avez plus de chances de faire fructifier vos avoirs. Pour effectuer des achats judicieux, il importe de bien analyser les prix du marché avant de signer un contrat et aussi de bien négocier et bien certain de ne pas tomber en amour avec l'immeuble, surtout si le prix d'un édifice vous semble trop élevé. À ce chapitre, demander l'avis d'évaluateur agréé ou de courtier en immobilier peut s'avérer un investissement payant à long terme.



### 4. Investir dans le savoir

Plus vous posséderez de l'expérience et des connaissances dans le domaine de l'immobilier, plus votre portefeuille vous remerciera à long terme. En effet, les gens qui obtiennent le plus de succès dans le domaine de l'immobilier sont ceux qui ne se tannent jamais d'acquérir de nouvelles connaissances, qui se servent de leur expérience pour ne pas commettre les mêmes erreurs, et qui investissent dans leur éducation en matière d'immobilier.

Prendre des cours ou assister à des conférences sur l'immobilier données par des professionnels chevronnés vous permettra d'affiner votre technique et de faire encore

plus de profit.

### 5. Développer son réseau de contacts

Plus votre réseau – notaires, acheteurs, vendeurs, agents immobiliers et autres professionnels du domaine – sera grand, meilleures seront vos chances de conclure de bonnes affaires.

En effet, selon les statistiques, 50 à 60 % des transactions qui sont conclues par les investisseurs en immobilier leur proviennent de références de leurs contacts. Pour vous enrichir avec l'achat de propriétés, vous avez donc tout intérêt à élargir votre cercle de connaissances.

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



### Les Entreprises Benoit Dodier inc.

1519, rue King Est  
Sherbrooke (QC) J1G 1E8  
819 563-0299

Une grande quantité de céramique en inventaire!  
Notre magasin-entrepôt occupe une superficie de 10 000 pieds carrés disposés sur 3 étages.

- Céramique
- Mosaïque
- Plancher flottant
- Bois franc
- Vinyle
- Produits de pose



Suite à la page 10 : Copropriété divise: le rôle du fiduciaire d'assurance

décident pas à mettre fin à la copropriété suivant l'article 1108 C.c.Q., le fiduciaire doit s'assurer que l'indemnité versée par l'assureur sert uniquement à la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble.

Le fiduciaire doit payer le coût des matériaux et de la main d'œuvre nécessaires aux travaux. Le fiduciaire libère les paiements suivant les directives écrites du conseil d'administration du syndicat, lequel doit obtenir l'attestation écrite d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un technologue professionnel attestant l'exécution des travaux et que ceux-ci sont conformes.

Il est essentiel de procéder suivant cette procédure afin d'éviter deux problèmes possibles, soit qu'un entrepreneur soit payé alors que les travaux sont complétés que partiellement ou de manière non-conforme, ou bien qu'un paiement soit émis au mauvais entrepreneur, car l'assureur ne paiera pas une deuxième fois s'il y a erreur dans le versement des fonds.

Le fiduciaire devra exiger de l'entrepreneur une quittance en faveur du syndicat de copropriété jusqu'à concurrence du montant versé. Dans le cas d'un paiement intégral ou partiel, le fiduciaire devra exiger de l'entrepreneur qu'il signe une renonciation complète ou partielle à son droit d'inscrire une hypothèque légale de la construction sur les fractions de l'immeuble pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux effectués et les matériaux fournis.

LE FIDUCIAIRE NOMMÉ DANS LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ Dans certains cas, le fiduciaire est nommé d'avance dans la déclaration de copropriété. Toutefois, nous notons que les compagnies de fiducie ainsi nommées et



qui offraient ce genre de service ne sont plus actives dans ce domaine. Si le fiduciaire nommé dans la déclaration de copropriété n'est plus actif dans le domaine, le syndicat de copropriété peut en désigner un au moyen d'une décision du conseil d'administration, à moins que la déclaration de copropriété confère le pouvoir de ce faire à l'assemblée des copropriétaires. Dans tous les cas, le syndicat doit conclure un contrat explicitant le mandat confié au fiduciaire, ses pouvoirs et devoirs, ainsi que les modalités de sa rémunération.

