

Édition RPHL

LE PROPRIÉTAIRE

Joyeuses Fêtes 2012!



En cette période des fêtes, toute l'équipe du RPHL désire vous remercier de votre confiance et est fière de vous compter parmi ses membres. Nous tenons aussi à vous exprimer nos meilleurs vœux de Bonheur, de Santé et de Prospérité pour l'année 2012!



Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

IMPORTANT

LA NOTE DE REVENU QUÉBEC

Fin de relevé 4 pour impôt fonciers.

Ce relevé est à remplir par tout propriétaire d'un immeuble qui était loué en totalité ou en partie à des fins d'habitation le 31 décembre de l'année.

Notez que 2010 est la dernière année pour laquelle cette déclaration de renseignements doit être produite.

LA RÉGIE DU LOGEMENT CONDAMNE UN LOCATAIRE À REMBOURSER LES FRAIS D'UNE DEMANDE DE FIXATION DE LOYER

Me Robert Soucy

Un propriétaire n'a pas le choix de demander la fixation du loyer, lorsque le locataire refuse l'augmentation de loyer proposée. Le propriétaire doit payer les frais de la demande à la Régie du logement pour l'ouverture du dossier.

Parfois, un locataire peut refuser systématiquement toute demande d'augmentation du loyer, année après

année, sans jamais tenter de négocier à l'amiable l'augmentation de son loyer. Un locataire peut de mauvaise foi refuser une augmentation de 5.00\$ pour forcer le propriétaire à faire une demande de fixation de loyer et ainsi encourir des frais judiciaires. Dans certaines circonstances, le propriétaire peut demander que le locataire soit condamné à lui rembourser les frais judiciaires.

LES FAITS

Dans une décision récente de la Régie du logement¹, la preuve était à

l'effet que le locataire avait eu l'opportunité de prendre connaissance des pièces pertinentes détenues par le propriétaire. Le propriétaire n'a reçu aucune demande du locataire malgré que le propriétaire lui avait offert de venir consulter les pièces justificatives.

Le locataire n'a fait aucune demande, ni initiative, ni démarche auprès du propriétaire pour avoir accès aux données pertinentes à la fixation du loyer et de cette manière entreprendre la négociation de l'augmentation du loyer.

Suite à la page 3



2

FOYER D'HÉBERGEMENT



4

La Régie manque de ressources



8

DOMMAGES CAUSÉS PAR UN BIEN



15

COMMENT VOUS PROTÉGER



suivre mes appels.com 18

NOUVELLE TECHNOLOGIE



Me Soucy

LA DÉFINITION D'UN FOYER D'HÉBERGEMENT selon la jurisprudence

jour ou d'un hôpital de jour».

En pratique, l'identification d'un centre d'hébergement ne pose aucune difficulté.

Résidence pour personnes âgées.

Selon le dictionnaire Larousse, la résidence est un groupe d'habitation d'un certain confort. Il ne s'agit rien d'autre que d'un immeuble à logement de luxe exigeant de ses locataires un loyer élevé parce que le locateur y offre de nombreux services comme la possibilité pour le locataire d'y prendre ses repas et d'y recevoir des soins infirmiers.

Chaque situation devra être examinée attentivement puisque toute résidence n'est pas nécessairement un foyer. Il faudra vérifier la vocation de la résidence, la clientèle logée.²

Foyer d'hébergement.

Selon la tendance majoritaire, cette qualification vise les foyers qui offrent exclusivement aux personnes âgées des services de soutien, d'assistance et de surveillance requis en raison de l'âge ou de l'état de santé. La question de la perte d'autonomie n'est pas nécessairement un facteur déterminant. La Régie croit qu'un foyer d'hébergement comporte intrinsèquement et par essence la mission de servir comme lieu de refuge, de protection et d'offrir nécessairement assistance ou entraide, réconfort ou soutien à une personne en perte d'autonomie, de mobilité ou d'indépendance devant faire appel aux ressources de la communauté.

Les dictionnaires définissent le mot foyer comme «un lieu servant d'asile, d'abri». Ils définissent le mot hébergement comme étant l'action de loger.³

Le tribunal considère qu'une résidence sera un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes auxquelles elle donne des services d'assistance, de soutien et de surveillance devenus nécessaires en raison d'un état causé par le vieillissement ou une santé



défaillante. Les services offerts par le foyer d'hébergement doivent comporter une certaine prise en charge du locataire même s'il est considéré autonome.⁴

Décision récente.

Dans une décision récente rendue le 10 août 2011, la juge administrative a décidé que les services offerts par la résidence en vertu du bail sont limités. La résidence n'offre pas les repas ni l'entretien ménager ou un service permanent de personnel médical

Les services offerts sont des commodités qui rendent la vie des résidents plus confortable.

La résidence s'apparente alors à un immeuble pour personnes âgées et non un foyer d'hébergement. Le tribunal ne croit pas que la résidence pourrait

prendre en charge la locataire en cas de perte de son autonomie. L'infirmière n'est présente qu'une fois toutes les deux semaines et le médecin une fois par semaine. Il n'y a aucune prise en charge de la locataire qui est autonome et l'établissement n'a aucune attestation spécifique d'un médecin à l'appui de son avis de résiliation du bail.⁵

La Régie a déjà décidé⁶ qu'une résidence était un foyer d'hébergement parce que l'établissement offrait les services suivants:

- 1) les trois repas par jour et deux collations servis à la salle à manger;
- 2) infirmière disponible 24h par jour, 7 jours par semaine;
- 3) bouton de panique et système d'appel d'urgence reliés à l'infirmière;
- 4) système de surveillance par caméra;

5) entretien ménager hebdomadaire;

6) gestion et contrôle des médicaments sur demande;

7) diète appropriée à l'état des locataires sur demande;

8) visite hebdomadaire d'un médecin;

9) conditionnement physique et intellectuel deux fois par semaine;

10) service de zoothérapie.

1. *Granchetti c. Desjardins*. R.L. 36 950503 011G, 18-10-15.

2. *Bureau c. Les résidences du Carrefour* (2007) J.L. p345.

3. *Investissement Maly inc. c. Raymond*. 2011 QC RDL 29753.

4. *Résidences de Longpré c. Simard*. R.L. 31-07-03-15-077.

5. *Déjà citée note 3.*

6. *Déjà citée note 4 ou Place de CE enr c. Gilbert RL 31-07-03-15-077.*

La Régie du logement a tenté par de nombreuses lectures de trouver une définition exhaustive de ce qu'est un foyer d'hébergement. Le Code civil ne comporte aucune définition et la Loi sur les services de santé et services sociaux n'en comporte aucune bien qu'elle définisse ce qu'est la mission d'un centre d'hébergement et de soin de longue durée¹.

Centre d'hébergement.

Ce type d'institution est défini à l'article 83 de la Loi sur les services de santé et services sociaux (L.Q. 1991 c.42):

"83. La mission d'un centre d'hébergement et de soin de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers pharmaceutiques et médicaux aux adultes, qui en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu naturel, malgré le support de leur entourage."

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leurs soient offerts à l'intérieur de ses installations.

La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de

Gou-Pro
aluminium

Gouttières Rampes Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

Germain Provencher

Tél.: (819) 565-1354

9202, chemin de Saint-Élie
SHERBROOKE

Rampes et colonnes

- Aluminium

Balcons

- Fibres de verre

Gouttières 5" et 6"

- Pose sans joints
- Choix de couleurs
- Choix d'épaisseur

Annie Provencher

Tél.: (450) 777-4217

1008, rue Marcoux, local 209
GRANBY

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!

Publiforme
AFFICHAGE EN TOUS GENRES
info@publiforme.com

Lettrage • Autocollants
Enseignes • Sérigraphie
Impression numérique
GRAND FORMAT

SIGNALIGNE
PEINTURE ROUTIÈRE
ventes@publiforme.com

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

Suite de la page couverture

LA RÉGIE DU LOGEMENT CONDAMNE UN LOCATAIRE À REMBOURSER LES FRAIS D'UNE DEMANDE DE FIXATION DE LOYER

Ainsi, le défaut d'initiative du locataire met fin définitivement au processus menant vers la négociation.

Toutefois, ce refus de négocier de la part du locataire ne peut être invoqué comme une fin de non recevoir empêchant le locateur de démontrer au tribunal qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux données pertinentes à la fixation du loyer.

LE DROIT

En matière de remboursement des frais payés par le propriétaire pour une fixation de loyer, la règle établie par la Régie du logement est à l'effet que le locateur supporte les frais engagés lors d'une demande de fixation de loyer.

Toutefois, la Régie du logement siégeant en révision², après avoir fait un survol de la jurisprudence sur cette question a établi les critères d'exceptions applicables pour la récupération des frais par le propriétaire:

«Le présent tribunal partage en tous

points les décisions citées et est d'avis que pour réussir à récupérer ses frais:

- le locateur doit donc établir tout d'abord qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux données pertinentes à la fixation du loyer, le tout avant de déposer sa demande, ensuite,

- le locateur doit obtenir par la décision rendue une augmentation au moins égale à celle demandée dans son avis».

Le Banc de révision de la Régie du logement a aussi souligné que les critères susmentionnés sont cumulatifs de sorte qu'il incombe au demandeur, en l'occurrence le propriétaire, d'établir à la satisfaction du tribunal ces deux éléments factuels pour récupérer ses frais.

LA DÉCISION RÉCENTE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Récemment, selon la Régie du logement, la négociation est la recherche d'un accord centré sur des intérêts

matériels ou des enjeux quantifiables. Il s'ensuit qu'elle implique une démarche volontaire de chacune des parties impliquées dans le but d'en arriver à un règlement négocié.

Selon la preuve faite à l'audition, le locateur a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant accès aux informations nécessaires à la fixation du loyer mais le locataire a refusé systématiquement toute augmentation de loyer et toute démarche visant à en arriver à une négociation.

La Régie a conclu en ces termes.

«Le tribunal estime que le premier critère établi par la jurisprudence pré-

cedemment est rencontré.

Le deuxième critère est également rencontré puisque l'augmentation demandée par le locataire est égale à l'ajustement de loyer calculé et accordé par le tribunal.

Conséquemment, le tribunal accorde à la locatrice le remboursement des frais de la demande au montant de 57.00\$, soit 51.00\$ pour la production de la demande plus 6.00\$ pour sa signification³».

1. Propriété Bella Vita Inc. c. H. Itani. R.L. 31 110404 013F. Le 17 octobre 2011.

2. A. Rossi Buildings c. Bradley. R.L. révision. Montréal. 31 040416 297 V 041221. Le 1er février 2007.

3. Opus Citare note 1. page 2.



VIA CAPITALE ESTRIE RL
Agence immobilière

1^{er} au Québec
catégorie solo*

Sur près de 1600 courtiers du Réseau Via Capitale
*Au 30 juin 2011

SITE : www.richard-lavoie.com

PLUS DE
325
PORTES
VENDUES
EN 2011



RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

POUR ME JOINDRE :
819-829-8152

Bur. 819-569-1120
Fax 819-340-1109

COURRIEL :
info@richard-lavoie.com

SHERBROOKE – GRANBY – RIVE-SUD

« CONFIDENTIALITÉ ASSURÉE »

VENDEZ MAINTENANT

VOTRE IMMEUBLE À REVENUS

ET OBTENEZ LE MAXIMUM

L'AVERTISSEUR DE FUMÉE vos locataires et vous!

