

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## TAXATION 2013 À SHERBROOKE: Rencontre avec le Maire Sévigny

Avec un nouveau rôle d'évaluation en vigueur pour 2013-2015, les propriétaires de logements locatifs verront leur évaluation foncière hausser en moyenne de 15,1%, alors qu'elle sera plutôt augmentée de 22,2% en moyenne pour les immeubles comptant six logements et plus. Il fallait toutefois attendre décembre pour connaître le taux de taxation pour juger de l'ampleur de la hausse.

immeubles locatifs résidentiels.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, accompagné de quelques-uns des membres de son comité consultatif, s'est alors présenté à la mairie pour discuter de ses préoccupations. Monsieur le maire Sévigny nous a reçus avec monsieur François Poulette du service des finances ainsi que son attaché politique Olivier Dickson.



Il a été discuté qu'il est difficile pour plusieurs propriétaires de se permettre de hausser les loyers pour tous les éléments qu'ils doivent assumer

On sait que les propriétaires doivent prendre en compte le montant de la facture de taxes foncières 2013 de leurs immeubles locatifs pour le calcul de l'augmentation de loyer. Rappelons d'ailleurs que les taxes foncières sont l'une des trois seules dépenses qu'un propriétaire peut transmettre à 100% à son locataire. Il est donc important de tenir compte de l'augmentation de taxes foncières avant d'émettre les avis d'augmentation de loyer.

Au mois de décembre, le Budget 2013 est sorti. Le taux de taxation pour les immeubles résidentiels sera, peu importe le nombre de logements, de 0,9150%, en légère diminution relativement au dernier taux de 1,0433%. Cette diminution est toutefois loin de compenser pour la hausse de la valeur au rôle de la plupart des

et auxquels ils auraient droit lors de leur augmentation, sans craindre de perdre leurs locataires, considérant qu'on parle d'une hausse par logement de 15-16\$ mensuellement dans certains cas, que pour l'augmentation des taxes municipales. Prenons de plus en considérations le taux de vacance qui était de 5% dans la région de Sherbrooke selon les dernières données de la SCHL, ainsi que l'accession accrue à la propriété abordable (maisons jumelées ou en rangées) avec des taux d'intérêt intéressants.

Le maire a également rappelé que le tarif lié à la cueillette des matières résiduelles avait été aboli il y a quelques années. Le maire reconnaît que l'on est contraint à travailler avec le système de taxation actuel basé sur la valeur foncière. Par contre, alors qu'on parle de respecter

la capacité de payer de chacun, on parle pourtant d'une augmentation moyenne par année de 0,96% pour les immeubles de moins de 6 logements ainsi que les résidences unifamiliales, ainsi qu'une diminution pour plusieurs, alors que c'est une hausse de taxe moyenne de 7,13% pour les immeubles de 6 logements et plus. Cela nous permet de croire à une hausse nettement supérieure par année pour les locataires que pour les propriétaires de maisons. Nous ne sommes pas convaincus qu'on vise ici les bonnes personnes.

Concernant les tarifs liés aux services d'eau et d'assainissement, ils sont pour les immeubles de 6 logements et plus, de 11\$ et 7\$ de surplus. Il a été discuté que les locataires paient autant alors que les logements sont moins grands que les maisons unifamiliales et consomment, par conséquent, moins que ces dernières. Nous avons suggéré qu'ils soient balisés selon la grandeur des logements plutôt que par porte comme c'est le cas actuellement. Entendons-nous, un logement de grandeur 1 et demi consomme, en moyenne, nettement moins en eau et en assainissement qu'un 6 et demi ou une maison unifamiliale. On nous a informés que le rétablissement de compteurs à cet égard coûterait plusieurs millions. Sans en venir à cela, nous croyons que la grandeur des logements reste un meilleur indicatif de la consommation que rien du tout. Rappelons que le maire opte généralement pour le principe d'utilisateur payeur, ce qui abonderait en ce sens.

En cas d'augmentation, les propriétaires seront pointés du doigt, alors qu'ils ne sont que les percepteurs des taxes de la ville. Le Règlement sur les critères de fixation de loyer ne permet pas un étalement de l'augmentation de la taxe. Nous avons donc proposé un étalement de la hausse, ou encore un étalement de la variation des valeurs. Cela permettrait donc de remettre la



**Pourquoi la Régie du logement refuserait la modification du bail de votre locataire?**



**Changements possibles à la copropriété à l'horizon**



**Attention à l'illégalité d'un logement**

taxe de façon progressive aux locataires. Les prévisions de hausse de 7-10\$ ne concernent que les taxes et excluent les augmentations d'assurance, pour les travaux majeurs, etc.

Il reste que là où le bât blesse, c'est la hausse des valeurs, car rappelons que le taux de taxation, pour sa part, a diminué. Le maire a invité à téléphoner à l'évaluateur de la Ville pour comprendre les raisons de cette hausse pour votre immeuble. Une bonne compréhension contribuera à amoindrir le choc. Vous pourrez également utiliser, au besoin, la procédure de révision administrative, au plus tard le 30 avril 2013 ou 60 jours après la réception de votre avis d'évaluation, selon la plus tardive des deux dates. Le montant à joindre pour la révision est inscrit sur votre avis.

## Pourquoi la Régie du logement refuserait la modification du bail de votre locataire?

Me Jean-Olivier Reed

L'article 1942 du Code civil du Québec prévoit que, lors de la reconduction du bail, le propriétaire peut modifier les conditions du bail s'il respecte les délais d'envoi de l'avis.

Généralement les propriétaires ne modifient que le prix du loyer. Par contre, il ne faut pas oublier qu'il est possible de modifier la majorité des autres conditions du bail telles que la durée du bail, les droits et obligations du locataire comme l'accès à la cour. Par contre ce droit n'est pas absolu.

Dans une décision rendue en octobre 2012, un propriétaire demandait de modifier une condition du bail soit le droit de fumer dans le logement. Cette demande lui a été refusée.

En effet, la greffière spéciale explique que si la modification demandée a pour conséquence d'obliger le locataire à déménager, la modification sera refusée et c'est ce qui s'est passé ici.

La trame factuelle nous apprend que le locataire fume depuis 40 ans et reste dans ce logement depuis 7ans. Le locataire mentionne qu'il ne désire pas du tout arrêter de fumer et que



la modification de cette condition l'obligera à quitter le logement.

Ainsi, cette jurisprudence met en lumière la confrontation de 2 droits opposés: Le droit du pro-

priétaire de modifier le bail et le droit du locataire au maintien dans les lieux. La greffière confirme la suprématie du droit du locataire au maintien dans les lieux.

Par contre, le propriétaire ne perd pas tout. On comprend que cette modification sous-entend que la cigarette semble une source de fort désagrément pour le propriétaire et la greffière mentionne au passage dans son jugement que si la fumée de cigarette dérange les autres occupants de l'immeuble, d'autres recours s'offrent au propriétaire. Le propriétaire pourrait notamment demander la résiliation du bail. On en déduit donc que le propriétaire n'a pas utilisé le recours approprié dans sa situation.

Finalement, prenez le temps de vous informer auprès de votre juriste afin de déterminer quel recours est le mieux adapté à votre situation.

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

Affilié à



Depuis 1939

### Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTIMENTS COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

## RICHARD LAVOIE

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

### VENDEZ MAINTENANT VOTRE IMMEUBLE À REVENUS

car le TAUX D'INTÉRÊT est à son MINIMUM  
et le PRIX au MAXIMUM

819-829-8152

OFFRE D'ACHAT GARANTIE  
\* AVANT 90 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)  
(CONSTRUCTION 1990 ET PLUS)  
INFORMEZ-VOUS À UN COURTIER D'EXPÉRIENCE!

Tél. bur. : 819-569-1120  
Courriel : info@richard-lavoie.com  
www.richard-lavoie.com

\* SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière

le but de favoriser la bonne entente entre les parties, insérer une clause octroyant le droit au propriétaire, sur avis du locataire voulant quitter le logement, de résilier le bail et de le reprendre plutôt que le locataire le cède à un tiers.

Le Regroupement est d'avis que cela ne porte aucunement atteinte aux droits du locataire, car on donne plutôt une possibilité supplémentaire qui peut même faciliter le départ du locataire.

#### Clause de caution

On comprend que pour nous permettre de louer à des candidats alors que nous ne pouvons qualifier le volet financier du locataire éventuel, il est utile de faire appel à une caution solvable. Notons qu'il n'y a aucune information à ce sujet dans le bail. Pourtant, cela peut être dans l'intérêt de certains locataires, car cette possibilité leur permet de favoriser l'accès au logement. Lorsqu'il est décidé qu'une caution signera au bail, du consentement de chacune des parties, il est souvent ignoré qu'en raison de l'article 1881 du Code civil du Québec stipulant que cette sûreté ne s'étend pas au bail reconduit, cette caution n'aura dans la plupart des cas qu'une durée d'un an, alors que le bail, lui, peut se renouveler longtemps.

Il est arrivé des situations où le locataire cesse de faire ses paiements dès le moment où le cautionnement n'est plus fonctionnel. Pour éviter cette situation, il est possible de signer une entente de cautionnement dans un document distinct pour allonger sa durée. Toutefois, le RPHL estime qu'il est raisonnable de guider les propriétaires et les locataires dans cette démarche et ainsi ajouter une section délimitant le cautionnement, notamment quant à

la durée. Le Regroupement propose une durée minimale de 5 ans pour garantir solidairement les obligations du bail avec les locataires.

#### Mettre fin au bail

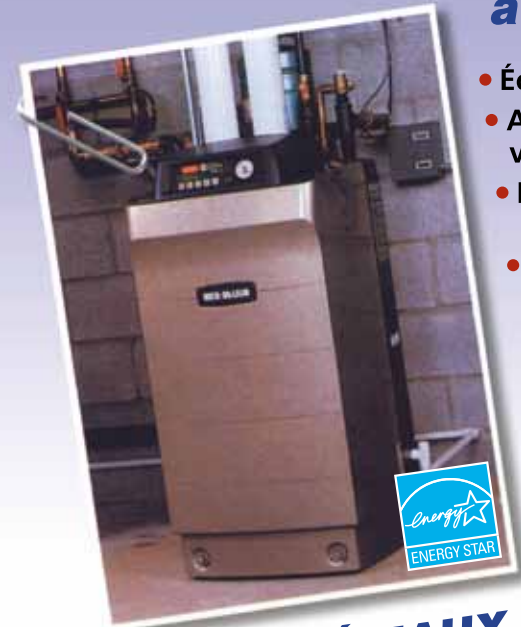
Dans la Section C du bail, il est mentionné ce qui suit : Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire ne peut y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi). C'est juste, par contre pourquoi cette mention s'adresse-t-elle seulement aux propriétaires? Il serait important de spécifier que les locataires non plus, ne peuvent mettre fin à ce contrat, sauf dans peu de cas très précis, dans le but de ne pas minimiser les obligations des locataires en vertu du bail.

Il est important de garder à l'esprit, en actualisant le bail avec l'entrée en vigueur du Projet de loi no 22, que les cas de résiliation par le locataire restent exceptionnels et doivent être utilisés en situation de nécessité seulement. Il est également important que les locataires soient informés du fait qu'il n'est pas possible de se décharger de leur bail moyennant un avis de 3 mois sans raison. La loi a pour but de protéger certaines personnes plus vulnérables qui doivent quitter à cause de situations bien spécifiques et souvent pour des raisons de sécurité, mais non pas de permettre aux parties de se dégager de leurs obligations.

De plus, le RPHL estime que certains articles du Code civil du Québec comprenant les modifications survenues en novembre 2011 gagneraient encore à être précisés, à l'aide d'exemples donnés dans le bail sur l'applicabilité de cet article de loi, notamment dans les notes explicatives contenues à l'endos

Suite à la page 5

## CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



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

GazMétroPLUS  
SERVICES ET ENTRETIEN

PRIX SPÉCIAUX  
aux membres du RPHL

GNR CORBUS  
Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 819 564-2300  
4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.O. : 2236-9480-25

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



Me Lapointe

## CHANGEMENTS AU FORMULAIRE DE BAIL: Propositions de votre Regroupement

Comme la Régie du logement procède à la révision du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, le RPHL a été invité à émettre ses recommandations à l'égard de modifications au formulaire de bail de logement. Ces changements visent entre autres à tenir compte des changements apportés par le projet de loi 22 qui, rappelons-le, visait principalement la modification du délai d'avis pour résilier le bail de trois à deux mois dans les cas exceptionnels s'y prêtant (violence conjugale, attribution d'un logement à loyer modique, admission d'un aîné dans une résidence où lui sont offerts des soins particuliers nécessaires à sa condition, etc.).