Les personnes morales ou physiques habilitées d'agir à titre de fiduciaire sont les institutions financières, autre qu'une banque, qui exercent des activités de «trust», ainsi que les notaires et les avocats.

Dans tous les cas, assurez-vous que le fiduciaire détient une couverture d'assurance professionnelle couvrant les erreurs et omissions que celui-ci pourra commettre dans le cadre de l'exercice de son mandat.

En cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière, et le droit immobilier en général.



profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

**suivre mes appels**.com



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

**Groupe GRANDMONT**  
VOS COURTIERS IMMOBILIERS

**viacapitale**  
ESTRIE

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

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

**JONATHAN GRANDMONT**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

**819.481.4000**  
WWW.GRANDMONT.NET

**✓ PRÉSENT!**



## Chronique LA CONTAMINATION DES SOLS

### Quelles sont les démarches pour limiter les risques?

Lors de l'achat d'une propriété, une vérification est bien entendu nécessaire pour éviter toute mauvaise surprise. L'étape de l'inspection par un inspecteur est, de nos jours, pratiquement inévitable. Personne ne veut acquérir une propriété dont la bâtisse présente une faiblesse, bris ou défaillance, sans préalablement en avoir été averti.

Il devrait en être de même pour la qualité des sols sur le terrain. Une propriété avec présence de contamination des sols peut perdre une importante partie de sa valeur, si ce n'est, dans le pire des cas, l'entièreté de sa valeur et plus! Mieux vaut en être averti avant l'achat, que plusieurs années plus tard, à la vente. Sinon, à qui la faute? Bonjour les poursuites!

Il existe une démarche, proposée par le ministère, qui commence tout d'abord par la réalisation d'une évaluation environnementale de site – Phase I.

Une évaluation environnementale de site – Phase I consiste en une recherche détaillée sur les activités et installations de la propriété, actuelles et futures, susceptibles d'avoir affecté la qualité des sols et eaux souterraines. Il est possible que les démarches cessent à la suite de cette Phase I, si aucun risque n'est soulevé. Si toutefois des préoccupations sont identifiées, la Phase II est recommandée.

Une caractérisation environnementale de site – Phase II consiste en la réalisation de forages aux endroits où les risques ont été soulevés en Phase I. Des analyses du sol sont réalisées afin de connaître les concentrations dans les sols et ainsi les comparer aux critères à respecter. Si les concentrations dépassent les critères applicables, une problématique est observée.

Voici un exemple : La présence d'un ancien réservoir de mazout à proximité du bâtiment est notée dans le cadre de la phase I. Ainsi, dans le cadre de la phase II, un forage sera réalisé à cet endroit précis, afin de savoir si ce réservoir a causé une contamination des sols en place.

Ces démarches peuvent représenter un investissement d'environ 1 500 à 7 000 \$ (Phase I : 1 500 à 2 000 \$ - Phase II : environ 1 000\$/forage) et permettent de protéger l'acheteur.

Il est d'ailleurs courant que les institutions bancaires exigent ces démarches avant de financer leurs clients pour l'achat de propriétés.

Myriam Dufresne, M. Env.  
Conseillère en environnement  
TECOSOL INC.



ÉES – Phases I



ÉES – Phases II

**AC**  
Avantages Condo

vivre ensemble,  
gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

**BAIN MAGIQUE**  
www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile  
**819 566-6599**  
**VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!**  
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

© 2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés.

**Marie-Josée Fauteux, CPA**

**Marie-Josée Fauteux, CPA auditeur, CGA**  
mjfauteux@gmail.com

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

**CPA**  
COMPTABLE  
PROFESSIONNEL AGRÉÉ



## RPHL : le Protecteur du citoyen note les mêmes insatisfactions années après années envers la Régie du logement

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2015-2016 et constate que le Protecteur dénonce les insatisfactions des citoyens envers les délais exagérés et problématiques qui reviennent malheureusement tous les ans dans son rapport.