La négligence et l'imprudence sont les principales causes d'incendies dans les résidences et l'avertisseur de fumée demeure le meilleur moyen de sauver votre vie et celle de vos locataires.

Les articles de la section 4 du règlement n° 1 de la Ville de Sherbrooke déterminent les responsabilités du propriétaire et celles de ses locataires quant à l'installation et à l'entretien des avertisseurs de fumée.

Un avertisseur de fumée conforme à la norme CAN/ULC-S531-M « Avertisseur de fumée » doit être installé dans chaque logement et dans chaque pièce où l'on dort et ne faisant pas partie d'un logement (dans une maison de chambres, par exemple). Il doit être fixé au plafond ou sur les murs, à une distance de 10 à 30 cm (4 à 12 po) du mur ou du plafond ou conformément aux directives d'installation fournies par le manufacturier de l'appareil, à proximité des chambres à coucher mais, si possible, éloigné de la cuisine et de la salle de bains. Dans un logement où des chambres sont louées, un avertisseur de fumée doit aussi être installé dans chacune des chambres offertes en

location.

Notez également que, si un logement comporte plus d'un étage, au moins un avertisseur de fumée doit être prévu à chaque étage (y compris le sous-sol), à l'exception du grenier non chauffé et des vides sanitaires.

Dans les constructions neuves, les avertisseurs de fumée doivent être reliés en permanence sur le circuit électrique domestique. L'installation d'avertisseur alimenté en énergie par une ou plusieurs piles électriques est permise dans tout bâtiment construit avant le 1er janvier 2002. Cependant, si l'installation électrique d'un tel bâtiment fait l'objet de réparations ou de modifications majeures, le propriétaire devra remplacer les avertisseurs alimentés par des piles par des avertisseurs branchés sur le circuit électrique domestique et les relier électriquement entre eux, de façon à ce qu'ils se déclenchent tous automatiquement dès que l'un d'eux est déclenché (pour les logements situés sur plus d'un étage).

Avertisseur de fumée à ionisation ou photoélectrique?

Vous devez choisir le type d'avertis-

seur selon l'endroit où il sera installé. Le plus courant est l'avertisseur de fumée à ionisation. Il convient mieux près des chambres à coucher. L'avertisseur à cellule photoélectrique est plus souvent installé près de la cuisine, de la salle de bains ou des appareils de chauffage. Ce type d'avertisseur déclenche moins d'alarmes inutiles, causées par les vapeurs d'eau ou de cuisson, par exemple.

Responsabilités du propriétaire.

Le propriétaire du bâtiment doit prendre les mesures nécessaires et installer adéquatement l'avertisseur de fumée, de façon à en assurer le bon fonctionnement. Il doit se charger de ses réparations et le remplacer, s'il est défectueux ou s'il a plus de 10 ans, qu'il soit électrique ou à pile (ou selon les indi-

cations du fabricant).

Le propriétaire doit placer une pile neuve dans chaque avertisseur de fumée ainsi alimenté lors de la location du logement ou de la chambre à tout nouveau locataire. Un truc en passant: au moment de la signature du bail, ajoutez une remarque qui confirme qu'il y a un avertisseur de fumée fonctionnel dans le logement (ou la chambre), ainsi que ses directives d'entretien (ne pas le débrancher, vérifier périodiquement si sa pile fonctionne toujours, vous aviser s'il est défectueux, etc.).

Suite à la page 19



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



TBF
LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronetfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
(819) 823-7592



Martin A. Messier

La Régie manque de ressources

de régisseurs. Au nombre de 28 ou 30 selon leurs disponibilités, cette pénurie de régisseurs a pour conséquence le rallongement des délais d'audience pour des causes générales, délais qui sont passés de 3 à 18 mois entre début 2000 et fin 2009. Vers le début avril 2011, on estimait à près de 36 000 le nombre de dossiers en attente d'une audience.

Le protecteur du citoyen dénonce une «manipulation de la mise au rôle qui a eu pour effet de pénaliser des citoyens dont les causes n'ont pas été traitées dans l'ordre chronologique ordinairement en vigueur, ce qui a créé une iniquité.»

Devant la Commission de l'aménagement du territoire qui s'est tenue il y a un an, le Président de la Régie du logement Me Luc Harvey tirait la sonnette d'alarme quant au budget alloué et au manque d'effectif affirmant qu'il était à «l'os» par rapport aux fonds et moyens mis à disposition par le gouvernement. Les promesses d'aides des parlementaires suite à cette déclaration ne sont toujours pas tenues.

Créée en 1984, soit quatre après la Régie du logement, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a suivi de façon constante et continue l'évolution de la Régie du logement et elle ne peut que constater les difficultés de la Régie à maintenir des délais acceptables. Ces problèmes font partie des



revendications de l'Association depuis plusieurs années. Le manque récurrent de régisseurs pour entendre les causes constitue le noyau du problème, lequel est directement relié au manque de ressources budgétaires de la Régie du logement. Aussi, l'APQ demande que la Régie ait plus de régisseurs afin de traiter le volume de dossiers plus rapidement, puisque les locataires tout comme les propriétaires sont d'accord sur le fait que la Régie a besoin de plus de régisseurs, mais que les ressources se font toujours attendre.

Quand le gouvernement met en place des dispositions de protection exceptionnelles et décide de hausser le niveau de protection des justiciables comme dans le logement il doit donner les moyens à l'organisme de contrôle d'effectuer son travail correctement. Pour l'APQ l'allègement du niveau de protection accordé aux locataires s'impose. D'abord pour nous permettre d'établir un équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires ainsi que pour alléger le fardeau administratif d'une lourdeur difficile. ☑

Tribunal spécialisé exerçant sa compétence en matière de bail résidentiel, la Régie du logement voit le jour en 1980. Elle se donne pour mission de «décider des litiges dont elle est saisie dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle, d'informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi, et à favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires.»

Cependant, après plus de 30 ans de service, le bilan établi reste fortement mitigé. Plusieurs griefs sont constatés et peinent à être réglés.

Grande victime des mesures d'austérité gouvernementales, le budget annuel de la Régie du logement n'a jamais été à la mesure du but qu'elle s'est fixée. De 15.232.000 \$ dans les années 90, il est de 18.900.000\$ en 2009-2010. S'en suit la question épineuse des délais devant la Régie ainsi que du manque

LES PROGRAMMES ET SERVICES D'AIDE AU LOGEMENT

Sous certaines conditions, les ménages propriétaires et locataires à faibles revenus peuvent bénéficier des programmes d'aides au logement. La Société d'Habitation du Québec (SHL) de même que la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) seront des partenaires auxquels vous pouvez vous référer.

Plusieurs programmes sont disponibles, notamment:

- Le programme pour les résidences endommagées par la pyrrholite. Votre aide pourra couvrir 75% des coûts admissibles reconnus jusqu'à concurrence de 75.000\$ pour vos fondations endommagées par la pyrrholite.
- Le programme Réno Village

pour les ménages propriétaires-occupant vivant en milieu rural. L'aide financière peut atteindre 90% des coûts admissibles sans toutefois dépasser 10.000\$ et votre résidence doit nécessiter des travaux majeurs (structure, chauffage, électricité..).

- Le programme de réparation d'urgence; l'aide peut couvrir 100% des coûts admissibles reconnus jusqu'à concurrence de 6.000\$, 9.000\$ ou 11.000\$ selon la situation géographique de votre résidence qui doit nécessiter des réparations urgentes pour corriger des déficiences majeures.

- Le programme d'adaptation de domicile pour les personnes handicapées, l'aide peut atteindre 16.000\$ par personne admissible.

- Le programme Rénovation Québec, pour cela, vous devez être propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans un secteur visé par le programme de votre municipalité.

Le programme de l'allocation logement est une aide financière destinée à des ménages à faibles revenus qui consacrent une part trop importante de leur budget pour se loger.

Les locataires tout comme les propriétaires peuvent bénéficier de cette aide qui peut atteindre 80\$ par mois sous certaines conditions, notamment avoir 54 ans et plus, disposer d'un revenu annuel de 16 480\$ pour un adulte ou de 22 817\$ pour 2 adultes et les familles avec enfants.

Selon les données de la Société d'Ha-

bitation du Québec, les bénéficiaires de cette allocation représentaient 8% du total des ménages québécois en 1999 contre 3% en 1981. C'est plus de 141.000 ménages qui sont soutenus par l'Etat à travers ce programme.

Cependant, pour le Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU) «cette aide financière est si peu publicisée que plusieurs milliers de ménages locataires et propriétaires à faibles revenus ne s'en prévalent déjà pas, parce qu'ils en ignorent l'existence... c'est une des raisons pour laquelle le nombre de bénéficiaires de l'allocation logement a baissé de 32% depuis le début du programme en 1997 passant de 155.414 à 106.440 en 2009-2010».

Suite à la page suivante

Suite de la page précédente

L'organisme réclame à ce titre une réforme en profondeur de cette allocation en la rendant admissible à l'ensemble des personnes seules et des couples sans enfants peu importe leur âge, ainsi qu'en en indexant les principaux paramètres au coût actuel de la vie. On ne peut nier que bien de ménages (jeunes sans enfants à faibles revenus, les étudiants qui devront par ailleurs faire face à l'augmentation des frais de scolarité, ceux dépassant de peu le seuil de revenus institué ou encore les personnes démunies, loin ou près d'avoir 54 ans) sont exclus d'office du bénéfice de l'allocation car ne remplissant pas les conditions d'octroi.

Il se peut que vous soyez éligible à ces divers programmes, aussi, n'hésitez pas à fortement vous renseigner auprès des organismes concernés pour de plus amples informations et appliquer. ☑

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION RMR de Sherbrooke

Vers une stabilisation en 2012¹

Le marché de l'habitation de la Région métropolitaine de Recensement (RMR) de Sherbrooke a connu une légère baisse d'activité jusqu'à présent, et devrait ralentir encore jusqu'à la fin de l'année, avant de se stabiliser en 2012.

Les mises en chantier termineront en 2011 par une baisse de 9%, puis reculeront de 3% en 2012. Effectivement, l'incertitude économique annule l'effet positif des faibles taux hypothécaires, et de nombreux ménages avaient avancé leur achat en 2010, ce qui a réduit le bassin d'acheteurs potentiels par la suite. En ce qui a trait au nombre de transactions, on prévoit que le marché de la revente connaîtra une modeste diminution (moins de 1%) d'ici à la fin de 2011 (1 725) et qu'il se stabilisera à la baisse en 2012 (1 700). Le marché demeurera équilibré, et les prix évolueront légèrement à la hausse.