Mis à part les modifications essentielles suite à l'entrée en vigueur du Projet de loi no 22 en novembre 2011, pour mettre les informations à jour, le RPHL a également proposé ce qui suit :

#### Clause de solidarité

Le Regroupement souhaite en premier lieu invoquer l'importance d'une clause indiquant la solidarité des locataires quant aux obligations du bail et souhaiterait donc qu'une telle clause soit intégrée au formulaire de bail. Nous savons que la solidarité ne se présume pas en vertu de l'article 1525 du Code civil du Québec, on doit donc la prévoir, sinon chacun des locataires peut n'assumer que sa part dans la dette. La plupart des propriétaires ignore ce fait, croy-

ant tout simplement que peu importe le nombre de locataires, la totalité du loyer doit leur être payée, que ce soit par l'un ou par l'autre des locataires. Le RPHL croit donc justifié qu'une telle clause se retrouve dans le bail. La situation est d'autant plus ardue lorsque les locataires ont quitté le logement bien que devant des sommes au propriétaire. Ce dernier doit souvent retenir les services de professionnels et engager des coûts importants pour retracer les anciens locataires. Le fait de pouvoir recouvrer les sommes d'un seul des deux locataires contribuerait à diminuer ses risques de perte.

À tout le moins, sans contraindre à la solidarité des obligations relatives au bail, il pourrait y avoir un choix à cocher, pas seulement dans la section D. LOYER, pour ne pas ajouter un autre flou à savoir si c'est seulement le paiement du loyer qui est solidaire, mais plutôt l'ensemble des obligations relatives au bail. Cette présence contribuerait à informer les propriétaires et les locataires de cette possibilité.

#### Logement fumeur ou non

De plus en plus, nous retrouvons des logements qui sont sans fumée. Il serait avisé de permettre de le prévoir dans les conditions du bail, ou dans la description des lieux

loués. La présence de personnes qui fument à l'intérieur du logement, surtout dans un environnement non-fumeur, peut incommoder grandement et rendre plus difficile pour le propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. La présence de cette information, en cochant la case appropriée, permettra de diminuer les ambiguïtés à ce sujet, car n'ayant pas d'endroit prévu à cet effet, les propriétaires peuvent oublier d'inscrire cette information, même si elle est dite verbalement.

#### Droit de premier refus en cas de cession

Il est convenu que le locataire est en droit de sous-louer ou céder son bail, selon l'article 1870 du Code civil du Québec. Toutefois, il doit également en aviser son propriétaire qui évaluera la situation et ne pourra refuser le cessionnaire ou sous-locataire présenté que pour un motif sérieux. La situation ne cause pas trop de problème dans le cas d'une sous-location, mais dans le cas d'une cession, qui décharge l'ancien locataire de ses obligations, il est convenu que le locataire cherchant à quitter voudra céder au premier venu. Parfois même, le propriétaire se retrouve devant le fait accompli, sans avoir pu se prévaloir de son droit de regard. Le RPHL souhaite donc, dans



Martin A. Messier

## Évitons les cauchemars

*Let us avoid nightmares*

le niveau de bruit émanant des logements, la présence des animaux et le défaut par leurs maîtres de s'assurer qu'ils ne nuisent pas aux autres occupants de l'immeuble, l'utilisation du stationnement sont autant de situations qui peuvent poser problème.

Dans la vie comme dans votre immeuble la liberté des uns doit s'arrêter là où commence celle des autres. Les conflits entre locataires se dégradent rapidement si vous n'agissez pas afin de favoriser la résolution rapide de la situation qui pose problème. Par conséquent, à moins d'une intervention rapide, ferme, mais délicate, les positions de chacune des parties impliquées

deviennent de plus en plus difficiles à concilier et deviennent bien souvent immuables. Dans une telle situation les recours devant les tribunaux sont souvent la seule possibilité qui nous reste.

Or, présenter un dossier devant le tribunal n'est pas sans inconvénient. Lorsque le dossier se judiciairise, il y aura nécessairement un gagnant et un perdant. Même en présence d'un dossier qui présente selon vous de bonnes chances de succès, il vous faut tenir compte des autres impacts de la présentation d'un dossier. Il y a d'abord les impacts financiers, qu'ils soient directement liés au dossier ou qu'ils en découlent. Il suffit de penser au temps que vous devrez consacrer à la préparation du dossier et à sa présentation devant le tribunal et à l'impact de la gestion du dossier sur votre quotidien.

En conclusion, bien que le recours devant le tribunal est souvent utile voire même nécessaire, il est important de tenter de résoudre les conflits dès le départ lorsque nous le pouvons.

*A mismanaged relationship with your tenant can quickly turn into a nightmare.*

*Often conflicts that are most difficult to resolve are not related to the payment of rent but more so to the respect of other obligations under the lease.*

*In the context of life in multiple-unit dwellings several problems may arise. The use of the common areas, the level of noise emanating from the housing, the presence of pets and the negligence of their owners to ensure that they do not disturb the other occupants of the building, and the use of parking space, are all situations that can cause problems.*

*In life as in your building, the freedom of some must stop there where the freedom of others begins. Conflicts between tenants degrade quickly if you do not act to promote rapid resolution of the problem's situation. Therefore, unless a rapid, firm but delicate intervention occurs, the positions of each of the parties involved becomes increasingly difficult to reconcile and they often become immutable. In such a situation court proceedings are often the only option we have left.*

*However, submitting a case in court is not without drawbacks. When the case becomes a legal one there will inevitably be a winner and a loser. Even in the presence of a case which you think has a good chance of success one must take into account other impacts of the presentation of a case. First, there is the financial impact, whether directly related to the case or emanating from it. Just think how much time you will have to devote to the preparation of the case and its presentation in the court and the impact of case management on your daily life.*

*In conclusion, although recourse to the court is often useful and even necessary, it is important to try to resolve conflicts at the beginning, when we can.*

## 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 de la page 3

du formulaire de bail. En mettant à jour le formulaire de bail, le RPHL estime que la Régie du logement fera le nécessaire pour inscrire l'information adéquate sur l'avis que le propriétaire est en droit de recevoir ainsi que les pièces justificatives sur lesquelles il doit se baser et ce, dans le but d'éviter des conflits.

### Services

Le locataire, parfois, décide également de se soustraire de ses obligations relativement à l'électricité. Il y a donc transfert du compte du locataire au propriétaire dans ces cas. Les propriétaires n'ont pas réellement le choix d'accepter le transfert, sans quoi ils se voient attribuer des coûts de rebranchement par la suite, ou même, peuvent risquer des bris à leur immeuble par temps froid. Le RPHL est donc d'avis d'ajouter une clause au bail dans la section E. Services et conditions, pour conscientiser le locataire quant à ses obligations à cet égard, par exemple :

Le locataire s'engage à assumer directement les frais relatifs aux services de distribution électrique, de chauffage, et/ou d'eau chaude fournis par Hydro-Québec, Hydro-Sherbrooke ou, selon ce qui est à sa charge en vertu du présent bail. Par voie de conséquence, le locataire ne peut se soustraire à son obligation; il s'agit d'une responsabilité irrévocable du locataire jusqu'à la fin du bail ou de l'un de ses renouvellements.

### Date de naissance et adresse courriel

Le RPHL croit important d'indiquer la date de naissance du ou des locataires dans le formulaire de bail. En effet, la date de naissance constitue un atout pour identifier un locataire et ainsi éviter les risques de fraude et d'usurpation d'identité. Le fait de ne pas avoir cette information met un frein à la transparence requise pour avoir les bonnes informations sur un locataire potentiel.

Avec l'ère de l'informatique, le RPHL considère que l'adresse courriel constitue un outil supplémentaire, utile en cas d'urgence pour joindre les locataires, par exemple en cas de travaux urgents.

### Clause d'élection de domicile

Il a déjà été mentionné qu'il arrive que des locataires quittent en cours de bail sans donner d'adresse, et ayant toujours des dettes envers

leur propriétaire. Le système actuel oblige le propriétaire à engager des professionnels et assumer des coûts importants pour retracer leurs locataires. Beaucoup se désisteront devant cet obstacle et les locataires s'en sortiront sans devoir assumer leurs obligations. Le RPHL suggère l'intégration d'une clause d'élection de domicile à l'adresse des lieux loués. Cette clause prévoirait qu'advenant le cas d'un changement d'adresse, le locataire doit en aviser le propriétaire, sans quoi tout avis ou signification en vertu des présentes sera valablement effectué au greffe de la Cour supérieure du district dans lequel les lieux loués sont situés, où le locataire élit domicile pour les fins du présent bail et pour tout avis ou poursuite en découlant.

### En conclusion

Le RPHL a saisi l'occasion pour soumettre brièvement d'autres points concernant le logement qui seraient à revisiter. En premier lieu, notre système de fixation des loyers est désuet et prévoit notamment un taux insuffisant sur les travaux majeurs. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover tout en demeurant rentable. Sans oublier qu'avec l'entrée en vigueur du Pro-

jet de loi 122 pour la modernisation des normes de sécurité, ainsi que la réglementation afférente qui est en processus d'adoption, des dépenses additionnelles seront à effectuer afin de se conformer à cette réglementation accrue en matière d'entretien des immeubles. Il s'agira encore d'un fardeau financier additionnel pour les propriétaires. Le RPHL croit que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers. Il faut ainsi revoir les méthodes de calcul de fixation de loyer.

Également, le Québec est la seule province au Canada où un dépôt de garantie n'est pas légal. Rappelons qu'un dépôt aurait pour effet de

conscientiser les locataires sur les dommages qu'ils causent parfois aux logements.



**Nettoyage et construction après sinistre**

Résidentiel, commercial, industriel

Nettoyage  
**Sinestrie INC**

- Feu, eau, huile, odeur
  - Désinfection et décontamination
  - Nettoyage tapis et ventilation
  - Grand ménage
  - Déménagement/Entreposage
- (819) 822-3163  
Courriel: [sinestrie@gus.ca](mailto:sinestrie@gus.ca)

**Constructions Yvon Perreault**  
Entrepreneur général RBQ# 2853332194

21 ans d'expérience

- Rénovation et construction
  - Travaux en tout genre; int.ext
  - Installation porte et fenêtre
  - Toiture et revêtement extérieur
- (819) 566-6888  
Courriel: [constructionyvonperreault@gus.qc.ca](mailto:constructionyvonperreault@gus.qc.ca)

Volume 9, numéro 1  
Février - Mars 2013

*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

Responsable du journal  
Estelle Fabre

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 Comtois  
Darlene Perreault  
Virginia Tarigo  
Pauline Deslauriers  
Michelle Charest  
André Bonneville

**Programme exclusif aux membre RPHL**

**Prix traitement extérieur**

Programme N° 1	Programme N° 2 (Appel de service non inclus)
6 logements - 300\$	6 logements - 225\$
8 logements - 400\$	8 logements - 250\$
10 logements - 450\$	10 logements - 275\$
12 logements - 500\$	12 logements - 300\$
16 logements - 550\$	16 logements - 350\$
18 logements - 600\$	18 logements - 400\$
24 logements - 650\$	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  
Tout les appels de service sont inclus dans le forfait.
- Programme N° 2  
Tout les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

**Luc Jean**  
Spécialiste en gestion parasitaire

**Granby** 450-775-3774  
**St-Hyacinthe** 450-230-0383  
**Sherbrooke** 819-570-1672

RPHL





Me Lebeau

## Changements possibles à la copropriété à l'horizon

tion des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Le Comité a remarqué que plusieurs copropriétés connaissent un problème de manque d'intérêt des copropriétaires au niveau des assemblées des copropriétaires. Bien qu'en général le quorum d'une majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés y soit atteint, les taux de participation sont très souvent insuffisants pour atteindre cette double majorité de l'article 1097 C.c.Q.

Cet article nécessite un double décompte, soit un décompte des voix exprimées en faveur de la décision et un décompte des personnes (copropriétaires) ayant exprimé ces voix. Le Comité a remarqué que ce double calcul est complexe et nécessite non seulement une volonté forte dans la collectivité, mais également une participation très importante à l'assemblée. De plus, une absence à l'assemblée sans être représenté, une abstention ou un vote contre l'adoption de la décision ont le même effet puisque la majorité est calculée en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété.

Comme ce rapport renferme presque cent vingt recommandations nous ne pouvons pas toutes les énumérer dans cet article, mais en voici une au niveau du Code civil du Québec:

Le Comité recommande au gouvernement de modifier l'article 1097 C.c.Q. de façon à ce que cette majorité soit de soixante-quinze pour cent (75%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété.

L'article en question est celui qui, actuellement, impose une majorité en nombre de tous les copropriétaires de l'immeuble qui détiennent ensemble un minimum de 75% de toutes les voix des copropriétaires de l'immeuble afin de décider des questions suivantes:

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'améliora-

tion des parties communes, ainsi que parfois, les dirigeants du syndicat n'y parviennent tout simplement pas.

Le Comité recommande donc au gouvernement de modifier l'article 1097 C.c.Q. de façon à ce que cette majorité soit de soixante-quinze pour cent (75%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculée en fonction de toutes les voix de la copropriété.

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques que l'accès à l'information détenue par le syndicat pour un acheteur qui effectue une vérification diligente est souvent difficile, et que même le copropriétaire vendeur doit faire face aux mêmes difficultés. En fonction de l'état actuel du droit, le registre de la copropriété peut être consulté seulement par l'un des copropriétaires, ou par un mandataire qu'il désigne, et le proposant acheteur peut seulement demander au syndicat si le copropriétaire vendeur doit des charges communes impayées au syndicat.