«Alors que les tribunaux administratifs ont été créés notamment pour offrir une solution plus rapide et moins formaliste que les tribunaux judiciaires, le Protecteur du citoyen est préoccupé par les longs délais qui s'écoulent entre le moment où le citoyen dépose sa demande et celui où le tribunal ferme son dossier. Ainsi, on enregistre des délais de 22,4 mois à la Section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, de 25 mois pour certains dossiers à la Commission d'accès à l'information et de 20,3 mois à la Régie du logement. Le Protecteur du citoyen prend acte des différents moyens que déploient les tribunaux administratifs pour écourter ces délais, mais regrette que les résultats se fassent attendre.»

Le protecteur du citoyen, dans son rapport, indique qu'en 2015-2016 29 plaintes fondées ont été étudiées et que 3 enquêtes ont été menées dans la gestion de la mise au rôle des causes.

Le rapport du Protecteur du citoyen mentionne : «INSATISFAIT de l'absence de suivi, alors que la problématique des longs délais perdure à la Régie du logement.»

«Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) revendique depuis de nombreuses années la mise en place de greffiers spéciaux et l'élargissement de leurs pouvoirs pour les causes portant sur le non-paiement du loyer, comme il est actuellement le cas dans les causes de fixation de loyer. Ce temps libéré donnerait plus de temps aux juges pour que l'ensemble des causes soient entendues dans un délai plus raisonnable.» selon Martin Messier, président du RPHL.

Le manque de ressources est incontestable, il faudrait procéder à la nomination de nouveaux juges administratifs et de greffiers spéciaux.

«Il est inconcevable d'obliger des propriétaires de logements et des locataires de vivre avec un locataire désagréable qui ne respecte ni loi, ni règlement pendant plus de deux ans avant d'avoir seulement une première audience.» d'ajouter le RPHL.



### Le RPHL fête ses 35 ans!

35 ans = 35\$ de rabais applicables sur votre renouvellement lorsque vous nous référez un nouveau membre!!

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

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

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

## Multi-Prêts

### HYPOTHÈQUES

AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Siège social:

14, Place du Commerce, bur. 600  
Île-des-Soeurs (Québec) H3E 1T5



**Hélène Renaud**

Courtier immobilier hypothécaire

Tél. : 819 471 0089

Télec. : 819 390 2998

hrenaud@multi-prets.com

multi-prets.com/helenerenaud

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



**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



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

**GererVotreImmeuble.com**



## Vous avez des jugements contre vos locataires ? Nous faisons la collection pour vous !



- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles ;
- Des forfaits en fonction de votre budget.



N'hésitez pas à nous contacter car selon l'article 2924 C.c.Q: "Le droit qui résulte d'un jugement se prescrit par 10 ans s'il n'est pas exercé."

Pour information, contactez le 514-866-5569 poste 200 ou par courriel à [info@immoloi.com](mailto:info@immoloi.com)

### SUITE AU RAPPORT DE POLICE DU SPVM: FRAUDE ET HAUSSE DES LOGEMENTS SACCAGÉS

#### LE RPHL APPUIE L'APQ QUI LANCE UNE CAMPAGNE DE SURVEILLANCE POUR DÉPISTER LES FRAUDEURS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'indigne du manque flagrant de respect et du peu de conséquences pour les locataires qui volent, saccagent et perpétuent la rumeur « On saccage et le propriétaire ne pourra rien contre nous grâce aux lois de la Régie du logement ».

Selon le Rapport du Service de police de la Ville de Montréal (SPVM): «depuis quelques mois nous enregistrons un grand nombre de dénonciations à la suite de vols et de saccages perpétrés par des locataires ayant effectué une réservation d'appartement par l'entremise de ces réseaux».