Stabilité de l'emploi en 2012

Comme la plupart des régions québécoises, la RMR de Sherbrooke a regagné l'ensemble des postes perdus lors de la dernière récession. Cependant, après avoir connu une reprise vigoureuse de l'emploi à partir du printemps 2010, la grande région de Sherbrooke a subi un léger recul à ce chapitre depuis juin dernier, le nombre d'emplois y étant passé de 100 800, en juin, à 97 600, en septembre.

L'incertitude économique qui plane sur les marchés mondiaux pourrait affecter les perspectives sur le marché du travail, et le nombre d'emplois se sta-

bilisera à 99 000 pour l'année 2011. En 2012, il se chiffrera à 100 000 dans la RMR de Sherbrooke, ce qui représente une augmentation de 1% par rapport à 2011. La stabilité de l'emploi aura une influence positive sur le marché de l'habitation.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0%, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détention monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8% et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7%.

Stabilité du solde migratoire

En 2010, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a atteint 1 866, un sommet historique. Ce haut niveau s'explique en grande partie par le nombre record d'immigrants, mais aus-

si par le pouvoir d'attraction qu'exerce Sherbrooke sur les habitants des autres régions du Québec.

Nous nous attendons à ce que ces deux éléments de la dynamique migratoire se maintiennent au cours des prochaines années. En effet, entre 52 500 et 55 000 immigrants pourraient s'installer sur le territoire québécois, et les changements démographiques observés à l'échelle provinciale auront sans aucun doute des incidences sur le bilan migratoire de la région de Sherbrooke, étant donné que la RMR reçoit chaque année de 2 à 3% de ces immigrants. De plus, comme ce fut le cas en 2010, le territoire de la RMR continuera d'accueillir de nombreux Québécois d'autres régions.

Pour ces deux raisons, le bilan migratoire de la RMR de Sherbrooke sera comparable à celui des dernières années, se chiffrant à près de 1850 personnes en 2012. À court terme, ces nouveaux arrivants stimuleront sans aucun doute la demande d'habitations, surtout celles à vocation locative.

Stabilité des ventes MLS® en 2012²

De janvier à septembre, les ventes MLS® ont accusé un repli de 1% dans la région de Sherbrooke. Cette baisse peut s'expliquer par l'effet de devancement qui s'est produit en 2010 ainsi que par une légère augmentation des stocks non écoulés sur le marché du neuf. Ce léger recul se poursuivra au dernier trimestre, de sorte que 1 725 transactions MLS® auront été conclues à la fin de 2011, soit sensiblement le même total qu'en 2010.

Suite à la page 17

Volume 7, numéro 6
Décembre 2011 - Janvier 2012

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Nathalie Blais
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

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.

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
Svetlana Ermakova

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Nathalie Blais
Marie-Lyne Dufour
Mireille Comptois
Darlène Perreault

ACTIVITÉS À VENIR



**Dufresne,
Savary &
Associés inc.**
Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

Gérald Savary
Évaluateur agréé
É.A.

275, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 1R2
Téléphone : 819 823.9715
Télécopieur : 819 562.6826
Courriel : g.savary@dsaevaluation.com
membre du groupe eximm



Jean-Pierre Guin
Inspecteur en bâtiments
Spécialisé en préachat et prévente

394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0 819 820-5250

Catégories de l'annuaire

1. Affichage
2. Courtiers immobiliers
3. Aspirateurs
4. Assurances
5. Assurance-vie et Placements
6. Avocats
7. Baignoire
8. Centre de rénovation
9. Chauffage
10. Chauffe-eau
11. Comptabilité
12. Consultation
13. Débouchage
14. Économie d'énergie
15. Électricité
16. Environnement
17. Évaluation immobilière
18. Excavation, paysagement
19. Financement hypothécaire
20. Huissiers de justice
21. Inspecteur en bâtiment
22. Notaire
23. Peinture
24. Planchers (couvre-planchers)
25. Plomberie Chauffage
26. Quincaillerie
27. Rampes et balcons
28. Entrepreneur général
29. Signalisation routière
30. Toitures

1. Affichage**Publiforme**

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

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

2. Courtiers immobiliers**Francis Lafleur**

courtier immobilier agréé

Tél.: (819) 563-3000
Cell.: (819) 822-8888
flafleur@viacapital.com
www.francislafleur.com

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

IM/Max-Estrie

Courtier immobilier agréé
Dominic Casgrain
Agent immobilier affilié
Cell. : (819) 574-4402
Bureau : (819) 822-2000
dcasgrain@immaxestrie.com

-Analyse de rendement multi-logements
-Stratégie de croissance immobilière
-Réseautage entre vendeurs et acheteurs
-Bienvenue aux premiers investisseurs
-Opinion de la valeur de votre immeuble

sans frais

**La Capitale Estrie RL,
agence immobilière**

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

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

Remax Michel Charest

Agent immobilier agréé depuis 32 ans
Bur.: (819) 822-2222
charestmichel@videotron.qc.ca
www.michelcharest.com

- Opinion de votre immeuble locatif sans frais

3. Aspirateurs**Centre aspirateur M. R.**

869, rue King Ouest
Sherbrooke
Tél.: 819-569-4808

- Aspirateur central portatif et commercial
- Service sur toutes les marques
- Carte privilège de 10% pour les membres du RPHL

4. Assurances**Le Groupe Verrier**

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

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

5. Assurances-vie et Placements**Services Financiers SFL**

Christian Goyette
1650 rue King, bureau 100
Sherbrooke, Qc
Tél.: (819) 821-4991, poste 238
Cell.: (819) 620-2103
christian.goyette@sfl.qc.ca

-Assurance-hypothécaire
-Vie, Invalidité, maladie
-Placements
-Planification financière
-Planification, achat, vente d'immeubles

6. 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

7. Baignoire**Bain Magique**

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

* Escomptes membres RPHL

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

8. Centre de rénovation**Rona L'Entrepôt**

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

Rona Le Rénovateur**J. Anctil inc.**

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford**Rona**

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

* Escomptes membres RPHL

9. Chauffage**GNR CORBUS**

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

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

* **Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL**

Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105

*Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces

-Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage à l'huile, électrique, bois.

-Système Bi-énergie

-Urgence 24 heures, 7 jours

Thermoshell

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

* **Escomptes membres RPHL**

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627

-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout

-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie

- **Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces**

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411

-Plomberie

-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur

-Ventilation

-Planchers chauffants

10. Chauffe-eau**Chauffe-Eau Estrie**

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* **Escompte 5 % membres RPHL**

-Vente, réparation

- Remplacement de chauffe-eau

- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)

- RBQ 8261-2292-02

11. Comptabilité**Yvon Lallier CGA**

Tél.: (819) 822-4221

Cell.: (819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

Villeneuve Gagné Stébenne CGA

12. Consultation**Gilles Paquette**

Consultant en Habitation Locative

Tél.: (819) 566-5161

gilpaquette@gmail.com

- Conseils d'affaires:

- Gestion courante

- Problèmes particuliers

- Hausse de votre capital immobilier

-Tarif préférentiel aux membres du R.P.H.L.

13. Débouchage**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

r.brisson@bellnet.ca

- Débouchage, drain évier, toilette,

bain, drain fondation, égout

- Coupe racine, caméra, camion vacuum

- Réparation de fondation

- Infection époxy

- Remplacement de drain

- Excavation générale

14. Économie d'énergie**GNR CORBUS**

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

* **Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL**

Le Groupe GE

Tél.: 819.569.0000

www.GroupeGE.com

-Projet en énergie renouvelable

-Génératrices automatique au gaz propane et naturel

-Solutions énergétiques viables

15. Électricité

J.C. Morin inc.

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

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

Services Électriques Laroche inc.

Tél.: (819) 791-1581
info@electriciensherbrooke.com
www.electriciensherbrooke.com

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

16. Environnement

RN Services consultation et ingénierie

Tél.: 514 - 223 - 4717
www.rnservices.ca

Radon Solutions entrepreneur spécialisé

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

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

17. Évaluation immobilière

Dufresne, Savary & Associés

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

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

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206
Sherbrooke, QC J1N 2C8
Tél.: (819) 562-3825 # 203,
Sylvain Chartier
Info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

- Escompte 10% membres RPHL
- Évaluation et Inspection immobilières
- Résidentielle, commerciale et industrielle
- Évaluation d'équipement et de machinerie
- Membre OEAQ, ICE, AIBQ

18. Excavation EXPERT

Tél.: 819-679-8423

- Excavation et mini excavation
- expert en fissures, drainage
- imperméabilisation de fondation
- paysagement, déneigement
- Excavation en tout genre!

19. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:

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

20. Huissiers de justice

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

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

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

21. Inspecteur en bâtiment

Inspection JPG inc.

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

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

22. Notaire

Bellefeuille & Cyr

Me Philippe Bellefeuille, L.L.B., D.D.N.
288, rue Marquette, suite 100
Sherbrooke, Qc
Tél.: 819-563-1151
Fax: 819-822-3363

- Notaires et conseillers juridiques, S.E.N.C



23. Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest, tél.: (819) 564-2420
2680 King Ouest, tél.: (819) 346-1657
789, rue Sherbrooke, Magog, tél.: (819) 843-6573

- * Escomptes membres RPHL

Peinture routière Signaligne

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

- Escomptes membres RPHL
- Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage
- Résidentiel, commercial & industriel
- Intérieur & extérieur

24. Planchers (Couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

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

- * Escomptes membres RPHL
- Pour un service personnalisé, votre conseiller Pierre Brisson.
- Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant
- Tapis anti-éfilochage, Céramique

25. Plomberie Chauffage

GNR CORBUS

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

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

- * Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411

- Plomberie
- Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
- Ventilation
- Planchers chauffants

26. Quincaillerie

Centre De Rénovation Coaticook

Martin Péron, propriétaire

42, route 147, Coaticook
Tél.: 819-849-2761
Fax: 819-849-2354
domainedurenovateur@bellnet.ca

- Chevrons et poutrelles
- Portes et fenêtres
- Ponceaux et drains, quincaillerie
- Peinture, papier peint et décoration

Quincaillerie 4 Saisons enr.

Home Hardware

1085, 12ème Avenue Nord, Sherbrooke
Tél.: (819) 562-2230

- * Escomptes membres RPHL
- Matériaux de construction
- Livraison, coupe de Clef
- Service de clef maîtresse (Weiser)
- Réparons châssis, moustiquaires
- Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-6944

- * Escomptes membres RPHL
- Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
- Réparation de moustiquaires, fenêtres
- Jardinage et entretien des plantes
- Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

27. Rampes et balcons

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, J1L 2K2, Qc
Téléphone: (819) 562-3422
Sans frais: (877) 568-3422

* Escompte Membre RPHL

- Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes
- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite, livraison partout en région

Gouttières Pro

Tél.: (819) 565-1354

* Escompte membres RPHL

- Rampes en aluminium
- Balcons en fibre de verre
- Gouttières sans joints
- Licence RBQ: 8101-7006-09

28. Entrepreneur général

Construction Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141
cel.: 819-570-0957

www.constmc.com

* Tarif préférentiel aux membres du RPHL

- spécialiste en finition intérieur et revêtement extérieur
- construction grands et petits projets
- installation portes et fenêtres
- balcon, escaliers intérieur et extérieur



29. Signalisation routière Publifforme

2501, Ch. Des Écossais
Sherbrooke, Qc J1C 0J5
Tél.: 819-820-1010

www.publifforme.com
info@publifforme.com

Escomptes membres RPHL

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

30. Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

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



Me Lebeau

LES DOMMAGES CAUSÉS PAR UN BIEN: la responsabilité du copropriétaire est engagée

Les propriétaires d'unités de copropriété divisée se doivent de connaître les règles entourant leur responsabilité civile à titre de propriétaire du bien qu'est l'unité d'habitation, ainsi que des biens meubles qui se trouvent à l'intérieur de celle-ci. Ces règles peuvent déroger au régime de droit commun contenu dans le Code civil du Québec.