Le Comité a alors pris la position qu'il y aurait lieu de rendre obligatoire pour le syndicat et, le cas échéant, son gestionnaire, la divulgation d'informations demandées par les acheteurs, et que les courtiers, agents, notaires et avocats devraient être sensibilisés à

l'importance d'obtenir cette information et encouragés à le faire.

D'ailleurs, le Comité recommande que lors d'une revente d'une fraction de copropriété, le vendeur soit obligé à remettre au promettant-acheteur lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat attestant les éléments les éléments suivants :

le montant des charges communes individuelles payables par le copropriétaire vendeur pour l'année en cours;



**ÉvalExpert**  
Pour une valeur fiable

Évaluation immobilière  
Évaluation d'équipements et de machineries  
Inspection en bâtiments

info@evalexpert.ca Bur.: 819-562-3825  
www.evalexpert.ca Téléc.: 819-562-6076

**Produits de planification de la sécurité**

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REER et CELI
- Rentes immédiates, FERR et FRV
- Assurance invalidité individuelle contre les maladies graves
- Assurances maladie et dentaire individuelles
- Régimes d'assurance et de retraite collectifs

**Chantal Denault**  
Conseillère autonome en sécurité financière

Tél.: 819 346-1998  
Téléc.: 819 346-0047

Partenaire de **EXCEL**  
Cabinet de services financiers et de planification financière

**Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA**

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

**Yvon Lallier CGA**  
Tél.: 819-822-4221 poste 230  
Courriel: yllallier@netrevolution.com

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

l'état des charges et du fonds de prévoyance;  
le fait qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée;  
les travaux majeurs projetés;  
la déclaration de tout jugement ou procédure judiciaire contre le syndicat ou le copropriétaire vendeur;  
l'existence du carnet d'entretien que le promettant acheteur pourra consulter s'il le souhaite;

le certificat de localisation de l'immeuble;  
la liste des parties communes réservées à l'usage restreint du copropriétaire vendeur;  
la police d'assurance du syndicat;  
les procès verbaux, les budgets et les états financiers des deux dernières années;  
un exemplaire certifié de la réglementation à jour applicable au syndicat

Le Comité recommande que cette obligation soit impérative et que l'acheteur ne pourrait y renoncer, et que le syndicat soit obligé de fournir le document commandé, moyennant des frais raisonnables,

dans un délai de quinze jours de la demande.

Actuellement, certains formulaires utilisés par les agents et courtiers immobiliers afin de satisfaire aux exigences de l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) visent à recueillir les mêmes informations au stade de l'offre d'achat, ou même avant. Toutefois, bien que l'usage des ces formulaires soit requis par l'OACIQ pour ses membres, il n'y pas d'obligation pour le syndicat ou son gestionnaire d'y répondre pour l'instant, sauf en ce qui a trait au montant des charges impayées par le copropriétaire vendeur, s'il y a lieu.

Bien que nous sommes en faveur de favoriser l'achat éclairé d'une copropriété, nous avons certaines réserves au niveau du caractère obligatoire de ces recommandations, lesquelles auront pour effet de créer un fardeau de travail additionnel pour les membres du conseil d'administration, lesquels sont, il ne

faut pas l'oublier, des bénévoles. Le travail à répondre à ces demandes d'information lors de chaque offre d'achat sur l'une des unités d'une copropriété risque toutefois de poser moins de difficultés pour les copropriétés qui emploient les services d'un gestionnaire professionnel.

Nous avons également certaines réserves au niveau du contrôle de la confidentialité une fois les informations fournies au promettant acheteur, lesquelles, si elles sont prises hors contexte par des tiers, pourraient avoir, à tort, un impact négatif sur la valeur des unités de l'immeuble.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront étre étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues,

**TOURBE PR**  
(9107-9947 QUEBEC INC.)  
VENTE ET POSE TOURBE CULTIVÉE  
Terrassement  
Ensemencement hydraulique  
Stabilisation de pentes  
Déneigement commercial

**Philippe Rouleau, prop.**

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

devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous reviendrons dans un prochain article au sujet d'autres recommandations que nous jugeons d'importance pour la copropriété.

Dans l'intervalle, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet.

## Glace sur les toitures : Précautions à prendre

L'accumulation importante de glace sur les toits plats et sur certains toits en pente peut représenter un risque d'effondrement. La plupart des toits sont conçus pour supporter, au maximum, 20 centimètres (8 pouces) de glace.

Il est possible de détecter l'affaiblissement de la toiture, notamment lorsque l'on constate :

- la présence de fissures nouvelles sur les murs et les plafonds intérieurs ;
- une mauvaise fermeture des portes ;
- un fléchissement du plafond.

Si l'on constate des signes d'affaiblissement, des travaux de renforcement temporaires doivent être exécutés sans attendre.

Mais attention à votre sécurité! Afin de prévenir tout incident au moment de la vérification de l'épaisseur de la glace, toutes les

mesures de sécurité doivent être prises.

Si des travaux de déglacage importants doivent être exécutés, le Service de prévention des incendies de la municipalité devrait être avisé afin d'établir un périmètre de sécurité.

Lors du déglacage, il faut également prendre des mesures pour ne pas endommager la membrane d'étanchéité.



**AC**  
vivre ensemble,  
gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647  
www.avantagescondo.com

RBQ: 8334-6163-15

**SERVICES ÉLECTRIQUES**  
**LAROCHELLE INC.**

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  
Téléc.: 819.791.1589

Courriel: info@electriciensherbrooke.com  
Site Web: www.electriciensherbrooke.com

## ENTRÉE EN VIGUEUR PROCHAINE DU RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DANS LE BÂTIMENT

ME ANNIE LAPOINTE, NOTAIRE

Rappelons qu'en décembre 2010, le Projet de loi 122, étant la Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité, entré en vigueur sans laisser la population indifférente. D'une part, rappelons-le, parce que cette législation faisait suite à des accidents regrettables qui ont coûté la vie à deux personnes (panneau de béton se détachant de la façade d'un hôtel et dalle de béton se détachant d'un stationnement souterrain). D'autre part, parce que la réglementation qui allait s'ensuivre risquait d'apporter avec elle des coûts importants pour les propriétaires.

Le projet de règlement attendu depuis plusieurs mois a été publié le 20 juin 2012 à la Gazette officielle du Québec. Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, ajoutera donc un chapitre nommé Bâtiment au Code de sécurité, tel qu'expliqué lors d'un article antérieur.

Nous rappelons que nous encourageons le gouvernement dans sa politique entourant l'entretien des

bâtiments pour une sécurité accrue. Toutefois, nous avons présenté, durant la période de consultation du projet de règlement qui se terminait au début août 2012, nos commentaires à certains égards.

Au mois de décembre dernier, le projet de règlement s'affichait toujours comme étant en consultation. En s'informant à la Régie du Bâtiment du Québec concernant l'avancement des démarches, on nous a indiqué que les consultations publiques étant terminées, la collecte des commentaires et leur analyse étaient achevées par la Régie du bâtiment. Ils étaient alors à la finalisation du document à présenter au Gouvernement pour approbation, avec ou sans modification.

Les représentations au Gouvernement ayant été prévues pour le mois de décembre, le processus d'approbation et de publication à la Gazette officielle suivront. Selon le projet de Règlement émis pour consultation, s'il n'y a pas de change-



ment à cet égard, la plupart des dispositions entreront en vigueur le 15e jour de sa publication à la Gazette officielle. Les inspections devront alors débiter selon l'échéancier édicté au règlement.

Tout indique qu'on s'enlignera pour l'application de ces nouvelles règles durant l'année 2013.

Rappelons que cette nouvelle réglementation aura des conséquences sur l'entretien général des immeubles, surtout au niveau de la mise à niveau de la sécurité incendie. Aussi, un régime d'entretien pour les façades de 5 étages et plus hors-

sol était proposé à tous les 5 ans par un professionnel ingénieur ou architecte. Pour les parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton et dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol, une vérification similaire aux 5 ans par un ingénieur, ainsi qu'une vérification annuelle de la part du propriétaire était proposée.

Reste à voir si les propositions des différents intervenants auront contribué à bonifier le Projet soumis pour le rendre plus adéquat à la réalité des propriétaires. Nos préoccupations sont à l'effet, si la réglementation est adoptée telle quelle, de permettre une politique cohérente pour aider les propriétaires d'immeubles locatifs, plus spécifiquement, à assumer les coûts reliés à de telles inspections. Nous croyons que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers car c'est dans le but d'offrir une protection accrue aux locataires que ces inspections et travaux seront réalisés.

DU 31 JANVIER AU 3 FÉVRIER  
AU CENTRE DE FOIRES SHERBROOKE

EXPO  
**HABITAT**  
2013

APCHA  
région de l'Estrie

MON SALON  
D'INSPIRATION

Solution  
**EnviroSol**

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

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

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

Tél. : 819.791.2303  
Cell. : 819.570.3735  
Télec. : 819.791.2313

3025, rue King ouest, local 95  
Sherbrooke (Québec) J1L 2B5  
(situé au Centre Les Tournelles)

# RBQ : 5642-2389-01

Tel. & téléc. :  
819-791-3160

Chantal Gagnon  
Designer d'intérieur  
Cell. : 819-572-1874  
decosera@videotron.ca

Jean-Pierre Arès  
Entrepreneur spécialisé  
Cell. : 819-434-3840  
renosera@videotron.ca

**RENO DÉCO**  
SERA

Produits de finition intérieure

Votre détaillant **MF**

**PRIX SPÉCIAUX OFFERTS SUR ACHATS À VOLUME**

Services offerts :

- Plan d'aménagement complet
- Cuisine et salle de bain
- Meubles sur mesure
- Modélisation 3D
- Habillage de fenêtres
- Coloration

Produits en magasin :

- Armoires (différents matériaux)
- Comptoirs (différents matériaux)
- Céramique et mosaïque
- Tuiles de vinyle
- Prêlat
- Bois franc
- Plancher d'ingénierie
- Plancher laminé
- Habillage de foyer
- Panneaux 3D3
- Mur & plafond élégance
- Moulures de finition
- Papiers peints

Design d'intérieur et d'installation sur mesure à la hauteur de vos attentes!

www.renocosera.com

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

**PROFITEZ DE NOS SERVICES!**

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

**ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL**  
Vous économisez dans tous les départements!

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

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

rona.ca

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

**819-829-8152**

**VENDEZ MAINTENANT VOTRE IMMEUBLE À REVENUS**  
car le TAUX D'INTÉRÊT est à son MINIMUM  
et le PRIX au MAXIMUM

**OFFRE D'ACHAT GARANTIE**  
\* AVANT 90 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)  
(CONSTRUCTION 1990 ET PLUS)  
\*\* SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS

**VENDU**

**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

Merci à tous nos commanditaires



## Les revendications du RPHL en 2012

C'est avec fierté et au nom de tous les propriétaires que le RPHL, a commenté la majorité de ces dossiers:

Radio: sur les ondes de radio canada, CIBL, CJAD, différentes radios locales

Télévision: chaîne TQS, LCN, TVA, SRC, Argent.

Dans des journaux de Sherbrooke et Granby (La tribune, Voix de l'Est...)

Divers journaux de la région et provinciaux (La Presse, Le journal de Montréal,...)

Toujours au service des propriétaires au Québec et ce toute l'année!

Le RPHL tenait une journée ligne ouverte le 1er juillet 2012 afin d'aider tous les propriétaires de logements locatifs au Québec, membres ou non-membres, par des conseils gratuits grâce à sa ligne téléphonique et sans frais ouverte.