« Il est inacceptable en 2016 que le Gouvernement ait tout simplement abandonné des petits propriétaires qui travaillent et qui investissent leurs maigres revenus, et qui sont ainsi obligés de corriger une situation créée par le Gouvernement lui-même! ».

« Le gouvernement a passé une loi au printemps 2016 pour interdire ce genre de locations mais cette loi est inefficace et tellement permissive que la police de Montréal doit émettre des communiqués de presse pour prévenir la popula-

tion!».

L'APQ, en partenariat avec le RPHL, lance une campagne de surveillance et demande l'aide de tous les propriétaires du Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) et le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) surveillent désormais le parc locatif québécois grâce à tous les propriétaires de logements locatifs qui veulent que les choses changent.

L'APQ et le RPHL mettent en place une plate-forme de dénonciation de locations illégales par les sites de location à court terme.

Rendez vous sur notre site web [www.apq.org/fraudeurs](http://www.apq.org/fraudeurs) et dénoncez les adresses dans lesquelles vous pensez que des activités illégales se produisent.

Le RPHL appuiera les propriétaires dans leurs démarches pour s'assurer que le bail est respecté. Le locataire qui sous-loue illégalement son logement doit être expulsé et poursuivi en justice pour ne pas avoir respecté les lois en vigueur.



Le RPHL rappelle à cet effet que la location à court terme est encadrée par une loi qui définit la notion d'hébergement touristique et qui prévoit qu'une attestation de classification doit être délivrée et la perception d'une taxe sur l'hébergement.

Le RPHL insiste sur le fait qu'un locataire doit demander l'autorisation au propriétaire avant de faire une sous-location, précisant que la situation est intolérable pour les propriétaires de logements et doit cesser.

« Il est malheureux de constater que la situation s'est dégradée à ce point. Le RPHL a pourtant fait des recommandations dans le cadre du projet de loi 67 sur l'hébergement touristique et elle invite le ministre des affaires municipales, Monsieur Martin Coiteux à agir rapidement.»

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
**Estrie inc.**

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

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

819-565-9023

B

arrikad

systemes de sécurité

MONTE LA GARDE

[barrikad.com](http://barrikad.com)



Me Lapointe

## LOCATAIRES EN VACANCES : 12 000\$ pour des tuyaux gelés

Le maintien d'une température adéquate d'un logement est essentielle et peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement si elle n'est pas bien gérée. D'une part, le locateur a l'obligation de fournir les équipements appropriés et en bon état de fonctionnement pour chauffer, et d'autre part, la responsabilité de maintenir une température adéquate incombe à la personne qui a, en vertu du bail, la responsabilité du chauffage du logement. Bien que la température exacte de ce qui est « adéquat » ne soit pas toujours clairement inscrite dans la loi, plusieurs réglementations municipales mettent des balises. Ce maintien d'une température adéquate n'est pas seulement pour le confort des occupants mais aussi pour la protection de l'immeuble.

On retrouve souvent, dans les règlements municipaux sur la salubrité et l'entretien des logements, les règles générales suivantes, lesquelles sont généralement appliquées dans les jugements de la Régie du logement : l'installation de chauffage doit permettre à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 degrés Celsius. Cette température se mesure au centre de chaque espace habitable à une

hauteur d'un mètre au niveau du plancher. Certaines réglementations prévoient également qu'elle pourrait également ne pas atteindre cette température en cas de grand froid, mais pour une courte période sans atteindre un seuil déraisonnable.

Ce qui reste dans tous les cas, est l'obligation pour le locataire d'user du logement avec prudence et diligence, et il demeure responsable des dégradations faites au logement, sauf s'il s'agit de l'usure normale.

Dans un dossier récent qui représente malheureusement un type de situation vécue chaque année, le propriétaire a dû faire face à des dommages de plus de 12 000\$ dans son immeuble suite à ce qu'il attribue à un manque de chauffage dans un logement.