La responsabilité du propriétaire ou du gardien d'un bien.

La règle de l'article 1465 du Code civil du Québec indique: «1465. Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.»

Cet article a donc pour effet de rendre responsable le propriétaire d'un bien qui cause un dommage à un tiers.

Toutefois, ce même article donne au propriétaire un moyen de défense basé sur l'absence de faute lorsqu'il s'agit du fait «autonome» du bien. De ce fait le propriétaire doit être en mesure de prouver qu'il ne s'est pas servi du bien ou gardé le bien imprudemment au point de constituer une faute, ou bien qu'il n'a pas manqué à l'entretien de celui-ci de manière à provoquer un mauvais fonctionnement ou une détérioration qui entraînent par la suite un dommage.

À l'heure actuelle, la jurisprudence émanant des tribunaux sur la question n'est pas constante et fait l'objet d'une controverse.

L'application en copropriété divisée.

Tant les membres du conseil d'administration que le gestionnaire de l'immeuble peuvent être confrontés à de diverses situations:

Exemple de la lessiveuse d'un copropriétaire qui déborde pour des raisons nébuleuses, causant ainsi des dommages importants à l'unité du copropriétaire, à celle des autres copropriétaires et aux parties communes. Le

syndicat de copropriété tient le copropriétaire responsable des dommages causés, et selon l'envergure des dommages, la responsabilité du copropriétaire pourra se limiter au montant de la franchise d'assurance du syndicat en cas d'une réclamation, ou pour la totalité des dommages lorsque ceux-ci se chiffrent en bas du montant de cette franchise. Dans l'un ou l'autre des cas, le copropriétaire peut choisir de transmettre la réclamation des dommages à son assureur.

Le bon cheminement du dossier sans tracas à partir de ce point dépendra de la reconnaissance par l'assureur du copropriétaire que la responsabilité civile du copropriétaire assuré sera engagée dans la majorité des cas, en raison des dispositions de la déclaration de copropriété, et non pas par le régime général de l'article 1465 C.c.Q. La majorité des déclarations de copropriété comprennent des dispositions, lesquelles sont de nature contractuelle, qui ont pour effet de rendre les copropriétaires responsables des dommages causés à l'immeuble. Voici un exemple d'une clause type fréquemment rencontrée:

«Responsabilité: - Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou ceux de ses préposés, locataires, invités ou membres de sa famille, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.»

Il arrive que le copropriétaire dont la responsabilité civile est recherchée, ou son assureur, ne connaissent pas l'existence de ce type de clause contenue à la déclaration de copropriété. Dans bien des cas, et lorsque le syndicat attirera l'attention du copropriétaire et/ou de son assureur quant à l'existence de celle-ci, le copropriétaire et son assureur reconnaîtront leur responsabilité et dédommageront le syndicat pour le coût des travaux de réparation.

Dans d'autres cas, le copropriétaire et son assureur insisteront sur l'application de l'article 1465 C.c.Q., surtout dans les cas d'un mauvais fonctionnement du bien en question. Ils soulèveront l'argument de n'avoir commis aucune faute au niveau de l'utilisation de l'appareil ou de son entretien. Dans ce cas le copropriétaire et son assureur nieront toute responsabilité et refuseront de verser quelque somme que ce soit au syndicat pour la réparation des

dommages que le syndicat a le devoir d'exécuter. Face à ce refus, le syndicat n'aura pas d'autre alternative que de financer le coût des travaux à même les fonds de la copropriété. Toutefois, un jugement de la Cour du Québec, division des Petites Créances dans l'affaire de Syndicat des copropriétaires «Le Condo» 1820 c. Boyer et Desjardins Assurances Générales¹ semble fermer la porte à la défense de l'absence de faute du propriétaire du bien lorsque celui-ci est copropriétaire.

Dans cette affaire, la toilette du copropriétaire s'est fissurée et a provoqué des dommages importants à cinq unités de l'immeuble de la copropriété. Le syndicat fut indemnisé par son propre assureur pour les dommages causés, mais poursuivait le copropriétaire en dommages pour la franchise d'assurance de 2500\$ qu'il a dû assumer, ce qui est d'ailleurs permis par sa déclaration de copropriété et la jurisprudence. En défense, le copropriétaire et son assureur ont invoqué la défense prévue à l'article 1465 C.c.Q., c'est à dire l'absence de faute car ce n'était pas le copropriétaire qui avait fissurée la toilette.

Pour sa part, le syndicat plaide que la responsabilité du copropriétaire était engagée en raison d'une clause de la déclaration de copropriété identique à celle citée plus haut, laquelle est de nature contractuelle.

Dans son jugement, le Tribunal affirme: «...dans les circonstances de la présente affaire, la notion de faute n'est pas en cause et la controverse jurisprudentielle entourant l'interprétation de l'article 1465 C.c.Q. n'est pas pertinente. En effet, dans la déclaration de copropriété, chaque copropriétaire a convenu d'assumer la responsabilité des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.»

À la lumière de ce jugement, il semble maintenant claire que la responsabilité d'un copropriétaire pour les dommages causés par l'un de ses biens (responsabilité fondée sur la nature contractuelle de la déclaration de copropriété, laquelle est opposable à tous les copropriétaires) ne puisse faire l'objet d'une défense fondée sur l'absence de faute.

Par contre, comme le contenu de la déclaration de copropriété peut varier, ainsi que la rédaction même des clauses de ce genre, une vérification de votre déclaration de copropriété s'impose. ☑

Note 1: 12 février 2010, l'Honorable Gérald Locas, J.C.Q., 2010 QCCQ 1793

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie 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

LE QUORUM

aux réunions du conseil d'administration et aux assemblées générales des copropriétaires

Il est important de bien comprendre la différence entre la manière d'établir le quorum requis pour la tenue d'une réunion des membres du conseil d'administration, et celui requis pour la tenue d'une assemblée des copropriétaires.

Les réunions du conseil d'administration.

Dans la majorité des cas, le conseil d'administration d'un syndicat de copropriété sera formé de personnes qui sont des copropriétaires en titre d'au moins une fraction dans l'immeuble de la copropriété. Ces personnes sont élues annuellement par les copropriétaires réunis en assemblée générale.

Des pouvoirs administratifs et décisionnels sont attribués aux administrateurs de la copropriété, mais ces pouvoirs sont ceux du conseil d'administration, et non pas de ces membres pris isolément. Le Conseil d'administration doit donc se réunir pour exercer son pouvoir décisionnel, et pour qu'une telle décision soit valable il est essentiel que la majorité de ses membres soient présents à la réunion¹.

Cette «majorité» constitue ce que nous appelons le «quorum». Par exemple, dans le cas d'un conseil d'administration formé de cinq personnes et dont tous auront été valablement convoqués, la présence d'au moins trois administrateurs sera requise pour

que celle-ci puisse avoir lieu. Par contre, il est important de comprendre que toute décision du conseil sera tout de même assujettie à la règle de la majorité: dans notre exemple il faudra que les trois administrateurs présents votent en faveur d'une proposition pour que celle-ci puisse être adoptée par le conseil d'administration et constituer une décision du conseil.

Il est important de comprendre que le nombre de voix à l'assemblée des copropriétaires que détiennent les membres du conseil en tant que copropriétaire de l'immeuble n'entre nullement en ligne de compte lors du calcul du quorum, ou d'un vote au sein du conseil d'administration. De plus, tous les membres du conseil détiennent un nombre égal de voix lorsqu'il s'agit de voter sur une proposition soumise dans le cadre d'une réunion du conseil, aucun des membres disposant d'un vote prépondérant.

L'assemblée des copropriétaires.

Contrairement aux règles visant les réunions du conseil d'administration, le calcul du quorum pour les fins de la tenue d'une assemblée générale ou spéciale des copropriétaires tient compte du nombre de voix attribuées aux fractions des copropriétaires par la déclaration de copropriété. Donc, le quorum sera formé non par la présence en personne ou par procuration d'une majorité en nombre des copropriétaires de

l'immeuble, mais plutôt par la majorité des voix qu'elles détiennent aux termes de la déclaration de copropriété. Ce nombre de voix correspond à la valeur relative d'une fraction exprimée en pourcentage, et donc le quorum sera valablement formé par la présence en personne, ou par procuration, d'un nombre de copropriétaires qui détiennent ensemble plus que 50% des voix détenues par l'ensemble des copropriétaires. Lorsque ceci atteint, l'assemblée peut être officiellement ouverte et pourra traiter des sujets figurant à l'ordre du jour et pourra exercer son pouvoir décisionnel, sous réserve de respecter les majorités prévues aux articles 1096 C.c.Q. (majorité simple pour décisions ordinaires de l'assemblée), 1097 C.c.Q. (double majorité pour les sujets qui y figurent) et 1098 C.c.Q. (double majorité spéciale pour les sujets qui y figurent).

Pour les décisions qui peuvent faire l'objet d'un vote selon la simple majorité des voix de l'article 1096 C.c.Q. (exemple: l'adoption d'un règlement d'immeuble), la proposition sera adoptée si elle reçoit l'appui d'une majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée par procuration. Donc, il est important de connaître le nombre de voix détenues par ces personnes, pour ensuite déterminer le nombre de voix détenues par tous ceux qui votent POUR, versus tous ceux qui votent CONTRE. Lorsqu'il y a plus de voix POUR que CONTRE, la proposition est adoptée.

Dans le contexte d'une vote nécessitant les majorités plus importantes prévues aux articles 1097 et 1098 C.c.Q., il peut arriver qu'il soit impossible de l'atteindre, même s'il y a quorum.

Dans le cas de l'article 1097 C.c.Q.,



un vote portant sur l'un des sujets mentionnés (exemple: une proposition de modifier les parties communes de l'immeuble), exige en premier une majorité en nombre des copropriétaires en titre de l'immeuble (et non pas uniquement ceux présents ou représentés à l'assemblée), et deuxièmement, que tous les copropriétaires qui auront voté en faveur de la proposition détiennent ensemble un minimum de 75% des voix détenues par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Il faut comprendre également qu'il doit être tenu compte des copropriétaires indivisaires (par exemple une fraction appartenant à plus qu'une personne comme dans le cas de conjoints) dans le calcul du nombre de copropriétaires de l'immeuble des copropriétaires indivisaires. Dans ce cas, le nombre de copropriétaires sera probablement supérieur au nombre d'unités d'habitation formant l'immeuble.