**RPHL : le taux d'inoccupation augmente et les loyers très peu selon le rapport locatif 2012 de la SCHL**  
13 décembre 2012

**Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives(RPHL) recommande une hausse de 2.5% à 3% des loyers en 2013**  
7 décembre 2012

**Rapport Régie du logement 2011-2012 : Si le propriétaire ne peut plus chauffer, déneiger et entretenir, TOUS y perdent**  
23 novembre 2012

**Le RPHL réagit aux conclusions de la protectrice du citoyen**  
1 novembre 2012

**Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives(RPHL) trouve qu'une hausse de taxes dans le contexte actuel laisse un goût amer**  
30 octobre 2012

**En cette journée mondiale de l'habitat : en faveur d'une réévaluation des loyers...à la hausse!**  
1 octobre 2012

**RPHL : La Régie du logement a besoin de ressources et de changement**  
28 septembre 2012

**RPHL : l'Aide à la personne et des incitatifs à la construction de nouveaux logements locatifs sont à privilégier**  
2 juillet 2012

**Pour souligner la période des déménagements, recevez ces cartes-cadeaux offertes par le RPHL et profitez de nos conseils gratuitement!**  
30 juin 2012 – 01 juillet 2012

**Le RPHL dresse un portrait du marché locatif, quel profil ont nos locataires?**  
29 juin 2012

**RPHL : Pourquoi un dépôt de garantie est nécessaire autant pour les propriétaires que les locataires**  
27 juin 2012

**À mes boîtes et camion, je change d'adresse aujourd'hui!**  
22 juin 2012

**RPHL : Bon proprio cherche bon locataire, et inversement**  
21 juin 2012



**RPHL : Les propriétaires ne demandent qu'à bien entretenir mais il faut leur en donner les moyens**  
20 juin 2012

**Il faut encourager les propriétaires, l'inverse de ce que propose Projet Montréal**  
18 juin 2012

**Rapport du marché locatif : Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) constate une stabilisation du marché locatif**  
12 juin 2012

**Il faut entreprendre des actions pour le marché locatif maintenant selon le RPHL (Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives)**  
5 juin 2012

**Le RPHL tient à réagir à la suite de "Étude des crédits budgétaires 2012-2013 du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, volet Habitation et Logement social"**  
26 avril 2012

**Avis d'augmentation de loyer 2012 : Il ne reste que 2 jours pour la plupart des baux locatifs québécois**  
30 mars 2012

**Le RPHL - Les propriétaires de logements ont des obligations à respecter et visent l'harmonie**  
28 mars 2012

**Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives(RPHL) rappelle au gouvernement que les immeubles à logements jouent un rôle important dans notre société!**  
20 mars 2012

**Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) estime que le marché locatif québécois est encore intéressant**  
8 février 2012

**Régie du logement : Le RPHL déplore qu'une méthode de plus de 30 ans soit encore en vigueur**  
20 janvier 2012

**Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives(RPHL) offre un système simplifié pour l'envoi des avis d'augmentation**  
20 janvier 2012

## Merci à tous nos commanditaires

Produits à faible impact sur l'environnement

**RPHL**

NATIONAL PEST MANAGEMENT ASSOCIATION

Membre de l'AQGP et NPMA

**GESTION PARASITAIRE**  
EXTERMINATION DE L'ESTRIE

**Luc Jean**  
Spécialiste en gestion parasitaire

**St-Hyacinthe** 450 230-0383  
**Granby** 450 775-3774  
**Sherbrooke** 819 570-1672



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

Le Regroupement des propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources pour défendre et promouvoir les droits et les intérêts des propriétaires de logements à revenu.

Le RPHL se révèle le principal regroupement de propriétaires de la région des Cantons-de-l'Est et compte à ce jour plus d'un millier de membres. En février 2003, le RPHL marque une nouvelle page de son histoire. Il établit une importante alliance avec l'Association des propriétaires du Québec (APQ) créant ainsi une coalition stratégique forte à défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

Les membres du RPHL bénéficient de nombreux avantages dont celui des infos-conseils illimités par téléphone offerts gratuitement par nos avocats, et profitent également de tarifs privilégiés pour être représentés devant la Régie du logement. Le RPHL met à la disposition exclusive de ses membres un logiciel qui permet d'obtenir rapidement les évaluations des locataires. Cet outil des plus efficaces est également gratuit et s'installe en un clin d'œil. Les membres peuvent obtenir ce service en communiquant avec le personnel des bureaux de Sherbrooke et de Granby. Pour la bonne marche et la gestion des immeubles, les membres peuvent obtenir de multiples conseils dans plusieurs domaines qui touchent l'immobilier résidentiel.

Le RPHL publie le journal Le Propriétaire, édition RPHL, un bimestriel qui fournit une information pertinente aux propriétaires en plus de leur faire profiter d'intéressants rabais avec nos fournisseurs officiels tels que Rona, Bétonnel Dulux et bien d'autres.

Enfin, le RPHL organise régulièrement des réunions de membres, dans le but d'informer les propriétaires d'immeubles à logements, avec des conférenciers de marque invités à ces occasions. Des ateliers de formation sont également offerts aux membres.

Pour communiquer avec nous à Sherbrooke, composez le (819) 563-9292, sans frais le 1-877-563-9292 ou à Granby, composez le (450) 361-9884, sans frais le 1-877-361-9884

**RPHL**

**Évaluation de vos futurs locataires**

**GESTION IMMOBILIÈRE**

**JULIEN**  
GESTION ET DÉVELOPPEMENT 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. 819.574.6544  
C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

3862 Impériale, Sherbrooke, Qc J1N 3Y7  
www.gestionimmobilierejulien.com

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

## Publireportage

## NOUVEAU et Unique à SHERBROOKE!

Réno Déco Sera est désormais l'endroit tout indiqué en Estrie pour les gens désirant rénover ou construire. Nous nous spécialisons dans la vente aux détails de matériaux de finition intérieure de tout genre, prescript par des designers d'intérieur et/ou décoratrices. De plus, le tout pouvant être installé par des professionnels.

Un SEUL endroit pour trouver tous les produits affichés ci-contre.

Réno Déco Sera saura vous aider en magasin ou à votre domicile à faire un agencement adéquat selon votre budget et vos goûts.

Par l'écoute des professionnels à l'intérieur, ceux-ci peuvent travailler avec l'existant tout en le mariant avec de la nouveauté, ou bien, refaire un décor à neuf. Tout cela en maximisant votre argent investi.

En un endroit, UN SEUL ENDROIT, sans aucun déplacement nécessaire pour vous procurer des services et des produits adaptés à vous selon vos demandes, votre budget et vos besoins.

Réno Déco Sera vous donne la possibilité d'exécuter en partie vous même les travaux ou de nous mettre en charge de ceux-ci à 100 % en tant que détenteur d'une licence RBQ en spécialisation de finition intérieure.

Que ce soit un petit, moyen ou grand projet, ou seulement être dirigé dans le choix des matériaux, en bien Réno Déco Sera se fera un plaisir de vous rencontrer et de vous être utile.



## Prouver sa bonne foi?

Plusieurs médias véhiculaient, mal informés par les associations de locataires, qu'il était facile de reprendre un logement pour faire un profit comme la transformation de logements en condominiums.

Le propriétaire qui désire reprendre possession de son logement doit respecter un processus très strict visant à protéger les droits du locataire. Le propriétaire devra en cas de refus du locataire démontrer qu'il est de bonne foi. Le propriétaire peut être condamné à verser des indemnités selon ce que la Régie du logement décidera.

Quant à la conversion d'un logement en copropriété, le propriétaire devra obtenir dans la plupart des cas l'autorisation de la municipalité et devra également obtenir l'autorisation de la Régie du logement.

Suite à la conversion, le locataire bénéficiera d'un maintien à vie dans les lieux. Il s'agit là d'une limite extrême au droit de propriété puisque le propriétaire ne pourra jamais reprendre possession du logement tant que le locataire voudra y habiter.

De plus, le droit de la reprise est limité à lui-même, aux ascendants et descendants au premier degré.

Le RPHL pense que de nouvelles dispositions seraient extrêmes et excessives.

Le droit locatif québécois est tellement sévère que ça décourage les investisseurs. Toute disposition supplémentaire ne ferait que nuire au marché locatif.

Le contrat de bail est de ceux auxquels la mort ne met pas fin. En effet, la loi édicte clairement que le décès de l'une des parties n'emporte pas la résiliation du bail (article 1884 Code civil du Québec).

Dans les cas de décès dans le logement, il faudra appeler les secours pour venir chercher le corps. Un nettoyage du logement pourrait être nécessaire pour conserver la jouissance paisible pour les autres locataires et la salubrité de l'immeuble.

Pour les modalités de la continuation du bail, il faut distinguer selon que le locataire habitait seul ou avec un occupant ou un autre locataire. S'il habitait avec un autre locataire, ce dernier a évidemment droit au maintien dans les lieux et peut demeurer dans le logement. Il devra toutefois assumer l'entièreté du loyer mensuel seul s'il désire demeurer dans les lieux, ou se trouver un autre colocataire. Une entente avec le propriétaire pour résilier le bail si le montant du loyer est trop important pour une personne seule est toujours possible à la discrétion des parties.

N'oubliez pas que la succession du défunt devra alors signer également la résiliation du bail.

Si le locataire n'habitait pas seul, la personne qui habitait avec lui, même si elle n'était pas locataire au bail, pourra devenir locataire

en titre si elle continue d'habiter les lieux et qu'elle envoie un avis de cessation de cohabitation mentionnant qu'elle désire continuer de s'y loger, dans les deux mois du décès. Si ce droit n'est pas utilisé par la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier du défunt, peut dans le mois qui suit l'expiration du délai de deux mois, résilier le bail en donnant au propriétaire un avis d'un mois à cet effet. Par exemple, si Bill décède le 1er mars, Simon, qui habitait avec lui, a jusqu'au 30 avril pour indiquer par avis écrit au propriétaire qu'il désire continuer d'habiter les lieux et de devenir locataire en titre. S'il omet de le faire, la succession de Bill a alors du 1er au 30 mai pour donner son avis de résiliation au propriétaire disant que dans un mois, le bail sera résilié.

La situation est souvent plus complexe lorsque le locataire habitait seul, c'est le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier, qui peut résilier le bail en donnant un avis de deux mois à cet effet, dans les 6 mois du décès. La résiliation peut donc avoir lieu jusqu'à 8 mois suivant le décès. Il est donc recommandé de communiquer dès que possible avec le liquidateur de la succession pour vider le logement et obtenir l'avis de résiliation. Le paiement du logement sera alors

## Le décès ne met pas fin au bail !

Me Annie Lapointe

considéré comme étant une dette de la succession. Notez que les parties peuvent convenir d'un délai plus court pour la résiliation et que si le logement est reloué avant l'expiration du délai de 2 mois, le propriétaire ne peut récolter aucun loyer en double.

Également, l'article 1944 du Code civil du Québec édicte que le propriétaire peut, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction du bail en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession ou un héritier pourrait contester cet avis dans le mois de la réception, mais s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail.

Sachez qu'il peut y avoir également des délais entre le décès et la détermination des personnes qui sont le ou les liquidateurs et les héritiers. Dans les faits et dû aux délais de règlement d'une succes-

sion, le propriétaire pourra préférer, en cas de non-paiement du loyer par la succession et pour relouer son logement le plus rapidement possible, demander la résiliation du bail à la Régie du logement pour cause de non paiement de plus de trois semaines et procéder à l'éviction par huissier.



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

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

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

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



## RPHL CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



L'un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d'accroître la force d'impact de notre organisme, en augmentant considérablement le nombre de propriétaires membres.

C'est donc avec une grande ferveur que nous vous invitons à participer à notre campagne de recrutement.

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

**RPHL (Sherbrooke)**  
100, rue Belvédère Sud, bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5  
Tél.: 819-563-9292  
Sans frais: 1-877-563-9292  
Télé.: 819-563-7881

**RPHL (Granby)**  
20, Place du Lac  
Granby (Québec) J2G 9L9  
Tél.: 450-361-9884  
Sans frais: 1-877-361-9884  
Télé.: 450-375-0397

Courriel : info@rphl.org • www.rphl.org

COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25\$** DE RABAIS

Chacun des propriétaires référés vous donne droit à un rabais de 25\$ applicable à votre prochain renouvellement.\*

\*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

L'ÉQUIPE  
*Lafleur-Davey*

viacapitale  
ESTRIE FL

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

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

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

**Francis Lafleur**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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



Suite de la page 15

Pour l'accès au logement, si la famille veut récupérer des documents du défunt, nous vous conseillons, pour éviter toute responsabilité quant aux biens du défunt, de ne laisser l'accès à quiconque qui n'a pas les clés, à moins d'avoir une preuve à l'effet que le demandeur est le liquidateur de la succession. En effet, vous n'êtes pas en mesure de savoir si les personnes qui se présentent à vous sont réellement ceux qui récolteraient la succession. Vous n'avez aucune idée de la situation familiale du défunt et ce qu'il a possiblement inscrit dans son testament.

Sachez qu'en cas de refus de la succession par les personnes susceptibles de succéder, soit en vertu de la loi ou d'un testament, c'est le département des biens non réclamés de Revenu Québec qui s'occupera de la succession. Vous pourrez alors communiquer avec eux en cas de doute.

La meilleure solution reste une bonne communication avec votre locataire, sa famille et au besoin, le notaire s'occupant de la succession.

## Un nouveau locateur peut-il modifier le bail pour y inclure l'interdiction de fumer

La locatrice demande la fixation du loyer ainsi que la modification d'une des conditions du bail conformément à l'article 1947 du Code Civil du Québec. Elle s'adresse à la Régie du logement pour modifier les conditions du bail de la façon suivante : interdiction de fumer dans l'immeuble. Le locataire a refusé les modifications et en a avisé la locatrice. La locatrice est devenue propriétaire de l'immeuble le 3 mars 2011. La Régie doit se prononcer sur la modification du bail à la demande de la locatrice :

« Article 1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures. »

### LE PRINCIPE :

Le principe, qui doit guider la Régie saisie d'une demande de modification d'une condition du bail, est le

respect du droit du locataire au maintien dans les lieux. Ainsi, lorsque la modification demandée est susceptible de porter atteinte à ce droit, cette modification devrait être refusée. En d'autres termes, si la modification du bail entraîne la résiliation du bail et le départ du locataire du logement, cette modification doit être rejetée. Si le locataire prétend que la modification du bail aura comme conséquence de le forcer à déménager, la modification doit être refusée par la Régie.