Il a été mis en preuve que les locataires n'ont pas maintenu une température suffisante dans le logement pendant les vacances des fêtes, ce qui aurait causé un gel de la tuyauterie sous l'évier au début du mois de janvier et de ce fait, une fissure entraînant une infiltration abondante d'eau au logement et à deux logements au-dessous. Selon la décision, des plafonds sont à refaire, des lattes de plancher levées, des meubles sont à nettoyer.

Après avoir reçu l'appel d'un locataire parce que de l'eau coulait



de son plafond, le représentant du locateur a pu constater que le thermostat du logement du haut indiquait 5 degrés Celsius, alors qu'il faisait -20 degrés Celsius à l'extérieur. Selon la décision, le locateur affirme que l'évier situé près d'un mur extérieur et du sol était probablement à une température plus basse, ce qui expliquerait le gel.

Bien que la locataire nie avoir baissé la température aussi bas, elle mentionne l'avoir diminuée, mais que les équipements du propriétaires sont également vétustes.

À prime abord, le locataire est présumé responsable des dégradations de son logement, sauf pour ce qui est de l'usure normale : « 22 Il en découle que lors d'une absence prolongée, un locataire doit s'assurer que les lieux loués soient sécurisés et maintenir une température ambi-

ante suffisante. »

Ainsi, les juges citent régulièrement les auteurs Lamontagne et Laroche (2) concernant l'obligation de prévention: « Par exemple, chauffer convenablement les lieux pour éviter le gel des tuyaux, s'assurer d'une certaine surveillance du bien pendant une absence prolongée, faire un usage normal du bien, voir à respecter le programme d'entretien du fabricant sont autant de cas où l'obligation de prudence et de diligence du locataire est applicable. »

Dans le présent dossier, la difficulté selon la preuve d'attribuer l'entière responsabilité du bris au manque de chauffage, vu la potentielle vétusté des installations, fait en sorte que la Régie du logement a décidé de départager cette responsabilité, soit à 40% pour le propriétaire, et 60% pour les locataires. Les locataires ont donc à payer un montant de 7502,33\$ pour dédommager le propriétaire.

(1) 162292 31 20140630 G, 2016 QCRDL 19776.

(2) LAMONTAGNE D.-C. et B.LAROCHELLE, *Obligations du locataire dans Droit spécialisé des contrats, Volume 1 : Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat*, 2000, au para. 573.

**Quincaillerie**  
**Home hardware**  
**QUINCAILLERIE PARENT**

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

Entre-nous  
c'est du solide!

**819-346-6944**

**DÉBOUCHAGE DE TUYAUX**  
**INSPECTION PAR CAMÉRA**  
**DRAINAGE ET EXCAVATION**

**LE GROUPE EXPERT DRAINS**

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

RBQ: 8281-1605



# Vos locataires affichent leurs opinions en période électorale

Durant les élections municipales, scolaires, provinciales ou fédérales, les démonstrations d'allégeance politique peuvent en déranger certains, surtout si elles sont faites sur les lieux d'habitation.

Bien qu'il pourrait être tentant d'interdire à chacun d'afficher quelque sorte de propagande, la Loi électorale du Canada interdit clairement au locateur d'empêcher les locataires de faire de la publicité électorale en posant des affiches sur les lieux loués. Les locataires ont donc la possibilité de s'afficher librement.

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

meuble (1).