Dans les cas où moins que 75% des voix sont présentes ou représentées par procuration à l'assemblée, la possibilité pour l'assemblée à prendre une décision selon la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q. devient alors illusoire, de même que pour les décisions assujetties à l'article 1098 C.c.Q.

En cas d'incertitude, n'hésitez pas à nous contacter. ☑



Bellefeuille & Cyr

NOTAIRES et CONSEILLERS JURIDIQUES, S.E.N.C.

Me Philippe Bellefeuille, L.L.B., D.D.N.

288, rue Marquette, suite 100
Sherbrooke (Québec) J1H 1M3
Téléphone : 819 563-1151
Télécopieur : 819 822-3363



**Domaine du Rénovateur
De Coaticook enr.**

42, route 147, Coaticook • Martin Perron, prop.
Tél.: 819 849-2761 • Fax: 819 849-2354
domainedurenovateur@bellnet.ca

• MATÉRIAUX •
• CHEVRONS & POUTRELLES •
• PORTES & FENÊTRES •
• PONCEAUX & DRAINS • QUINCAILLERIE •
• PEINTURE • PIÈCES & ACC. AUTOMOBILE •
• PAPIER PEINT & DÉCORATIONS •

Centre de Rénovation

dh Home hardware
www.homehardware.ca

Vos mieux agir maintenant
que de laisser moisir longtemps!



COMMERCIAL • INDUSTRIEL • INSTITUTIONNEL
Sans frais 1 866 233-2425 | www.phoenixinc.ca



EFFICACITÉ DE 100%

**CHAUDIÈRES ÉLECTRIQUES
DTH ULTRA**

Possibilité
d'installation en
Système

BI-ÉNERGIE



La nouvelle famille de
chaudières électriques
DTH ULTRA 600 VAC
produit toute l'énergie
nécessaire pour les
systèmes hydroniques
dans les applications
commerciales, institutionnelles
et industrielles

ROI DU BRÛLEUR
RBQ : 2156-0305-02
vente • installation • réparation
chauffage • huile • électrique • bois

410, 12e Avenue Sud
Sherbrooke, QC J1G 2V6

DORIS ROY prop.

URGENCE • 7 JOURS • 24 HEURES Tél.: **819.566.5105**



Yvon Gadbois

Depuis 1970

ENTRETIEN DE BRÛLEURS (1999) inc.

- VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SYSTÈMES À L'HUILE
- CHAUFFAGE : EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ
- RÉSERVOIR À L'HUILE • MISE AU POINT ANNUELLE
- CONTRAT D'ENTRETIEN
- VENTE ET INSTALLATION DE SYSTÈME
BI-ÉNERGIE et ÉLECTRIQUE



Distributeur autorisé



URGENCE
24 HEURE

819.563.3627

Licence R.B.Q. : 8234-3260-42

2566, rue Normand, Sherbrooke

viacapitale
ESTRIE

AGENCE IMMOBILIÈRE



Pour avoir
l'heure juste
en immobilier!

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

T 819 563-3000

C 819 822-8888

flafleur@viacapitale.com

www.francislafleur.com

Francis Lafleur
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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-Énergie



819 562-9411

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

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%
Outils	10%
Electricité	10%
Matériaux de finition	8%
Couvre-sol	5%
Produits d'entretien	5%
Saisonnier et horticulture	5%

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

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

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



rona.ca



N'OUBLIEZ PAS
de vérifier vos candidats-locataires!
Service d'enquêtes au (819) 563 9292
ou sans frais au
1-877-563-9292



Me Kostopoulos

LE GARAGE

est un accessoire au bail du logement

«Fixer le prix du stationnement à 30.00\$ par mois, demandé dans l'avis à compter du 1er juillet 2005»

Le locateur avait demandé, dans son avis d'augmentation de loyer, une augmentation de 13.00\$ pour le loyer ainsi que la somme de 30.00\$ pour le garage. Compte tenu de ce qui précède, le locataire a accepté l'augmentation de 13.00\$, mais a refusé l'augmentation de 30.00\$ relativement au garage.

L'article 1892 du Code civil du Québec édicte ce qui suit :

Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux suivants:

1° Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;

2° Le bail d'un logement dont plus du 1/3 de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;

3° Le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;

4° Le bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;

5° Le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de ser-



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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

44, rue William-Ives 819 564-7889
1666, rue Galt Ouest 819 564-2420
2680, rue King Ouest 819 348 1657

Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323

Dans l'arrêt Launi et. al. c. Huddy, les locateurs ont produit une demande de fixation de loyer, et ce, conformément à l'article 1947 du Code civil du Québec.

Les parties sont liées par un bail débutant le 1er juillet 2004 et se terminant au 30 juin 2005, au loyer mensuel de 545\$ par mois. Le loyer mensuel inclut un espace de stationnement.

Les locateurs demandent à la Régie du Logement de fixer le loyer mensuel en tenant compte des normes fixées par règlement et de statuer sur la modification :

vices sociaux, sauf en application de l'article 1974.

Le Tribunal considère que le garage est un accessoire au bail du logement et que le loyer payé par la locataire comprend cet espace de stationnement. ☑

Un jugement favorable rendu à l'égard des propriétaires

Dans la décision Russo c. Prémont¹, la locatrice demande, en date du 22 février 2010, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire pour non-respect d'une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec. Elle requiert de plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais judiciaires.

Les parties sont liées par le bail du logement du 1er juillet jusqu'au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 450 \$. L'immeuble abritant les lieux loués comporte cinq unités d'habitation réparties sur trois niveaux. Le logement concerné de deux pièces et demie est situé à l'étage inférieur (demi-sous-sol) avec un autre portant le numéro 3721. Depuis mai 2008, la locatrice occupe le logis de cinq pièces et demie au-dessus de ces deux logements.

Le 30 avril 2009, la locatrice intente un recours en résiliation du bail pour divers motifs.

Suivant jugement rendu le 19 juin 2009, le tribunal retient celui ayant trait aux bruits excessifs, substitue la résiliation du bail requise en émettant une ordonnance en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec:(...) ORDONNE au locataire de respecter ses obligations légales d'user des lieux loués avec prudence et diligence, de manière à ce que ne soit émis aucun bruit anormal ou excessif de son logement, entre 22 heures le soir et 8 heures le matin;

ET CE, pour la durée du bail en cours ainsi que pour deux de ses reconductions subséquentes, le cas échéant; (...)

L'ordonnance entrant en vigueur le 19 juillet 2009 et le demeure potentiellement jusqu'au 30 juin 2011.

En conséquence, tout autre grief, même tenant au bruit, ne sera considéré si

ce n'est celui excessif ou anormal produit entre 22 heures le soir et 8 heures le matin après le 19 juillet 2009.

Dans le cadre de la présente demande, la locatrice soutient que le locataire a contrevenu à l'ordonnance visée à compter de septembre 2009 et

ce, à plusieurs reprises. Elle n'aurait par ailleurs toléré cette situation à aucune occasion, manifestant instamment au locataire sa désapprobation, tantôt par des gestes de répliques, tantôt par avis verbaux ou écrits.

Suite à la page suivante

couvre-planchers

TAPIS V.N.

**PRIX SPÉCIAL
POUR LES MEMBRES
DU RPHL**



**PLANCHETTES
DE VINYLE
FLOTTANTES**

POUR UN SERVICE
PERSONNALISÉ

Pierre Bisson
votre conseiller

**Plancher flottant
Planchettes de vinyle
Tuiles de vinyle
Céramique**

T 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4

www.tapisvn.com

Suite de la page précédente.

Un jugement favorable rendu à l'égard des propriétaires.

S'aidant de notes prises à même un calendrier, la locatrice en relate les occurrences relativement au bruit excessif émanant du logement du locataire. Malgré les nombreux avis donnés et ripostes sonores, le locataire n'aurait pas obtempéré à l'ordonnance émise aux termes de la décision en cause. Les bruits accusés seraient excessifs et causeraient toujours un sérieux préjudice.

À l'appui de son recours, la locatrice fait comparaître trois témoins. En premier lieu, une locataire de l'immeuble, Johanne Dutrisac, confirme avoir été réveillée à chacune des nuits des 15, 16 et 17 décembre 2009, alors qu'elle avait la garde du logis de la locatrice en son absence.

En deuxième lieu, Madame Élissa Amyotte, locataire, témoigne que le locataire concerné ne cesse de tenir des conversations à haute voix la nuit, ponctuées de cris de type « engueulades », notamment les mardis, mercredis et jeudis. Cette situation l'obligerait aussi souvent à se lever pour changer de pièce afin de s'assurer d'un sommeil moins perturbé, sommeil dont elle dit avoir besoin pour effectuer son travail avec diligence.

En troisième lieu, la constable Annick Grand-Maison (matricule 6256) témoigne s'être présentée le 11 mars 2010 au logement avec la constable Bégin, suite à un appel logé à 1 heure 46 par la locatrice, se plaignant du locataire qui parlerait « fort au téléphone toute la nuit ». Arrivée à la porte du logement vers deux heures, le locataire aurait mis du temps à ouvrir. Aucun bruit n'est alors constaté. Néanmoins, étant rouge et agité, le locataire est perçu comme étant agressif. Le locataire calmé, les policières se retirent et discutent ensuite avec la locatrice qui se trouve sur son balcon. S'apprêtant à monter dans leur véhicule, la locatrice leur fait signe de retourner sur les lieux. Le témoin dit avoir alors entendu, de la rue, un bruit sourd et fort. Ouvrant la porte du vestibule menant au logement, elle perçoit des sons de cognements, comme si le locataire frappait le plafond ou les murs du logement à répétition, avec importants retentissements à l'extérieur. Le bruit est anormal. Le comportement

D LOYER (art. 1903 et 1904 C.c.O.)

Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas 1 mois de loyer, sauf le dernier versement qui peut être moins élevé. Le propriétaire ne peut exiger une somme d'argent du locataire (exemple: dépôt pour les clés).

Le loyer est de _____ \$ par mois par semaine autre _____ pour un total de _____ \$, pour toute la durée du bail (si celui-ci est à durée fixe).

Date du paiement
Le propriétaire ne peut exiger le paiement du loyer avant le premier terme de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance est payable que le premier jour de _____ de loyer. Quant aux autres versements, le loyer n'est payable que le premier jour de _____ de loyer, sauf entente contraire.

Le loyer du _____ pour _____ mois, le _____ jour _____ mois _____ année _____ année

ou en _____ \$, le _____ jour _____ mois _____ année _____ année

et _____ pour _____ mois, le _____ jour _____ mois _____ année _____ année

Mod. Le p. _____

Lie. Le p. _____

Le p. _____ (art. 1566 C.c.Q.).

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

BAIL

A ENTRE

le locataire et le propriétaire (locateur)

Nom _____ Rue _____ App. _____

N° _____ Rue _____ App. _____

Municipalité _____ Code postal _____

Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____

S'il y a lieu représenté par _____

Nom _____ Fonction _____

Municipalité _____ Code postal _____

Téléphone (domicile) _____ Téléphone (autre) _____

mandaté à cet effet.

RÉSILIE

- Le terme propriétaire utilisé dans le bail a le même sens que le terme locateur utilisé dans la loi.
- Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui du propriétaire ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

du locataire est jugé excessif et agressif par la policière.

En défense, le locataire dénie avoir contrevenu à l'ordonnance. Depuis la décision en cause, il s'appliquerait à ne pas y contrevenir, parlerait certes régulièrement au téléphone avec Madame Girard la nuit, mais toujours à voix basse, en chuchotant, parfois même avec une couverture sur la tête et d'autres fois dans la salle de bain. Quant aux autres témoignages, il ne faudrait pas y donner foi, considérant qu'ils émanent de personnes liées à la locatrice.

Le tribunal est saisi d'un recours en résiliation du bail pour contravention à une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec. À la lumière du texte du premier alinéa, l'ordonnance prévue vient souvent tempérer la rigueur du prononcé immédiat de la résiliation d'un bail, justifiée par ailleurs de la preuve d'un préjudice sérieux. L'ordonnance est donc rendue en lieu et place de cette résiliation.

En cas de contravention de celle-ci, le second alinéa de cette disposition s'avère sans équivoque sur la sanction à

appliquer. Cette sanction est la résiliation du bail et il n'y a alors plus lieu d'examiner le préjudice sérieux qu'en subit le créancier de l'obligation. Dans le cadre de l'examen d'une demande de résiliation sous ce thème, la discrétion

judiciaire du tribunal est alors limitée à évaluer si le sujet a respecté ou non l'ordonnance.

Lors de cette demande en résiliation, le locataire fautif ne pourra pas soulever les moyens de défense qu'il aurait pu invoquer à l'encontre de la demande initiale.

En somme, le tribunal est d'avis que les prescriptions in fine de l'article 1973 du Code civil du Québec, ne lui laisse entrevoir aucune autre avenue, discrétion, latitude ou alternative que celle de résilier le bail lorsque le défaut est constaté.

En l'espèce, de la preuve prépondérante administrée, le tribunal conclut que le locataire a contrevenu à l'ordonnance en cause, que cette ordonnance était en vigueur au moment des faits reprochés et l'est demeurée, qu'elle est suffisamment claire, que le locataire en comprenait la portée, que la locatrice n'y a renoncé d'aucune façon, que le locataire n'a jamais toléré les contraventions, que l'avis de reconduction du bail donné le 13 janvier 2010 n'équivaut pas à transaction ou renonciation quant à son droit de s'en prévaloir, et que la preuve ne sous-tend pas que la locatrice ait abusé de ses droits.

En effet, il a été démontré à la satisfaction du tribunal qu'après le 19 juillet 2009, le locataire a



Le Groupe GE
Génératrices Expert
Gestion énergétique
Solutions énergétiques viables

- Projet énergie d'urgence
- Projet en énergie renouvelable
- Projet amélioration bilan énergétique

Évaluation gratuite

819.569.0000
www.groupeGE.com

produit à maintes reprises des bruits excessifs et anormaux entre 22 heures le soir et 8 heures le matin, notamment par ses conversations téléphoniques nocturnes. Le temps de leur occurrence, leur fréquence ainsi que leur intensité ont été considérés dans cette évaluation menant au constat qu'ils transgressaient l'ordonnance visée. L'excès et l'anormalité est jugée telle, car outrepassant la tolérance que des voisins se doivent.

L'ensemble des prétentions du locataire ne sont pas retenues. Sa preuve n'aura suffi pour contrer celle de la locatrice quant à son défaut de respecter l'ordonnance. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de discréditer les témoignages présentés en demande, lesquels se sont avérés fiables, probants, crédibles et convergents.

En conséquence, il y a lieu d'accueillir la demande de la locatrice. quant à la résiliation du bail et les frais judiciaires, l'exécution provisoire de la décision n'étant pas accordée en application de l'article 82.1 de la Loi sur la Régie du logement. ☑

1. 31 090430 071 S 100222, 12 mai 2010, Me Chantale Bouchard

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



ÉvalExpert
Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

Bur. : 819-562-3825
Téloc. : 819-562-6076



Me Reed

LES QUESTIONS DE BAILLUS JEU-QUESTIONNAIRE: LES RUDIMENTS DE L'ACCÈS À VOS LOGEMENTS

7. Le propriétaire doit obtenir une ordonnance de la Régie du logement en cas de refus du locataire.
8. Il pourrait y avoir des conséquences criminelles si le propriétaire entre sans permission dans le logement.

Réponse de Me Reed:

1. Vrai, le Code civil du Québec ne prévoit pas de délai dans cette circonstance. Néanmoins, il est toujours préférable d'aviser le locataire le plus tôt possible pour s'assurer de sa présence et/ou de sa collaboration.
2. Vrai, d'une part, le locataire peut refuser l'accès au sous-traitant si vous n'êtes pas présent (1932 2ème alinéa du Code civil) et d'autre part votre présence est nécessaire pour s'assurer de la qualité des travaux, pour éviter des conflits ou des vols ou même éviter que le locataire demande des travaux non autorisés.
3. Faux, en cas d'urgence majeure impliquant la sécurité de l'immeuble ou des occupants et/ou pour éviter des dommages majeurs, le propriétaire pourrait entrer sans avis ni présence du loca-

taire pour régler le problème. Nous suggérons la présence d'au moins un témoin. La police ou les pompiers pourraient même intervenir en cas de refus du locataire de donner accès dans ces cas précis. (Voir article 1932 et 1933 du Code civil).

4. Faux, même avec le consentement du locataire, la loi (à l'article 1893 du Code civil du Québec) interdit aux parties d'écrire une telle clause dans le bail puisque contraire aux exigences de la loi.
5. Faux, sauf en cas d'urgence, vous devez obtenir le consentement du locataire pour accéder au logement pour quelque raison que ce soit. En cas de refus, le propriétaire doit demander une ordonnance à la Régie du logement.
6. Vrai.
7. Vrai, encore là si le locataire vous refuse l'accès après l'ordonnance, vous ne pouvez malheureusement forcer l'en-

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

— **Yvon Lallier CGA** —

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

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

VRAI OU FAUX

1. Il n'est pas nécessaire d'envoyer un préavis de 24 heures au locataire afin d'accéder au logement pour le faire visiter en vue de la re-location.
2. Je dois absolument être présent dans le logement lorsqu'un sous-traitant y effectue des travaux.
3. Même en situation d'urgence je dois aviser le locataire et obtenir sa permission pour entrer faire des travaux dans son logement.
4. Le locataire peut, dans le bail, renoncer au bénéfice de recevoir un préavis du propriétaire avant la visite du logement ou pour y faire des travaux.
5. Je peux entrer dans le logement en tout temps sans préavis pour faire inspecter le logement en vue d'une vente.
6. Si le locataire est absent au moment de la visite prévue je ne peux entrer dans le logement sans autorisation écrite de le faire.

Michel Charest
Agent immobilier agréé
B : 819-822-2222
F : 819-564-1141

RE/MAX
RE/MAX D'ABORD M.C.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et autonome de RE/MAX D'Abord Inc.

trée. L'ordonnance d'accès demande au locataire de faire quelque chose mais n'autorise pas le propriétaire à entrer de force de quelque manière que ce soit. Ce refus obligera le propriétaire à demander à la Régie du logement la résiliation du bail pour non respect d'une ordonnance.

8. Vrai, le locataire pourrait accuser le propriétaire d'introduction par infraction, de vol ou bien de l'infraction moins connue sous le vocable «prise de possession par la force (article 72 du Code criminel)». ☑

Collaboration spéciale

LOGEMENT ET IMMIGRATION

L'immigration est un sujet très large qui englobe plusieurs aspects différents et qui se répercute sur plusieurs volets de la société. D'ailleurs, le logement constitue un volet de grande importance lorsqu'on fait référence aux nouveaux arrivants. Effectivement, nous remarquons que plusieurs défis peuvent se présenter tant du côté du propriétaire que de celui du locataire. En réponse à ces défis qui interpellent de plus en plus de gens, le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) de l'Estrie et le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC) de Sherbrooke ont établi un partenariat d'une durée d'environ un an avec l'appui de la Société d'habitation du Québec.

Ce partenariat se concrétisera par le biais entre autres, d'une séance d'information dédiée aux propriétaires d'habitations locatives, de quelques articles portant sur le sujet dans le présent journal Le Propriétaire (publié par le RPHL) ainsi que par des visites à domicile chez les nouveaux arrivants au cours des premiers mois suivant leur arrivée.

Voici donc en tant que premier ar-

ticle, une petite présentation du SANC pour connaître les services offerts.

Fondé en 1954, le Service d'aide aux Néo-Canadiens de Sherbrooke est un organisme sans but lucratif qui a pour mission d'accueillir les personnes immigrantes et de favoriser leur intégration sur les plans social, psychosocial, économique et culturel en collaboration avec différentes ressources du milieu. Il veille aussi par la même occasion à favoriser les relations interculturelles harmonieuses entre citoyens.

Le SANC représente l'organisme mandaté par le Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles afin d'accueillir les réfugiés parrainés par le gouvernement qui viennent s'établir à Sherbrooke. Il offre toutefois des services aux autres catégories d'immigrants tels que les immigrants indépendants (ou travailleurs qualifiés), les demandeurs d'asile, etc.

C'est donc au SANC que revient le rôle d'accompagner ces réfugiés (qui mentionnons-le ont fui leur pays pour cause de guerre ou de danger de persécution du fait de leur race, leur

Suite à la page suivante

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!

Estrie 1 866 821-2201

Haut-Richelieu – Yamaska 1 866 377-7033

www.desjardins.com

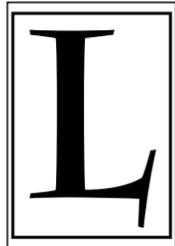


Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

COMMENT VOUS PROTÉGER

lorsque les locataires laissent des effets dans le logement après leur départ



Le départ des locataires n'est pas toujours simple à gérer. Même si généralement, les locataires emportent tous leurs effets personnels, il arrive des situations où le locataire laisse certaines choses dans le logement.

En tant que propriétaire averti, il faut être très prudent dans la façon de procéder dans ces situations pour éviter de se laisser prendre au piège de tout jeter.

Premièrement, avant même de gérer les biens laissés sur place, il faut déterminer si le locataire a effectivement quitté le logement. À cet effet, il faut utiliser son bon sens puisque chaque situation est différente. Ainsi, le locataire ne doit pas avoir laissé suffisamment d'objets pour lui permettre de vivre dans le logement. À titre d'exemple, certains items comme, un lit, un divan, son linge, les appareils électroménagers, la vaisselle, les accessoires pour la salle de bain sont des indices qui peuvent vous permettre de juger si vous pouvez prendre possession du logement. Encore là ce ne sont que des exemples puisque dans une

autre mesure, s'il ne reste qu'un fourneau dans le logement, vous pourrez considérer que le locataire a quitté. Les conseillers juridiques s'avéreront être une ressource importante à ce moment.

S'il y a trop d'objets, refermez la porte, passez par la procédure de la Régie du logement et utilisez le huissier pour prendre possession du logement.

Dans le cas où vous décidez de prendre possession du logement, vous devez premièrement, y aller avec un témoin ou un huissier, lequel dresse une liste détaillée des biens présents dans le logement, celui-ci prend aussi des photos des objets dans le logement pour démontrer leur état à cette date. À ce moment, de par la loi, vous devenez gardien de ces biens et par ce fait, vous avez des obligations à ne pas négliger: les garder 90 jours et les entreposer afin qu'ils ne soient pas endommagés.

Afin de vous libérer de cette obligation, vous devez retrouver votre locataire à sa nouvelle adresse, le plus souvent en utilisant les services d'un détective. Cette information vous permettra de lui envoyer une mise en demeure lui demandant de venir chercher

ses biens dans un délai de 90 jours à défaut duquel vous en disposerez. Assurez-vous d'avoir la preuve de réception de cette lettre.

Vous pouvez entreposer les biens ailleurs que dans le logement afin de le relouer. Assurez-vous de les mettre dans un endroit où ils ne seront pas endommagés. Dites-vous que même si les biens ne semblent avoir aucune valeur pour vous, ils peuvent en avoir pour le locataire.

Une fois le délai expiré, vous pouvez donner les biens à un organisme de charité, les jeter ou même les vendre s'ils ont de la valeur.

Pour les biens périssables ainsi que les ordures, vous pouvez les jeter après les avoir photographiés.

Si vous procédez autrement en jetant les biens sans autre formalité, le locataire pourrait vous poursuivre en dommages pour la perte des biens. Il

pourrait aussi réclamer une somme bien supérieure à la valeur de ce qui était réellement présent dans le logement.

Dans tous les cas de figure, le plus difficile sera de déterminer si vous pouvez prendre possession du logement ou non. Le juriste saura vous guider dans votre choix.

En cas de doute, ne prenez pas de chance, passez par la Régie du logement. ☑

Suite de la page précédente

religion, leur nationalité, leur appartenance à un groupe social ou encore de leur opinion politique) dans leurs toutes premières démarches d'établissement. Pris en charge par l'état, on leur garantit donc un minimum de services qui seront en partie assurés par le Service d'aide aux Néo-Canadiens pour les gens destinés à venir s'établir à Sherbrooke. Par exemple, l'équipe du SANC (employés et bénévoles) offre un accompagnement au niveau de l'hébergement temporaire, de l'ouverture d'un compte bancaire, de la recherche d'un appartement, de la signature du bail, de l'inscription des enfants à l'école, de la première épicerie, de l'orientation dans la ville, etc.

Au cours des premiers mois, les réfugiés sont guidés en ce qui a trait à leur établissement, notamment en ce qui a trait au fonctionnement des différentes institutions. Ils sont référés à des services ou à certaines ressources telles que le bilan de santé offert à la clinique des réfugiés du CSSS-IUGS. Des séances d'information sur diverses thématiques sont aussi offertes au cours de la première année. Plusieurs services sont offerts grâce à la motivation et au dévouement de plusieurs bénévoles qui sont impliqués au sein de l'organisme.

Sans ces derniers, le SANC ne serait pas ce qu'il est.

D'autres immigrants peuvent aussi faire appel aux services du SANC. Leur réalité est souvent autre que celle des réfugiés. S'ils sont des immigrants indépendants, ils sont généralement préparés et leur départ s'est réalisé suite à un choix contrairement aux réfugiés qui fuient leur pays par danger.

Les intervenants du SANC adapteront l'accompagnement des immigrants de façon à répondre à leurs besoins. Une grande partie de l'intervention se fait au niveau de l'information sur les démarches à suivre pour leur installation ainsi que de la référence à d'autres ressources ou institutions du milieu. Les nouveaux arrivants sont aussi invités à des séances d'information générale sur différentes thématiques (information de base, hiver, impôts, etc.)

En ce qui concerne les conseillers en emploi du SANC, ils offrent un accompagnement personnalisé pour la recherche d'emploi. Le SANC tient aussi dans ses locaux un centre communautaire d'accès à internet pour les besoins informatiques avec des journaux et un babillard dédié à la recherche d'emploi.

Le SANC est aussi reconnu pour sa banque d'interprète qui a été mise sur pied pour favoriser l'accès à certains

services essentiels pour les personnes ne parlant ni le français, ni l'anglais. Elle est fonctionnelle 7 jours par semaine, 24 heures par jour.

Enfin, en plus de tous ces services, le SANC a développé des partenariats avec plusieurs organismes. Il utilise beaucoup la référence vers les différentes ressources plus spécialisées afin que celles-ci participent directement à l'intégration des nouveaux arrivants dans l'optique où l'intégration des nouveaux arrivants est une responsabilité de la société toute entière. Il veillera toutefois à partager ou transmettre certaines informations ou expertises en lien avec la réalité immigrante. Le partenariat entre les institutions scolaires et de santé est enrichi grâce à deux agents de liaison aux rôles respectifs qui assurent un meilleur lien entre les différentes organisations.

En ce qui a trait au rôle du SANC en lien avec le logement, d'abord, l'équipe participe activement à la recherche de logements pour les réfugiés parrainés par l'état, grâce à une banque de loge-

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

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

819-565-9023

Gilles Paquette

Consultant en Habitation Locative

Conseils d'affaire: • Gestion courante
• Problèmes particuliers
• Hausse de votre capital immobilier

gilpaquette@gmail.com
Tél.: 819.566.5161

Quincaillerie

Home
hardware

QUINCAILLERIE
PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

Suite à la page 17

1. Assurances

Le Groupe Verrier

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

* Programme d'assurances pour
membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse
commerciale

2. 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

3. Chauffage

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

5. Notaire

Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc
Tél.: (450) 375-8882

Télé.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

6. Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

7. Rampes et Balcons

Gouttières Pro

Tél.: (450) 777-4217

*Escompte membres RPHL

- Rampes en aluminium

- Balcons en fibre de verre

-Gouttières sans joints

-Licence RBQ: 8101-7006-09



RONA
L'entrepôt



**VENTE ET
SERVICE
D'INSTALLATION**

GRANBY

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



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

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

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

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



thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

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

Suite de la page 5

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION RMR de Sherbrooke

En 2012, cette légère tendance à la baisse se poursuivra, et le nombre des ventes atteindra 1 700 (-1%). Comme nous l'avons mentionné plus tôt, les ventes MLS® devraient profiter de la stabilité du marché de l'emploi, et des conditions de financement qui continueront d'être avantageuses pour les consommateurs sur le marché de l'habitation. Rappelons aussi que l'accroissement d'année en année du parc immobilier augmente du même coup le potentiel de ventes MLS® sur le territoire de Sherbrooke. Cependant, la tendance vers l'achat de constructions neuves, accentuée par une légère hausse du stock non écoulé, pourrait se traduire par une concurrence accrue de la part du marché du neuf envers celui de la revente et par une stabilisation de la demande dans ce dernier. En effet, il ne faut pas oublier que la construction de jumelés et de maisons en rangée à prix abordable reste relativement forte à Sherbrooke.

Du côté de l'offre, le nombre d'inscriptions actives est demeuré stable pendant les trois dernières années. La stabilité de l'offre devrait se poursuivre en 2012; en effet, les acheteurs ont devancé leur achat en 2010 et n'envisagent pas de revendre.

La concomitance de ces facteurs (stabilité de la demande et de l'offre) se traduira par un marché qui demeurera équilibré en 2012. Le prix moyen devrait connaître une hausse moins importante qu'en 2011, et passer de 220 000\$ en 2011, à 230 000\$ en 2012, soit un gain de 5%.

Baisse des mises en chantier en 2012

Les fondations de 1 197 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke entre le 1er janvier et le 30 septembre 2011. À ce rythme, nous prévoyons que la RMR conclura l'année 2011 avec 1 500 mises en chantier (-9%). Cette baisse suit le sommet historique de 2010, année durant laquelle la construction de 1 656 habitations a été entreprise. Le climat d'incertitude économique, jumelé avec l'effet de devancement influence à la baisse les mises en chantier durant l'année 2011, et cette tendance devrait se poursuivre en 2012. Nous nous attendons donc à 1 450 mises en chantier l'an prochain (-3%).

La baisse en 2011 dissimule toutefois des réalités différentes: le nombre de mises en chantier de maisons individuelles régressera de 7%, pour s'établir à 530, alors que celui des jumelés et maisons en rangée augmentera de

14% et atteindra 360 et celui des appartements diminuera de 27% et se fixera à 560.

Les résultats des derniers trimestres tendent à confirmer une perte de terrain de la maison individuelle au profit des jumelés et maisons en rangée, des produits généralement plus abordables.

Pour sa part, le segment des appartements s'est replié depuis 2011. En effet, pendant les trois premiers trimestres de 2011, il s'en est construit 28% de moins qu'à la même période en 2010. Ce recul est largement attribuable au marché du logement coopératif, où l'activité varie d'année en année selon les besoins et les projets. Le segment des appartements locatifs, quant à lui, a également connu une baisse de 11% par rapport à 2010, et il devrait s'y construire 420 unités en 2011. Étant donné l'augmentation du taux d'inoccupation, ce repli devrait se poursuivre en 2012 et atteindre 5%; on entamera alors la construction de 400 logements locatifs. Enfin, le segment des copropriétés a lui aussi reculé depuis 2010, mais il évolue en dents de scie depuis quelques années. Nous estimons qu'il s'y construira 100 unités en 2011 et 150 en 2012.

Légère détente du marché locatif

Selon la dernière Enquête sur le marché locatif, menée en octobre 2010 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une autre hausse dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir réalisé une progression de 1,1 point de pourcentage en 2009, pour atteindre 3,9%, ce taux a continué d'augmenter et s'est établi à 4,6% en 2010. Le marché locatif de la région se détend de manière plus marquée depuis quatre ans, en raison, principalement, d'un fort mouvement d'accession à la propriété. Signalons que l'augmentation de la taille du parc locatif a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation, quoique dans une moindre mesure.

Comme nous l'avons indiqué précédemment, ce mouvement d'accession à la propriété a ralenti dans la RMR de Sherbrooke, sans toutefois se résorber complètement.

Cette situation contribuera donc à maintenir, voire à stimuler la demande



Forme Graphik

Spécialisé dans le domaine de l'imprimerie, FormeGraphik offre une gamme de produits allant de l'imprimé commercial et de la formule d'affaires jusqu'à la sérigraphie commerciale et industrielle en passant par la conception graphique et la publicité par objet.

André Bolduc
Conseiller / graphiste
819.868.3366

**IMPRIMÉS COMMERCIAUX
FORMULES D'AFFAIRES
SÉRIGRAPHIE ET ÉTIQUETTES
PUBLICITÉ PAR OBJET**

and.bolduc@cgocable.ca

d'unités locatives. Le nombre record d'immigrants que la RMR de Sherbrooke a accueilli cette année et qu'elle accueillera en 2012 est un autre facteur important. La plupart de ces migrants seront à la recherche d'un appartement à leur arrivée, ce qui favorisera une fois de plus le marché locatif.

Malgré cette demande soutenue, il ne faut pas oublier que d'autres unités viendront s'ajouter au parc locatif et feront augmenter l'offre sur ce marché en 2012.

Les facteurs qui alimenteront la demande de logements locatifs cette année le feront également l'an prochain, si bien que le taux d'inoccupation devrait se stabiliser autour de 5% en 2012. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres se chiffrera pour sa part à 580\$ cette année et à 595\$ en 2012. ☑

1. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

2. Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association Canadienne de l'Immeuble (ACI).

Suite de la page 14

LOGEMENT ET IMMIGRATION

Au besoin, le SANC peut offrir aux travailleurs indépendants un appui en ce qui concerne la recherche de logement. À moins de cas particuliers, cet appui s'arrête, la plupart du temps, à la recherche de logement en question.

Il est à noter que le SANC ne peut se porter garant pour le paiement, mais peut vous donner ses impressions sur la famille. Il importe aussi de préciser que la grande majorité des nouveaux arrivants sont des payeurs assidus et qu'ils sont très sensibilisés au fait que le paiement du loyer est fondamental. Sensible aux deux réalités, le SANC tente du mieux possible de faciliter la création de liens positifs entre les propriétaires et les locataires immigrants.

En conclusion, le SANC est très heureux de voir se développer ce nouveau partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives et est convaincu que plusieurs bienfaits pourront en résulter en peu de temps au niveau du rapport propriétaire – locataire immigrant. Et c'est avec enthousiasme que nous ferons paraître un deuxième article dans la prochaine parution du journal Le Propriétaire. Longue vie à ce partenariat! Si entre temps vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter le Service d'aide aux Néo-Canadiens au 819-566-5373 et le personnel se fera un plaisir de vous répondre.

Linda Desautels
Intervenante à l'accueil et à l'établissement
Service d'aide aux Néo-Canadiens



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

RBO : 8334-8183-16

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE

URGENCE 24 H

Résidentiel • Commercial • Multilogement

4573, boul. Bourque,
Sherbrooke, QC J1N 2C6
Bur.: **819.791.1581**
Cell.: **819.821.0633**
Télex.: **819.791.1589**
Info@electriciensherbrooke.com



Gérard Larochelle, Maître électricien

PROFITEZ d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la TECHNOLOGIE!



suivre mes appels.com

Augmentez vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus rentable? Améliorez vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

Soyez sur la piste de l'argent!

Découvrez suivremesappels.com, un outil simple qui vous permettra de:

- cibler les médias les plus rentables pour votre entreprise;
- revoir vos processus d'accueil des clients, de vente et du service à la clientèle;
- consulter en tout temps des informations précises sur le nombre, la durée des appels et les appels non-répondus;
- écouter les appels afin de contrôler et d'améliorer vos façons de faire.

Quelques questions / réponses:

Comment identifier la provenance de mes clients?

Le principe est simple, suivremesappels.com vous fournit plusieurs numéros de téléphone. Donc vous n'avez plus qu'à utiliser un numéro différent dans chacune des publications, sites internet, affiches ou autres.

En fait, suivremesappels.com enregistre automatiquement la provenance de vos appels.

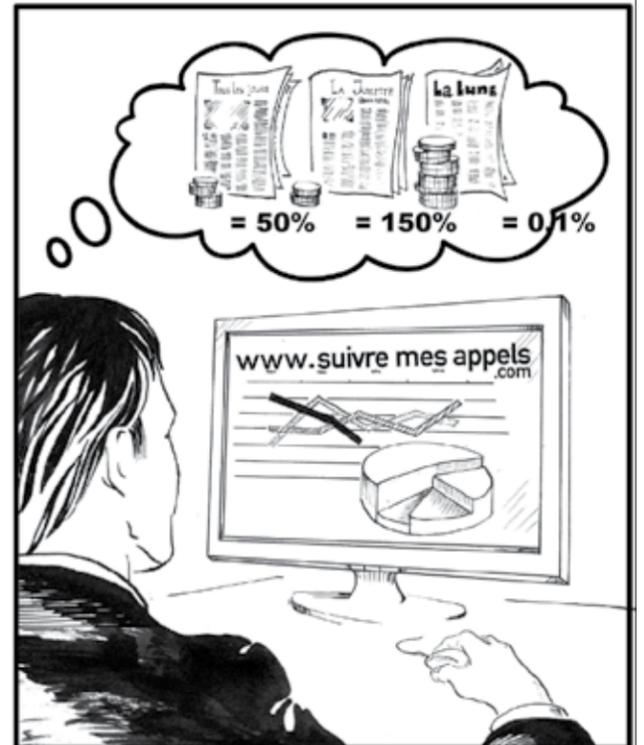
Puis-je avoir accès aux conversations?

[Suivremesappels.com](http://suivremesappels.com) enregistre vos conversations donc vous pouvez vérifier la qualité du service offert, le volume d'appels entrants, non-répondus, ainsi que l'heure, la date et la durée.

Puis-je diriger les appels selon un horaire établi?

[Suivremesappels.com](http://suivremesappels.com) vous permet d'établir un horaire en fonction de vos besoins et tous les appels sont alors dirigés vers le numéro de téléphone de votre choix.

Informez-vous sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au **1-866-559-5169** ou sur le site Internet **www.suivremesappels.com**



Copyright © 2011 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. www.suivremesappels.com.



**FIBRE DE VERRE
SHERBROOKE
INC.**

Matériaux composites

Fabrication modèles, moules, pièces, marches FDVS™ et Cyclopal™

Réal Gagnon, Vice-président

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, Qc J1L 2K2
Parc industriel
www.fdvs.ca

Bur.: 819 562-3422
Sans frais: 1-877-568-3422
Télé.: 819 562-3432
Courriel: real.gagnon@fdvs.ca

BRISSON
RICHARD inc.

**EXCAVATION
INFILTRATION D'EAU**

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

Sans Frais : 1-866-479-6441
Sherbrooke : 819-864-6441 / 819-348-6034
Granby : 450-360-9070

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

Le 30 septembre dernier avait lieu le **30^e anniversaire** du RPHL à bord du bateau Escapades Memphrémagog.

Grâce à la participation exceptionnelle de nos membres, de nos membres fondateurs et à l'implication de l'équipe organisatrice, cette célébration fût une très grande réussite.

Un très gros Merci également à nos commanditaires: Le Groupe Verrier, et Plogg Média pour leur support lors de cette activité.

30 millions de merci et à bientôt !!!!

L'équipe du RPHL



plogg
IMMOBILIER
À la vitesse du web



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

EXCAVATION ET MINI-EXCAVATION EXPERT



Excavation en tout genre *Satisfaction Garantie*

- Expert en fissures
- Drainage
- Imperméabilisation de fondation
- Paysagement
- Déneigement

613 293-3877

819 679-8423

ESCOMPTE AUX MEMBRES RPHL

Suite de la page 3

L'AVERTISSEUR DE FUMÉE, vos locataires et vous!

Responsabilités du locataire

Le locataire d'un logement ou d'une chambre qu'il occupe pour une période de six (6) mois ou plus doit prendre les mesures pour assurer le bon fonctionnement de l'avertisseur de fumée situé à l'intérieur du logement ou de la chambre qu'il occupe, en changeant la pile au moins une fois par année ou avant, si l'avertisseur émet des signaux sonores intermittents. Il doit veiller à ce que la poussière ne s'accumule pas sur les avertisseurs de fumée en passant doucement l'aspirateur. Il ne doit jamais le recouvrir de peinture et, si l'avertisseur de fumée est défectueux, il doit en aviser son propriétaire sans délai.

Si vous désirez lire les articles qui s'appliquent, veuillez consulter le règlement n° 1 de la Ville de Sherbrooke, via le lien suivant : sherbrooke.ca/protection et rendez-vous au chapitre 8, prévention contre les incendies. Vous pourrez y consulter la section 4- Avertisseurs de fumée, articles 5.8.30 à 5.8.39.

Pour toute autre information, vous pouvez contacter un inspecteur de la Division de la prévention contre les incendies, au **819 821-5517**.



Christian Goyette
Conseiller autonome
Conseiller en sécurité financière
Représentant en épargne collective
1650, rue King Ouest, bur. 100
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3
Cell. : 819 620-2103 | Bur. : 819 821-4991 poste 238
christian.goyette@sfl.qc.ca | www.sfl.qc.ca




Partenaire de votre avenir financier! | Membre de la RPHL



Le RPHL

*vous informe que ses bureaux
seront fermés samedi
le 24 et dimanche
le 25 Décembre 2011,
ainsi que samedi
le 31 Décembre 2011 et di-
manche le 1er Janvier 2012.*



Quincaillerie
Home hardware

QUINCAILLERIE J. FORTIER

Peinture *Beauté-Tone*

114, rue Laval
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

Entre-nous c'est du solide!

819-846-2484

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL



PORTES FENÊTRES FLEURIMONT

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES



GARANTIE À VIE Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau à votre service depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant



Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R	Nouveau procédé
Verre Sol-R Ti	4.17	La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2
Argon Low E	3.33	
Verre clair	2.04	

ESTIMATION GRATUITE
819 569-4112

www.DENEIGEMENTSHERBROOKE.com

Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE
DURIVAGE
DENEIGEMENTSHERBROOKE.COM

DÉNEIGEMENT

- Service à partir de 5 cm d'accumulation ou selon vos besoins
- Horaire à votre convenance
- Circulation assurée durant les tempêtes
- Plusieurs véhicules disponibles



COMMERCE ET HABITATIONS LOCATIVES

5% DE RABAIS
AUX MEMBRES DU RPHL

DEMANDEZ VOTRE CARTE PRIVILÈGE AU RPHL

CENTRE ASPIRATEUR M.R. INC.

Carte privilège
10% d'escompte
non applicable sur promotion

BESOIN D'UN ÉLECTRICIEN?

PENSEZ-VOUS À VOS COÛTS DE CHAUFFAGE?
ÉCONOMISEZ DE 30% À 50% AVEC BIÉNERGIE

Rénovation • Défectuosité • Biénergie
Plancher chauffant • Inspection
Chauffage électrique • Thermostat électronique



SERVICES ÉLECTRIQUES LAROCHELLE
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
4573 BOUL. BOURQUE
SHERBROOKE

Maître électricien **819-791-1581**
Gérard Larochelle www.electriciensherbrooke.com

APPEL DE SERVICE GRATUIT

(VALEUR DE 24,00\$)

SUR PRÉSENTATION DE CE COUPON.
VALIDE SUR FRAIS DE DÉPLACEMENT SEULEMENT
VALIDE JUSQU'AU 30 OCTOBRE 2011

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

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.Q.: 2238-9480-25

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