### LES FAITS

La preuve faite devant la Régie démontre que le locataire habite le logement depuis plus de 7 ans. Il fume depuis quarante ans et il déclare avoir des problèmes de sommeil l'obligeant à se lever durant la nuit. Il regarde alors la télévision et il fume à cette occasion.

Le principe, qui doit guider la Régie saisie d'une demande de modification d'une condition du bail, est le

La locatrice a acheté l'immeuble en mars 2011. Elle explique que c'est à titre de nouvelle propriétaire qu'elle souhaite modifier le bail. Elle justifie sa demande par son désir de préserver son immeuble contre les dommages causés par la cigarette à la peinture et aussi contre les odeurs persistantes de fumée. Elle dit avoir reçu des plaintes d'autres locataires et occupants de l'immeuble. Elle ajoute aussi que le locataire reçoit régulièrement plusieurs personnes dans son logement et qu'elle déplore cette situation notamment parce que ses invités fument beaucoup eux aussi.

### L'ANALYSE ET LA CONCLUSION DE LA RÉGIE

Après l'analyse de la preuve, la Régie considère que malgré les inconvénients soulevés par la locatrice entourant le fait que le locataire soit un fumeur invétéré puissent être fondés, la modification relative à l'interdiction de fumer aurait certainement comme conséquence de forcer le locataire à déménager.

Selon la preuve présentée à l'audience, il apparaît clairement à la Régie qu'un tel fumeur qui se verrait interdire de fumer dans son lo-



gement devrait quitter son logement et trouver un autre endroit pour se loger :

« Le tribunal conclut que le fait de retirer au locataire son droit de fumer dans le logement aurait pour effet de porter atteinte à son droit au maintien dans les lieux et, pour ce motif, refuse la modification demandée. » (1)

### LES AUTRES RECOURS DISPONIBLES

Le tribunal rappelle toutefois aux parties que dans l'éventualité où des plaintes étaient logées par des locataires ou occupants ou en cas de dommages causés à l'immeuble en lien avec le problème relié à la cigarette soulevé par la locatrice, cette dernière dispose d'autres recours prévus au Code civil du Québec.

Si la locatrice, avec l'aide des locataires plaignants, peut démontrer que les odeurs de cigarettes causent un préjudice sérieux aux locataires de l'immeuble, la locatrice peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire de son logement.

À la remise du logement par le locataire, lors de son départ, si la locatrice constate que les murs sont jaunés et que les odeurs de cigarettes sont persistantes, elle peut faire une demande de dommages et intérêts contre le locataire. Elle pourrait tenter de se faire rembourser les coûts pour repeindre le logement et pour faire disparaître les odeurs excessives de fumée. Selon la preuve présentée, la Régie du logement pourrait accorder ou refuser les dommages réclamés.

(1) LABRECQUE C. BERNIER. AZ. 50904464.2012 QC RDL 357525

## ATTENTION À L'ILLÉGALITÉ D'UN LOGEMENT



Me Soucy

La locataire demande la résiliation du bail en sa faveur. Elle allègue le fait que le locateur ne détenait pas de permis de la Ville pour aménager et louer le logement au sous-sol d'une maison unifamiliale et que l'aménagement en logement au sous-sol et son occupation n'étaient pas conformes aux dispositions réglementaires de la municipalité ainsi qu'au Code national du bâtiment en vigueur.

### Les faits

Les parties étaient liées par un bail du 1er mai 2009 au 30 avril 2010 au loyer mensuel de 615,00 \$. La locataire quitte son logement le 1er août 2009 en emportant l'ensemble de ses effets mobiliers. Le logement est reloué à un tiers seulement en décembre 2009. Le locateur réclame le loyer perdu des mois d'août, septembre, octobre et novembre 2009, soit la somme de 2 460,00 \$.

### La preuve faite par la locataire

La locataire présente, à la Régie du logement à l'audition, la preuve documentaire émanant de la Ville à l'effet que le locateur a aménagé puis loué un logement sans obtenir

préalablement un permis et un certificat d'occupation et que le Service de l'aménagement de la Ville a constaté cette situation dérogatoire en août 2009.

### Le droit applicable

Le tribunal doit prendre connaissance d'office du droit en vigueur au Québec, selon le code civil du Québec. De même, toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques. Les règlements du conseil d'une ville sont réputés être des lois publiques sans qu'il soit nécessaire de les plaider spécifiquement, selon la loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19.

En vertu du Règlement des permis et certificats de la Ville, l'aménagement et l'occupation d'un logement additionnel dans une unité unifamiliale sont interdits lorsqu'un permis n'a pas été préalablement accordé.

Le permis est délivré seulement si le logement est conforme aux conditions et normes applicables ou en voie d'être selon les plans déposés.

L'occupation du logement est interdite tant qu'un certificat d'occupation n'a pas été émis. Le certificat d'occupation est émis seulement si le logement est conforme au règlement de zonage et au Règlement de construction. Les règlements municipaux, dont le Règlement des permis et certificats, doivent être respectés par les propriétaires d'immeuble et les occupants. Celui ou celle qui autorise



une occupation ou un usager non autorisé en contravention du règlement commet une infraction.

### Le jugement de la Régie du logement

Selon le régisseur (1) l'aménagement du logement au sous-sol et son occupation étaient donc illégaux durant tout le bail, de la délivrance du logement au départ du locataire.

Un trouble de droit existe pour la locataire du logement. L'occupation du logement devient en soi des plus précaires lorsque l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé, que la location du logement n'est pas permise et que l'occupation du logement est illégale. La locataire n'a pas le droit du maintien dans les lieux et elle n'est pas garantie contre une éviction éventuelle. En vertu du Code civil du Québec, le locateur doit garantir le locataire contre les troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué. (article 1858 C.c.Q.)

De plus, la locataire ne pouvait pas

tenter de sous-louer ou céder son logement avant de quitter, car elle ne voulait pas que sa responsabilité soit engagée envers un sous-locataire ou un cessionnaire.

Le locateur n'a pas respecté ses obligations relatives à la sécurité et à l'habitabilité en vigueur à la Ville. Il n'a pas respecté ses obligations quant à l'aménagement du logement, sa location et son occupation.

Le locateur n'a pas rempli substantiellement ses obligations et la locataire subissant un préjudice sérieux qui la justifiait de quitter son logement.

La Régie a rejeté la demande du locateur pour les loyers perdus. En plus, la locataire aurait pu lui réclamer ses frais de déménagement et des dommages moraux. Le locateur ayant commis une faute dans la location du logement.

(1) AZ-50909419. Leroux c. Jutras. Régie du logement.

## Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrée 1 866 821-2201

www.desjardins.com

**Desjardins**  
Centres financiers  
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

**TBE** LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron

(819) 823-7592

Réfection de toitures  
• Résidentiel  
• Commercial  
• Tous Genres

**BRISSON** INCORPORÉE

MEMBRANE EXPERT.NET

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

**ED** LE GROUPE EXPERT DRAINS

APQO • CMMTO • RBQ • 8281-1805-10

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

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

## 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

#RBQ : 5642-2389-01

**Renodéco**  
SERVA

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

## Des propriétaires dévoués à maintenir la qualité de service

Martin A. Messier

Au cours des dernières semaines, j'ai eu la chance de rencontrer plusieurs propriétaires d'immeubles et de discuter de la hausse des loyers. Deux éléments importants, dont vous m'avez fait part, sont res-

sortis comme étant au centre des préoccupations. La hausse des taxes pour l'année 2013 combinée à la hausse de valeurs des immeubles locatifs feront en sorte d'augmenter le montant des taxes qui devra être ajouté au loyer. Ce rôle de percepteur de taxes n'a rien d'agréable mais nous n'avons pas le choix de transmettre la hausse de taxes et d'augmenter le loyer en conséquence.

La différence entre le compte de taxes de cette année et de celui de l'an dernier devra être répartie au prorata des loyers de l'immeuble en totalité à la prochaine hausse de loyers.

Cette hausse s'ajoute à la croissance des coûts d'exploitation de nos immeubles. Selon les informations que vous nous avez transmises une hausse des loyers 2,5% à 3% est requise pour faire face à ces coûts. À cela s'ajoute l'accélération du rythme auquel nous devons entreprendre des travaux de réno-

vation à nos immeubles. La Régie du Logement applique toujours des taux complètement dépassés et le RPHL demande au gouvernement d'agir. Si nous voulons être en mesure de maintenir la qualité de service et la qualité de nos immeubles, il nous faut modifier la méthode utilisée pour déterminer les augmentations de loyers.

Ces rencontres ont mis en lumière l'importance d'évaluer la situation de chaque immeuble et la capacité de payer, le taux de vacance et l'offre de la compétition sont autant de facteurs qui devront être pris en compte.

Pour vous aider vous retrouverez sur le site [www.rphl.org](http://www.rphl.org) un formulaire de type Excel qui vous permettra de faire la simulation des hausses qui seraient accordées par la Régie du logement et de faire un calcul distinct pour vous permettre de voir ce que vous devriez obtenir pour maintenir votre immeuble en bon état.

## Communiqué

### Des taux d'augmentation de loyer de plus en plus bas, les propriétaires de logement et les locataires sont menacés

Le RPHL, en plus d'être disponible pour des entrevues toute la journée, tient à réagir aux taux annoncés par la Régie du logement ce matin :

« Nous déplorons encore une fois que les taux annoncés ne reflètent ni les besoins ni la réalité du marché locatif québécois. Une méthode de calcul vieille de plus de 30 ans, un amortissement de plus de 30 ans sur les travaux de rénovations, cette désuétude est néfaste pour le parc de logements du Québec! » selon Martin Messier, président du RPHL.

Cette méthode de fixation du prix des loyers pose de nombreux problèmes et une refonte complète est nécessaire et urgente!

Parmi les points à moderniser il est question :

- des taxes : les propriétaires sont les percepteurs des villes et sont pointés du doigt car les propriétaires doivent les inclure dans leurs avis d'augmentation et l'année d'imposition seulement. Aucun étalement possible.

- le gaz et l'huile à chauffage : selon la règle, l'augmentation est en fonction du prix annuel de consommation. Mais l'été les prix baissent et l'hiver les prix montent. Et malheureusement pour les propriétaires les réservoirs ont besoin d'être remplis l'hiver quand les prix sont au maximum. Pourquoi ne pas prendre en compte seulement les mois d'hiver?

Suite à la page 24

**POURQUOI DEVEZ-VOUS ABSOLUMENT Y ÊTRE?**

- ACHALANDAGE D'ACHETEURS POTENTIELS INCOMPARABLE
- CONTEXTE DE VENTE OPTIMAL
- DÉBUT DU PROCESSUS DES ACHATS IMPORTANTS PRINTEMPS/ÉTÉ
- CAMPAGNE PUBLICITAIRE SOUTENUE
- RETOUR SUR INVESTISSEMENT AVANTAGEUX
- ORGANISATEUR EXPÉRIMENTÉ

**ESPACE PRINTANIER**

APCHA Région de l'Estrie

RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT VOTRE FORFAIT ET SOYEZ-Y POUR CETTE PREMIÈRE ÉDITION HAUTE EN COULEUR! ➤

L'UNIQUE RENDEZ-VOUS DES TENDANCES EXTÉRIEURES!

DU 5 AU 7 AVRIL 2013  
CENTRE DE FOIRES DE SHERBROOKE  
[ESPACEPRINTANIER.COM](http://ESPACEPRINTANIER.COM)

ALLEZ-Y, SORTEZ-Y!

### Un nouveau salon de l'habitation voit le jour!

Le premier en son genre, ce salon spécialisé pour l'aménagement extérieur fera courir les foules et vous procurera des opportunités d'affaires exceptionnelles! Soyez parmi les premiers à choisir le meilleur emplacement disponible et assurez-vous d'une visibilité accrue!

L'organisation de l'APCHQ-Estrie vous assure une qualité inégalée au niveau de la tenue d'un événement de cette envergure et une campagne publicitaire télévision, radio et médias écrits d'une valeur de plus de 35 000 \$.

Votre participation vous permettra également de paraître dans la revue du salon qui sera distribuée à plus de 40 000 exemplaires.

Pour plus d'information, visitez notre site internet [www.espaceprintanier.com](http://www.espaceprintanier.com) ou contactez:

**Josée Demers**  
Conseillère, service aux membres  
100, rue Beaudette Sud, bur. 300  
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5  
Tél. : 819 563-9643, poste 222  
jdemers@apchaq-estrie.com

ESPACE PRINTANIER

PRÉSENTATEUR DU SALON



PARTENAIRE PLATINE



UNE RÉALISATION DE



le vrai magasin de peinture  
1-888-BÉTONEL

- Exclusivement pour les membres du RPHL
- Escompte de 35% sur notre ligne régulière
- Conseils d'experts

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

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

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

MEMBRE PARTENAIRE  
SCÉAU PRESTIGE  
RPHL 2011-2012

**Publiforme**  
AFFICHAGE EN TOUS GENRES  
[info@publifforme.com](mailto:info@publifforme.com)

Lettrage • Autocollants  
Enseignes • Sérigraphie  
Impression numérique  
GRAND FORMAT

**SIGNALIGNE**  
PEINTURE ROUTIÈRE  
[ventes@publifforme.com](mailto:ventes@publifforme.com)

2501, ch. des Écossais Sherbrooke (Qc) J1C 0J5  
tél.: 819.820.1010 • fax: 819.820.1088  
[www.publifforme.com](http://www.publifforme.com)

couvre-planchers  
**TAPIS V.N.**

PRIX SPÉCIAL POUR LES MEMBRES DU RPHL

NOUVEAU  
PLANCHETTES DE VINYLE FLOTTANTES

Plancher flottant  
Planchettes de vinyle  
Tuiles de vinyle  
Céramique

T 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4 [www.tapisvn.com](http://www.tapisvn.com)

## Le taux d'inoccupation augmente et les loyers très peu selon le rapport locatif 2012 de la SCHL

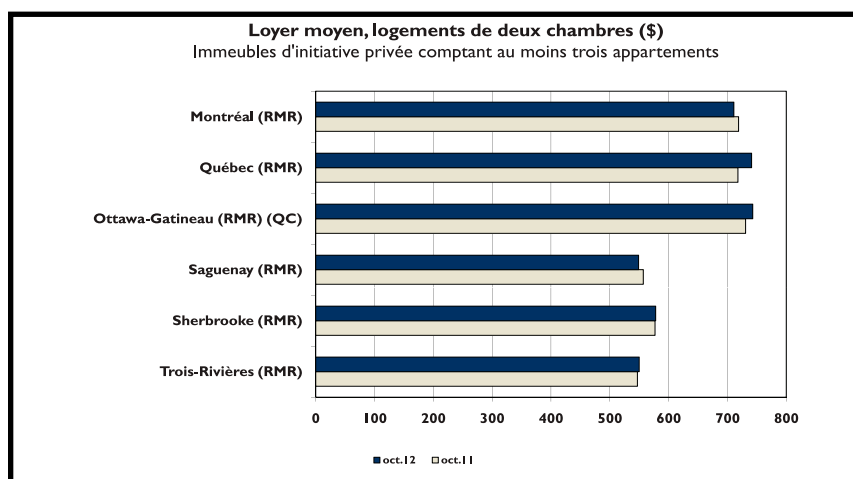
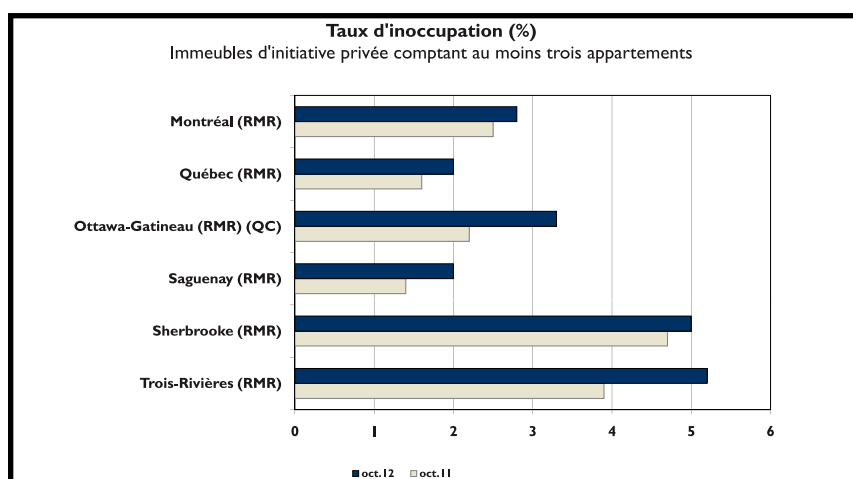
Le Regroupement des Propriétaires d'habitation locative (RPHL) est préoccupé par les résultats de l'enquête sur les logements de la SCHL.

Martin Messier.

Le RPHL recommande aux propriétaires de ne pas céder à la tentation de donner des mois de loyers gratuits qui risque de créer des problèmes: la Régie du logement pourrait considérer, si la clause n'est pas claire, que la gratuité s'applique à tous les renouvellements de baux. Il faut, malgré le fait que nos logements soient vides, éviter de louer au premier venu. Le RPHL offre aux propriétaires un service hors-pair de vérification des candidats à la location d'un logement.

Toujours selon cette étude, le prix des loyers au Québec a augmenté de seulement 0.7%. Cette hausse ne correspond même pas à une hausse raisonnable pour maintenir le bon état des logements. A Sherbrooke, la hausse est de seulement 0.5%.

“La discussion avec nos locataires est la seule solution car il est difficile de rénover avec les taux octroyés par la Régie du Logement. L'avenir de notre parc locatif demande une action rapide du gouvernement afin de stimuler les rénovations.”



Source : SCHL, enquête sur les logements

Le marché locatif se détend dans plusieurs régions mais à Sherbrooke le taux d'inoccupation est élevé et préoccupant pour les propriétaires de logements locatifs.

“C'est dans des régions comme Sherbrooke où le taux d'inoccupation est très élevé que les propriétaires subissent le plus de dommages car il n'arrivent pas à louer leurs logements. Tant que le gouvernement octroiera des fonds pour construire de nouveaux HLM, les logements vacants et en bon état se retrouveront mis de côté. L'aide à la personne plutôt qu'à la pierre est la meilleure solution autant pour les finances du gouvernement que pour la stimulation du marché locatif.” selon

d'ajouter M. Messier.

“Il faut remettre en question l'existence même du contrôle des loyers. Cette façon trop restrictive, qui n'accorde que des hausses trop faibles des loyers, ne permet pas de stimuler la construction, ni l'investissement dans les travaux majeurs de rénovation. Ce con-

trôle est autant préjudiciable aux locataires qu'aux propriétaires. Il faut retrouver l'inspiration et le dynamisme de la libre concurrence.”, de conclure le président du RPHL.

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

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



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

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

**INSPECTION JPG inc.**  
Jean-Pierre Gouin  
Inspecteur en bâtiments  
Spécialisé en préachat et prévente  
394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0 819 820-5250

**CHAUFFE-EAU Estrie inc.**  
Nouveau Location de à chauffe-eau  
Vente - Remplacement  
Réparation de chauffe-eau et dispositifs contre les dégâts d'eau  
930, 12<sup>e</sup> AVENUE N, SHERBROOKE  
819-565-9023

## SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES



Pour avoir accès à notre service d'évaluation des locataires, un nouveau membre doit nous faire parvenir les documents suivants: /et ce, depuis le mois de mai 2010/

- 1 Permis de conduire ou passeport  
Hydro-Québec ou Bell  
Compte de taxes ou confirmation qu'il est bien le propriétaire (acte de vente)  
Contrat de gestion (s'il est le gestionnaire de l'immeuble)  
Entente de Confidentialité signée  
Entente pour le service RPHL d'évaluation des locataires signée

Si le membre choisit le service RPHL d'évaluation des locataires, nous ferons les vérifications suivantes:

- Régie du logement
- Dossiers Civils/ Dossiers criminels
- Propriétaire actuel
- Emploi
- Vérification de l'authenticité du nom du propriétaire actuel
- Banque

Le propriétaire doit nous faire parvenir le document signé par le locataire

- 2 SIGNATURE DU LOCATAIRE → FAX par fax
- ou par notre site internet sécurisé.

Un préposé du RPHL doit alors vérifier le formulaire, la signature et la date afin de s'assurer qu'il est conforme.

- 3
- 4 Dès le début des vérifications notre client reçoit sur l'adresse courriel de son compte une confirmation qu'une vérification a été demandée sur son compte avec le prix de cette vérification.

- 5 Si le document est rejeté, le membre est contacté pour l'aviser du motif de refus.
- 6 Si le document est approuvé par un préposé aux vérifications, les données sont demandées par notre serveur.

- 7 Les données sont alors analysées de façon automatique par notre système informatique et le résultat est transmis au client soit par téléphone, par télécopieur ou de façon sécurisée par un outil installé sur son poste de travail qui reçoit les informations de façon cryptée.

- 8 5 jours Après cinq jours, le rapport n'est plus accessible sur cet outil, nous en conservons cependant une copie ainsi qu'une copie de l'autorisation signée par le locataire pour répondre à nos obligations en vertu de la loi puisque nous sommes une agence de renseignements personnels et que nous devons garder un registre des données transmises.

**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

## Protégez votre investissement et votre patrimoine avec les produits adéquats

Je tiens à vous informer que dorénavant je suis partenaire de **FORCE FINANCIÈRE EXCEL**. Je continue d'offrir le même service personnalisé à chacun de mes clients. Cette transition me permettra d'offrir un plus grand éventail de produits afin de mieux répondre aux besoins de ma clientèle.

- Assurances vie
- Assurances invalidité
- Assurances maladies graves
- Assurances soins de longue durée
- Assurances voyage
- Rente
- Fonds distincts et communs
- REÉR, FERR, CRI, FRV, CÉLI, REÉI, RRI, REÉÉ
- Assurances et rentes collectives
- Prêt hypothécaire

Je me déplace à domicile et en entreprise.  
Voici mes nouvelles coordonnées :

**Chantal Denaud**  
Conseillère autonome en sécurité financière  
3000, rue King Ouest, bur. 200  
Sherbrooke (Québec) J1L 1Y7  
Tél. : 819 346-1998  
Télé. : 819 346-0047

Partenaire de **EXCEL**  
Cabinet de services financiers et de planification financière

**Quincaillerie Home hardware**  
**QUINCAILLERIE PARENT**  
1237, rue Belvédère Sud  
Sherbrooke (Québec) J1H 4E1  
Entre-nous c'est du solide!  
**819-346-6944**

**Service de Gravure Personnalisé kvX PUISSANCE**  
Identification intérieure ou extérieure, trouée ou collée, sur plaque de plastique, métaux, etc.  
Matériaux électriques neufs et remis à neuf  
960, Rue Blais  
Sherbrooke, Qc. J1K 2B7  
Tel: 819-791-7697  
info@kvxpower.com  
Notre seule limite, votre imagination

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

RÉSIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL  
SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

# Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

## 1 ANNONCES DE LOCATION

### Recherche de logement.com

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

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

## 2 ASSURANCES

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

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

## 3 AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats Tél.: (819) 563-9292 Sans frais: 1-877-563-9292

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

## 4 CHAUFFAGE

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

- \* Escomptes membres RPHL
- Huile à chauffage, mazout
- Livraison automatique

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

## 5 GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com www.suivremesappels.com Tél.: 1 866 559 5169

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

## 6 NOTAIRE

### Me Hélène Goyette 20, Place du Lac, Granby, Qc Tél.: (450) 375-8882 Télec.: (450) 375-2895 550 Chemin Chambly,

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

## 7 PEINTURE

### Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc  
Tél.: (450) 361-2323  
425, rue Principale Granby, Qc  
Tél.: (450) 372-5055

- \* Escomptes membres RPHL
- Peintures
- Vernis
- Accessoires



### Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY SUITE 260  
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4H 3L8  
TÉL.: (450) 679-6100  
FAX: (450) 375-2895

20, PLACE DU LAC GRANBY (QUÉBEC) J2G 9L9  
TÉL.: (450) 375-8882  
FAX: (450) 375-2895



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

862, rue Belvédère Sud  
Sherbrooke (Québec) J1H 4C2  
Tél.: 819.564.0424  
Fax: 819.822.1697

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

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

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



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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

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



### thermshell

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

Communiquez avec le RPHL  
**819 563-9292**  
Sans frais : 877-563-9292

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

AU BUREAU suivre mes appels.com

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...

...ce qui me permet de savoir combien d'argent chacune de publicité me rapporte

www.suivre mes appels.com

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

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

Copyright © 2013 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. www.suivremesappels.com.

- les travaux majeurs : Selon les règles de calcul, c'est le taux d'intérêt moyen accordé sur les certificats de placement garantis pour un terme de cinq ans, majoré d'une prime de 1 %. Mais cette règle désuète met en péril le bon état d'entretien du parc immobilier québécois. En 2011, on avait 3% accordés, 2,9% en 2012 et cette année 2,6% : comment investir avec des rendements aussi faibles?

“Aucun investisseur ne veut avoir un retour sur investissement de plus de 30 ans et pourtant c'est le cas pour les travaux majeurs réalisés par un propriétaire de logements locatifs au Québec”

“Plusieurs autres solutions sont envisageables, déjà en place dans d'autres pays et dont on pourrait s'inspirer.” d'ajouter Martin Messier.


À titre indicatif, la Régie présente une estimation moyenne des augmentations de base.

Logements chauffés	Estimation des augmentations
à l'électricité	0,9 %
au gaz	0,2 %
au mazout	1,7 %
Logements non chauffés	0,9 %

Source : Régie du logement

**Messages aux locataires**


Si vous avez des questions, nous vous recommandons de discuter avec votre propriétaire. La discussion et l'entente sont certainement préférables à la confrontation. “La négociation est la meilleure solution. Que vous soyez propriétaire ou locataire asseyez-vous et regardez ensemble la situation, les travaux requis, les coûts estimés.” selon le RPHL.



**Buderus**  
**CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION**  
**Logamax plus GB162**  
Chaudière compacte de 69,000 à 333,000 BTU/h en modulation  
Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs  
Contrôle intérieur / extérieur  
Haut rendement énergétique  
Efficacité de 94% et plus  
Appareil à faible émissions polluantes  
Puissance maximale dans un espace minimum

**Résidentiel Commercial Industriel**

Plomberie  
Chauffage  
Ventilation  
Planchers chauffants  
Gaz naturel  
BI-Energie



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

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

**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

**Outils de calcul et d'envoi gratuit**

Cette année encore vous pourrez utiliser notre version améliorée du fichier RPHL de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. L'utilisateur de ce fichier pourra entrer ses propres données qui représenteront l'ajustement requis. Ensuite l'avis de modification se complètera automatiquement ainsi que l'avis de réponse du locataire. Il suffira d'imprimer et d'envoyer le tout au locataire.

Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-877-563-9292 ou visiter le site [www.rphl.org](http://www.rphl.org). Le propriétaire pourra télécharger le fichier sur son ordinateur et ainsi conserver ses données. De plus, en entrant vos données sur les conditions de votre bail (échéance, durée,...), vous saurez instantanément le délai que vous avez pour envoyer votre avis.

**REVENUS DE L'IMMEUBLE**

Loger	
Loyers n	
Loués	
Inoccupés	
Occupés par le locateur	
Total	(Somme des c
Autres revenus provenant de l'exploitation	

**DÉPENSES D'EXPLOITATION DE**

Taxes	municipales :	Année	
	scolaires :		
Assurances			
Énergie		Éle	
		Mazout (ou	
Entretien			
Services			
Gestion			
Dépenses d'exploitation			

**REVENU NET**

Montant **A** moins mont

**RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIO**

Dépenses majeures relatives à tout l'imme

**POURCENTAGE D'AJUSTEMENT**

(Somme des cases **C** + **D**)

**RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIO**

Dépenses majeures spécifiques au logeme (En outre des dépenses déclarées à la case

**AJUSTEMENT DE LOYER DU LOG**

Loyer mensuel du logement (avant augment



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

**Pour les abonnés**

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



**Pour les annonceurs**

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



**Chercher, Cliquer, Trouver**

[www.rechercheDelogement.com](http://www.rechercheDelogement.com) est un site d'annonces classées en immobilier

**Système de recherche efficace**

RechercheDelogement.com s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes

**LOGEMENTS À LOUER**

**Magog**

Charme de Campagne, 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3 ½ Meublé, équipé tout inclus 685 pi.ca. 995\$/mois location 30 jours et plus Tél: 819-843-5867 ou www.revecamagnard.com

**Granby**

À Granby au 391 rue Boivin, local commercial, bâtisse neuve 1330 pi carrés, débarcadère, 8 places pour stationnements, chauffage et climatisation. Pour informations, me contacter au 450-405-7544



4½-5½ PRÈS DES GALERIES ET RONA. 2e et 3e étage. Immeuble renové, tranquille, avec bonne clientèle.

Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

**Sherbrooke**  
Logement à louer 4 ½, redécouvé, intérieur, plancher neuf, locker buanderie, stationnement. Prés inclus, libre imm, poss P/F inclus, transport en commun. tél: 819-829-0655

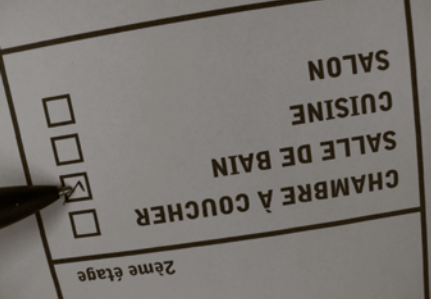
chauffé, eau chaude, renové, grand Terrain 470\$/mois non-

**PARTICIPEZ AU PROJET PILOTE DE RÉCUPÉRATION DE STYROMOUSSE**

LES ÉCOCENTRES DE LA VILLE DE SHERBROOKE

EXPÉRIMENTENT LA RÉCUPÉRATION D'UNE MATIÈRE TRÈS COMMUNE MAIS ENCORE TRÈS PEU RECYCLÉE :

LA STYROMOUSSE. CETTE DERNIÈRE EST ACHEMINÉE À DES ENTREPRISES QUI LA TRANSFORMENT EN DIVERS PRODUITS : LUNETTES DE SÉCURITÉ, BOTTIERS À DISQUES COMPACTS, RÉGLES DE PLASTIQUE ET BANCs DE PARCS.



Appartement 3½ libre

immédiatement. Prés de l'université 455\$ / mois. A moins d'une minute de marche Mont Bellevue. Prés de l'Aréna. Logement chauffé, eau chaude. tél: 819-569-5570 ou 819-345-0293.

5 ½ Chemin Galvin, Logement dans animaux avec certaines conditions. et céramique. Nous acceptons les patos neves, planchers flottants ou juillet 2013 à 395\$ tout inclus, grand 2½ parait pour étudiant (possibilité de 2 fenêtres et portes-Evangéline 1 stationnement Fleurimont (Est de Sherbrooke) 1er étage d'un triplex. Porte et quelques fenêtres, salle de bain renové avec entrée laveuse-sécheuse, 3 et demi libre mai et juillet près de l'université, 455\$ par mois. Clair et bien orienté, 2 stationnements, petite terrasse extérieure.

4 ½ Nord (Rue Mézy), construction 2000, 3e étage, eau chaude, entrée 7 et demi , libre en juillet 2013, laveuse-sécheuse, entrée lave-visselle, locker intérieur, fenêtres pour étudiants.

Bois franc, spacieux, près de toutes les commodités. 450-532-5250

Beau studio situé à 2 min à pied de Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

4½ chauffé, eau chaude, renové,

étudiants. 600\$/mois tél.: 819-563-3451 ou 819-572-4190

Studio (1 ½) 158 Frontenac, 415\$ tout inclus, libre février et ou juillet, plancher flottant et céramique, grand stationnement. Idéal pour étudiant du barreau.

5 1/2 600\$ (rien d'inclus). rue Evangéline 1 stationnement (possibilité de 2 fenêtres et portes-patos neves, planchers flottants ou juillet 2013 à 395\$ tout inclus, poêle/frigo fournis, plancher bois franc.

-Beau grand 4½, libre immédiatemnt, renové au 58 Alexandre à 475\$ rien inclus, plancher bois franc, entrée L/S, 2 grande chambre, endroit tranquille, 1 stationnement, 2 balcons, près de tous les services, autobus.

4½ au 429 A Wellington sud, libre imm, entrée L/S, logement renové récemment, plancher flottant et céramique, 525 \$ rien inclus.

Distributions matinales 819-820-2286 poste 1

-Studio (1 ½) 63 Wellington sud, rien inclus, libre imm, poss P/F inclus, tout inclus, plancher bois franc, 3e étage, libre

Endroit tranquille, 3 chambres, ces pour autobus (à 2 pas)



**MATIÈRES ACCEPTÉES**

CONTENANTS DE STYROMOUSSE ALIMENTAIRE (N° 6) RINCÉS ET NETTOYÉS

**MATIÈRES REFUSÉES**

CONTENANTS DE STYROMOUSSE D'EMBALLAGE STYROMOUSSE ISOLANTE EX: RETAILLES ET PANNEAUX ENTOURANT LES APPAREILS ÉLECTRONIQUES.

PETITES PARTICULES DE STYROMOUSSE UTILISÉES POUR L'EMBALLAGE EX: THERMOS.

**Magog**

Charme de Campagne, 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3 ½ Meublé, équipé tout inclus 685 pi.ca. 995\$/mois location 30 jours et plus Tél: 819-843-5867 ou www.revecamagnard.com

À Granby au 391 rue Boivin, local commercial, bâtisse neuve 1330 pi carrés, débarcadère, 8 places pour stationnements, chauffage et climatisation. Pour informations, me contacter au 450-405-7544

4 ½ Nord (Rue Mézy), construction 2000, 3e étage, eau chaude, entrée 7 et demi , libre en juillet 2013, laveuse-sécheuse, entrée lave-visselle, locker intérieur, fenêtres pour étudiants.

Bois franc, spacieux, près de toutes les commodités. 450-532-5250

Beau studio situé à 2 min à pied de Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

4½-5½ PRÈS DES GALERIES ET RONA. 2e et 3e étage. Immeuble renové, tranquille, avec bonne clientèle.

Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

chauffé, eau chaude, renové,

**Recherche De Logement**

6

7

LE LOCATAIRE



**www.rphl.org**

**A. RPHL**

Tél.: (819) 563 - 9292 Téléc.: 1 866 382 9676 Tél sans frais: 1-877-563-9292

**SERVICE RPHL DE PRÉ-QUALIFICATION DES LOCATAIRES**

**PROFIL DU DEMANDEUR**

Je souhaite jumeler vos services c'est à dire:la pré-qualification et être sur votre banque de locataires  
 Je souhaite uniquement obtenir ma pré-qualification

Veuillez noter que suite à votre demande de pré-qualification, vous recevrez un courriel pour vous informer du résultat de l'évaluation.

N° d'identification unique du locataire (à l'usage du RPHL): \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_ Nom: \_\_\_\_\_  
 Date de naissance: \_\_\_\_\_ Tél.: \_\_\_\_\_

**COORDONNÉES DU DEMANDEUR**

Adresse du locataire: \_\_\_\_\_ App.: \_\_\_\_\_  
 Ville: \_\_\_\_\_  
 Depuis combien de temps demeurez-vous à cette adresse ? \_\_\_\_\_  
 Côté du loyer: \_\_\_\_\_  
 Nom du propriétaire actuel: \_\_\_\_\_ Tél.: \_\_\_\_\_  
 Date de fin du bail: \_\_\_\_\_ Bail à votre nom ?  OUI  NON

**LOGEMENT RECHERCHÉ**

Ville: \_\_\_\_\_ Secteur (si applicable): \_\_\_\_\_  
 Grandeur: \_\_\_\_\_ Prix: entre \$ \_\_\_\_\_ et \$ \_\_\_\_\_ (excluant l'électricité et le chauffage)  
 Avez-vous un animal?  oui  non Si oui combien et quelle sorte? \_\_\_\_\_  
 Commentaires: \_\_\_\_\_

**EMPLOI**

Employeur actuel: \_\_\_\_\_ Tél.: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Ville: \_\_\_\_\_  
 Occupation: \_\_\_\_\_  
 Depuis combien de temps ? \_\_\_\_\_ mensuel: \_\_\_\_\_  
 Code postal: \_\_\_\_\_ Salaire net mensuel: \_\_\_\_\_

**INSTITUTION FINANCIERE**

Nom: \_\_\_\_\_ N° folio: \_\_\_\_\_ Tél.: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Ville: \_\_\_\_\_  
 Code postal: \_\_\_\_\_

**RÉFÉRENCE**

Nom: \_\_\_\_\_ Tél.: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Ville: \_\_\_\_\_  
 Code postal: \_\_\_\_\_

**AUTORISATION**

Signé à : \_\_\_\_\_ MUNICIPALITÉ \_\_\_\_\_  
 Signé le : \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_ ANNÉE \_\_\_\_\_  
 Signature du proposant locataire : \_\_\_\_\_  
 Témoin : \_\_\_\_\_



**Pour 75\$ par loca-taire (40\$ pour le conjoint, même adresse), vous pouvez avoir accès à notre service de pré-qualification des locataires.**

En plus de bénéficier de nombreux avantages, vous pourrez visiter l'esprit en paix.

Vous avez un coup de cœur pour cet appartement, vous connaissez la décision du locateur : vous lui remettez simplement votre carte de membre "Locataire privilégié RPHL". Cette carte est le reflet de vos bonnes habitudes de paiement et de comportement!

Beau studio situé à 2 min à pied de Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

Bois franc, spacieux, près de toutes les commodités. 450-532-5250

4½-5½ PRÈS DES GALERIES ET RONA. 2e et 3e étage. Immeuble renové, tranquille, avec bonne clientèle.

Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

chauffé, eau chaude, renové,

**PARTICIPEZ AU PROJET PILOTE DE RÉCUPÉRATION DE STYROMOUSSE**

LES ÉCOCENTRES DE LA VILLE DE SHERBROOKE

EXPÉRIMENTENT LA RÉCUPÉRATION D'UNE MATIÈRE TRÈS COMMUNE MAIS ENCORE TRÈS PEU RECYCLÉE :

LA STYROMOUSSE. CETTE DERNIÈRE EST ACHEMINÉE À DES ENTREPRISES QUI LA TRANSFORMENT EN DIVERS PRODUITS : LUNETTES DE SÉCURITÉ, BOTTIERS À DISQUES COMPACTS, RÉGLES DE PLASTIQUE ET BANCs DE PARCS.

## La journée du déménagement



- Il faut que votre réfrigé-  
rateur de déménagement des  
pièces afin de vérifier que toutes  
les boîtes sont terminées, scel-  
lées et identifiées.

- Assurez-vous d'avoir confirmé  
l'entrepris de déménagement  
pour que votre heure soit validée  
- Si vous avez pris un forfait de  
déménagement incluant le mon-  
tage et démontage des meubles,  
vous n'avez pas à le faire. Mais  
que tous les meubles soient dé-  
montés et que toutes les pièces  
- Conduire les enfants et ani-  
maux ailleurs pour pouvoir vous  
concentrer sur le déménagement  
seulement.

- Regardez une dernière fois  
dans tous les tiroirs, placards,  
garde-robes ou garde-manger  
pour vous assurer qu'il ne reste  
plus rien.

ler facilement.

les déménageurs puissent circu-

www.BoitesetCamion.com

A la fin d'un ball, à la signature d'un nouveau  
ball, à l'achat d'un appartement en  
copropriété, ou au moment de décider quel  
déménageur choisir, tous les locataires,  
propriétaires et nouveaux acheteurs se  
posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?  
Quels sont les règlements d'immeuble?  
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?  
www.BoitesetCamion.com  
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE



- Débranchez tous les appareils  
ménagers et électroniques

- Si vous avez pris un forfait de  
déménagement incluant le mon-  
tage et démontage des meubles,  
vous n'avez pas à le faire. Mais  
que tous les meubles soient dé-  
montés et que toutes les pièces  
- Conduire les enfants et ani-  
maux ailleurs pour pouvoir vous  
concentrer sur le déménagement  
seulement.

les déménageurs puissent circu-

www.BoitesetCamion.com

A la fin d'un ball, à la signature d'un nouveau  
ball, à l'achat d'un appartement en  
copropriété, ou au moment de décider quel  
déménageur choisir, tous les locataires,  
propriétaires et nouveaux acheteurs se  
posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?  
Quels sont les règlements d'immeuble?  
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?  
www.BoitesetCamion.com  
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE



- Une fois le logement vide,  
en cas de problème, et inverse-  
ment donnez-leur votre numéro.

robes,...

Arrivé à votre nouveau loge-  
ment, assurez-vous d'avoir en  
main la clé de la porte, remise ou  
comme à votre arrivée. Donc, si  
vous avez peint les murs et vous  
n'avez pas le droit, vous devez  
prendre vos rouleaux et pinces  
à placer les boîtes et meubles ou  
et remettre le mur comme à  
autres.

AVANT de signer le contrat de  
fin du déménageur, vérifiez l'état  
de vos affaires et signalez tout  
problème.

- Prenez une photo du comp-  
teur électrique et/ou celui de gaz.  
Enfin, prenez une photo du rele-  
vé du compteur électrique et/ou  
celui du gaz.

- Verrouillez les portes et  
remettez la clé au concierge ou à  
votre ancien propriétaire.

- Vous devez rester sur les lieux  
jusqu'au départ du camion pour  
superviser. Prenez le numéro de  
cellulaire d'un des déménageurs

**Attention : Tous vos documents importants doivent être dans une boîte bien identifiée que vous transporterez vous-même.**

Votre vieux réfrigérateur pourrait

consommer jusqu'à 4,8 fois plus  
d'énergie qu'un appareil neuf ho-  
mologué ENERGY STAR®  
Le programme Remplacement  
de frigo pour les ménages à  
faible revenu pourrait vous aider  
à réduire votre consommation  
d'énergie. Ce programme sera dé-



Dans un précédent article nous  
avons mentionné : votre  
dépense mensuelle de loyer, la facture d'électricité,  
dépense-études ou achat de votre  
maison.

3) Dépenses annuelles : Ce que  
vous devez payer une fois par an-  
née comme l'immatriculation de  
votre voiture, le permis de con-  
duire, les révisions de la voiture,  
au restaurant, vos médicaments.  
Vous devez analyser vos dépenses  
et sélectionner toutes celles qui  
reviennent chaque semaine, voire  
chaque jour comme votre café au  
déjeuner par exemple.

stationnement,...

2) Dépenses mensuelles : votre  
dépense-études ou achat de votre  
maison.

3) Dépenses annuelles : Ce que  
vous devez payer une fois par an-  
née comme l'immatriculation de  
votre voiture, le permis de con-  
duire, les révisions de la voiture,  
au restaurant, vos médicaments.  
Vous devez analyser vos dépenses  
et sélectionner toutes celles qui  
reviennent chaque semaine, voire  
chaque jour comme votre café au  
déjeuner par exemple.

4) Épargne et placements : l'argent  
que vous mettez de côté chaque  
semaine ou mois spécifiquement

(Tableau)

2. Habiter une des  
régions couvertes  
par le programme  
d'électricité la  
plus récente.

3. Être respon-  
sable de la facture  
d'électricité.

4. Être proprié-  
taire du vieux frigo  
c'est-à-dire:  
- avoir été fabriqué  
avant 1996 ;  
- Le montant de la contribution  
être fonctionnel et  
branché ;  
- avoir un volume  
intérieur entre 10  
pi3 et 25 pi3 ;  
Et que ce dernier  
doit pouvoir être  
retiré du logement

5. Avoir en main,  
au moment de  
vous inscrire:  
- Votre facture  
d'électricité la  
plus récente.  
- Une preuve du  
revenu du mé-

branché ;

Assurez-vous également de con-

tenir du logement  
doit pouvoir être  
retiré du logement

## Le budget (suite)

2) Dépenses mensuelles : votre  
dépense-études ou achat de votre  
maison.

3) Dépenses annuelles : Ce que  
vous devez payer une fois par an-  
née comme l'immatriculation de  
votre voiture, le permis de con-  
duire, les révisions de la voiture,  
au restaurant, vos médicaments.  
Vous devez analyser vos dépenses  
et sélectionner toutes celles qui  
reviennent chaque semaine, voire  
chaque jour comme votre café au  
déjeuner par exemple.

4) Épargne et placements : l'argent  
que vous mettez de côté chaque  
semaine ou mois spécifiquement

5. Avoir en main,  
au moment de  
vous inscrire:  
- Votre facture  
d'électricité la  
plus récente.  
- Une preuve du  
revenu du mé-

branché ;

Assurez-vous également de con-

tenir du logement  
doit pouvoir être  
retiré du logement



Petits pièges à éviter :

- Utilisez des chiffres proches de  
la réalité afin de ne pas avoir de  
mauvaises surprises  
- N'oubliez pas que l'argent  
comptant fait également partie des  
dépenses  
- Concilier régulièrement votre  
budget avec vos dépenses réelles

## Frigo entre 75\$ et 120\$

**SEUIL D'ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME -  
REVENU MAXIMAL APRÈS IMPÔTS**

Nombre d'occupants	Revenu maximal après impôt*
1 personne	19 307 \$
2 personnes	23 498 \$
3 personnes	29 260 \$
4 personnes	36 504 \$
5 personnes	41 567 \$
6 personnes	46 099 \$
7 personnes et plus	50 631 \$

\*Source : Statistique Canada, juin 2011.  
Vous pouvez trouver votre revenu maximal après impôt sur votre avis de  
cotisation fédéral le plus récent (clickez ici pour voir un exemple) ou votre  
cartet de réclamation du ministre de l'emploi et de la Solidarité sociale le  
plus récent.

revenu du mé-

3. Être respon-  
sable de la facture  
d'électricité.

4. Être proprié-  
taire du vieux frigo  
c'est-à-dire:  
- avoir été fabriqué  
avant 1996 ;  
- Le montant de la contribution  
être fonctionnel et  
branché ;  
- avoir un volume  
intérieur entre 10  
pi3 et 25 pi3 ;  
Et que ce dernier  
doit pouvoir être  
retiré du logement

5. Avoir en main,  
au moment de  
vous inscrire:  
- Votre facture  
d'électricité la  
plus récente.  
- Une preuve du  
revenu du mé-

Assurez-vous également de con-

tenir du logement  
doit pouvoir être  
retiré du logement

## Quelques articles du Code Civil relatifs au bail

Le changement de serrures :  
 1934. Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.  
 Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.  
 1991, c. 64, a. 1934 (1994-01-01)

Un logement résidentiel doit rester résidentiel  
 1856. Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.  
 1991, c. 64, a. 1856 (1994-01-01)

Enlever ses effets mobiliers lors du départ  
 1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié.  
 1991, c. 64, a. 1978 (1994-01-01)

Remettre le logement dans son état initial  
 1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits.  
 S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu.  
 Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité.  
 1991, c. 64, a. 1891 (1994-01-01)

## Se chauffer sans danger !

Lors de période de froid intense, N'utilisez pas de chauffeferre que les chauffeferres d'appoint au lit. Gardez l'appareil hors de plusieurs personnes utilisent des électrique dans un espace humide



Voici quelques conseils pour se chauffer sans danger.  
 Si vous utilisez une chauffeferre électrique, assurez-vous qu'elle de courant. Evitez l'utilisation de porte le sceau d'un organisme d'homologation reconnu comme CSA ou ULC. Elle devra être munie d'un interrupteur ou d'un disjoncteur qui fera automatique l'appareil en cas de surchauffe ou s'il bascule.

Ne laissez pas un appareil de chauffeferre d'appoint sans surveillance. Fermez l'appareil si vous lance.

## L'art d'emballer

Lorsqu'on commence à trier pour remplir les boîtes on peut se trouver un peu perdu et se demander comment ranger correctement à l'intérieur des boîtes.

Il y a plusieurs catégories d'objets à séparer et ainsi vous pourrez facilement les emballer et les protéger :

Les vêtements/linges :  
 - les vêtements du quotidien (travail et fin de semaine) doivent être mis dans des valises. Vous les trouverez facilement et les reposerez dans les commodes et

la boîte des DVD/CD. Alors vérifiez la solidité de vos emballages et de vos boîtes avant de les transporter.  
 Dans certains cas vous pouvez renforcer les cartons en les doublant.

produits de beauté : il vaut mieux les emballer dans des boîtes rigides et s'assurer que tous les produits de beauté sont étanches. Ils doivent être protégés. Ainsi vous pouvez surveiller si certains coulent et éviter bien des dégâts.

Les objets : Achetez du papier bulle et protégez chaque objet. Surtout n'oubliez pas que certains cartons peuvent être très lourds comme la boîte des livres,



garde-robres aisément.

les emballages d'origine.  
 - La vaisselle : certains experts recommandent que les assiettes et plats doivent rester à la verticale dans les cartons, la tranche étant plus résistante.

utilisez comme protection autour de vos objets fragiles.  
 Pour les oreillers, coussins et couettes, les draps, vous pouvez les utiliser comme protection autour de vos objets fragiles.

- Les meubles/électroménagers : à part les débrancher et les vider, ce sera aux déménageurs de s'occuper.

- Petits électroménagers : utilisez



**Petit conseil :**  
 si vous avez des vêtements que vous ne mettez plus, des draps, serviettes... pensez à les déposer chez des organismes qui les recycleront afin qu'ils aient une deuxième vie auprès de ceux qui en ont besoin.



**ACHETEZ 2 PIZZAS MOYENNES\* pour 21,98 \$**

1705, rue King Ouest  
 819 564-1090

**8 AILES DE POULET GRATUITES\***

\* à l'achat de 2 pizzas moyennes au comptoir ou à la livraison. Au Mikes King Ouest seulement. Valable jusqu'au 31 mars 2013.  
 Mikes et le logo Mikes sont des marques déposées de PMA Restaurant Limited. Partnership utilisée sous licence. © Groupe Restaurants Mikes Inc. 2012. Tous droits réservés.



# Devenir endosseur : les responsabilités

revenus sont faibles, une per-  
 sonne qui se remet d'une fail-  
 le,...

Dans le cas où ni le loca-  
 taire, ni l'endosseur ne veulent  
 payer le loyer, le recours à la  
 Régie du logement pour résili-  
 ation de bail et non-paiement  
 de loyer sera alors entrepris  
 contre les deux.

L'endosseur sera alors in-  
 scrit sur le bail dans la section  
 réservée H - Signatures « Tout  
 autre personne qui signe le bail  
 devrait indiquer clairement en  
 quelle qualité elle le fait ».

L'endosseur est responsable  
 de la totalité du loyer en cas  
 de défaut de paiement du lo-  
 cataire et ceci jusqu'à la fin de  
 la durée du bail. Si le bail est  
 renouvelé, l'endosseur n'est  
 plus responsable à moins que  
 l'endosseur ait signé et donc

La présence d'un endosseur  
 sur le bail est lorsque le loca-  
 taire n'a pas suffisamment de  
 preuve de sa solvabilité : ce  
 peut être un étudiant dont les  
 caution.

ans plus-  
 leurs situa-  
 tions, votre  
 futur pro-  
 priétaire  
 pourrait vous demander qu'un  
 endosseur signe le bail comme  
 caution.



3

L'ART D'EMBALLER



4

LA JOURNÉE DU DÉMÉNAGEMENT



2

QUELQUES ARTICLES DU CODE CIVIL



**Pour un locataire informé de ses droits et obligations**

"C'est fabuleux comme idée. Enfin de la transparence!  
 Contratement à ce qu'on pense, quand on a la même information des deux côtés,  
 il est plus facile de se comprendre et de collaborer."