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

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

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



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

**PROFITEZ DE NOS SERVICES !**

Estimation gratuite  
de projet

Livraison

Réparation de vitres  
et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

**NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !**



**SERVICE  
D'INSTALLATION\***

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

**VOTRE PROJET**  
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

\*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

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

**Vous économisez dans tous les départements !**

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

**Sherbrooke**  
3400, boul. Portland  
819 829-7662

**Magog**  
205, rue Centre  
819 843-4441

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

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

Le Programme AIR MILES<sup>SM</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA!



rona.ca



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

www.seecliq.com

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

**2. ASSURANCES****Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

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

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, 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 fournaisse  
-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois  
-Administration et bureaux locaux

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

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

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

**PADGETT; Les pros de la petite entreprise**

Là où votre succès prend racine!

www.padgettshebrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203

Sherbrooke, Qc J1H 4A7

\* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

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

Tél.:450-378-5398 450-830-5399

couvreurroch@live.ca

www.entreprisesroch.com

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

\*Tarif préférentiel aux membres RPHL

Travaux garantis

Estimation gratuite

Inspection professionnelle

Assurance responsabilité

**7. EXTERMINATION****Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

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

-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;

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

-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;

-Estimation gratuite sur place.

**8. GESTION IMMOBILIÈRE****GererVotreImmeuble.com**

http://gerervotreimmeuble.com

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

- Des outils de communication

- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

**9. 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

**10. HYPOTHÈQUE****Multi-Prêts**

Hélène Renaud,

Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

- Pré-autorisation, achat, refinancement, transfert, garantie de taux.

Nous travaillons avec BNC, BLC, Scotia T-D, Desjardins, et plus de 15 autres prêteurs afin d'obtenir de meilleures conditions pour nos clients.

\*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

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

Tél.:450-372-4949

1-800-742-4949

www.youppycestnet.com

info@youppycestnet.com

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

\*Escompte de 2% aux membres RPHL

Recommandés par CAA Québec

Habitation

Équipement robotisé et spécialisé

**12. PEINTURE****Bétonel**

Bétonel Dulux

2 succursales à Sherbrooke\*

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

\*Escompte membres RPHL

Bétonel Dulux\*

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

\* Escomptes membres RPHL

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





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

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

 Distributeur Shell



# REPRISE DE LOGEMENT : s'adapter et utiliser le formulaire RPHL d'avis de reprise de logement

La loi 492, loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés, apporte des modifications sur les possibilités de reprendre SON logement.

Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Étant donné ce changement législatif et à la Régie du logement,

l'Association des propriétaires du Québec a modifié son avis de reprise de logement.

Ce formulaire est disponible pour les membres au <http://www.apq.org/documents.aspx> (external link)

Cet avis doit être remis à votre locataire au moins 6 mois avant la fin de son bail s'il s'agit d'un bail de 12 mois. Pour un bail de 12 mois ou plus qui se termine le 30-06-2017, vous devez lui remettre avant le 31-12-2016.

Dans tous les cas, nous vous recommandons de communiquer avec un de nos conseillers juridiques.



**Messier, Soucy**  
Avocats - Barristers & Solicitors

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

## PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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

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

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

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

**RONA**  
L'entrepôt  
**GRANBY**

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


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



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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





## ACTIVITÉS À VENIR INVITATION POUR LES MEMBRES DE GRANBY ET SHERBROOKE

Gratuit pour nos membres!!!

### 17 JANVIER 2017:

Soirée : Taux d'inoccupation et portrait du marché locatif

Conférencier : Analyste de la SCHL

Heure : 19h

Endroit : 100, Belvédère Sud, suite 200,  
Sherbrooke

### 18 JANVIER 2017 :

Soirée : Taux d'inoccupation et portrait du marché locatif.

(Granby, Mercredi)

Conférencier : Analyste de la SCHL

Heure : 19h

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

PLACES LIMITÉES :

Réservation requise :

819-563-9292 poste 221

ou sans frais : 1-877-563-9292 poste 221

ou par courriel [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)

### LA RÉFÉRENCE EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS  
GÉNÉRAUX

ENTREPRENEURS  
SPÉCIALISÉS

SERVICES  
PROFESSIONNELS

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX  
FOURNISSEURS

PROJETS  
DOMICILIAIRES

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

### QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

#### Entrepreneurs généraux :

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

#### Entrepreneurs spécialisés :

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

#### Services professionnels :

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

#### Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

#### Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

**RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :**

**TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM**