

Le Propriétaire

Édition RPHL

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper



États généraux du RPHL :

Des consultations
pour connaître vos
problématiques, votre vécu,
les orientations à donner à
nos revendications

Pour vous inscrire,
tout commentaire ou
renseignement, communiquez
au 1-877-563-9292 poste 220

Ces consultations auront lieu dans différentes
villes pour permettre à tous les propriétaires de
logements locatifs, membres ou non, de faire valoir
leurs préoccupations :

- Mardi le 15 mars : Sherbrooke
- Mercredi le 16 mars : Granby

Mot de l'éditeur :
Pourquoi un registre
des baux ?

Do we need a lease
registry ?

Page 4

**Le cheminement d'un
projet de loi**

Page 11

**Les appartements
accessoires**

Page 18

SCHL :
Perspectives
du marché de
l'habitation

Sherbrooke, page 3

Granby, page 17

**Une clause interdisant
les animaux n'est
ni abusive, ni
déraisonnable selon les
tribunaux**

**Me Bill Kostopoulos,
Page 17**

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



« ABC du Parfait Propriétaire »

Soirées d'information
 Sherbrooke le 8 mars 2011 et
 Granby le 9 mars 2011 :
 Comment bien gérer une infestation
 parasitaire ?

ACTIVITÉS À VENIR

Formation Hiver 2010

« ABC du Parfait Propriétaire »

(en continu dès 12 participants)

Soirées d'information

Sherbrooke le 8 mars 2011 et Granby le 9 mars 2011 :
 Comment bien gérer une infestation parasitaire ?

*Sherbrooke : à partir de 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard,
 4201 boul. Bertrand Fabi, Sherbrooke*

*Granby: à partir de 19h à l'Hôtel Le Granbyen,
 700 rue Principale, Granby, salle Elysée est, Granby*

Réservation et information par téléphone

- Sherbrooke au (819) 563-9292 poste 222

- Granby au (450) 361-9884 poste 223

ou par courriel à info@rphl.org

Formulaire de calcul 2011 du RPHL

Comme à chaque année, Le RPHL met à la disposition des propriétaires d'immeubles son formulaire de calcul sur le site www.rphl.org afin que les propriétaires puissent calculer l'augmentation de loyer qui devra être faite. Le formulaire, pour l'année 2010, est mis à jour dès l'annonce des taux officiels de la Régie du logement en janvier 2011.

Les chiffres déterminants l'augmentation de loyer irrémédiablement d'année en année ne font jamais notre bonheur car ils ne reflètent pas l'ajustement réel

des dépenses que nous avons à assumer.

C'est pour cette raison que nous offrons depuis l'an dernier une grille de calcul sur notre site internet qui comporte deux sections : l'augmentation qui serait accordée par la Régie et l'augmentation « raisonnable » pour vous, selon vos objectifs et impératifs de rentabilité.

Notre service juridique est aussi disponible du lundi au vendredi de 9h à 17h afin de vous aider à déterminer votre augmentation, vous guider dans vos démarches légales. N'hésitez pas à les contacter au (819) 563-9292 ou

sans frais au 1-877-563-9292 !

Nous tenons à vous rappeler de bien prendre en compte le montant de vos comptes de taxes 2011. En effet, selon le formulaire de calcul émis chaque année par la Régie du logement, chaque propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celle de l'année en cours. Donc pour l'année 2011, il faudra calculer la différence entre l'année 2010 et le compte de taxes à recevoir pour 2011.

Dans certaines villes, comme à Magog ou à Orford, les hausses de taxes sont importantes et

seront difficiles à absorber par les propriétaires de logements locatifs.

Voici quelques hausses :

- Sherbrooke : 3,1% suite à une annonce de 1,4% et une promesse électorale rompue.

- Magog : 6,5% en moyenne

- Orford : 5,3%

- Granby : le compte de taxes est gelé à 0,80\$ du 100\$ d'évaluation. Mais annonce pour les années à venir d'une augmentation de la taxe d'eau et pour l'écocentre

- Bromont : baisse du taux de taxation résidentielle de 0,07\$ du 100\$ d'évaluation

Bienvenue !

Quincaillerie



**Quincaillerie
4 Saisons enr.**

1085, 12^{ème} Avenue Nord
 Sherbrooke (Québec)
 J1E 2X4

Jacques Bernier
 Propriétaire

Tél.: 819 562-2230
 Téléc.: 819 562-4515
quinc.4saisons@videotron.ca

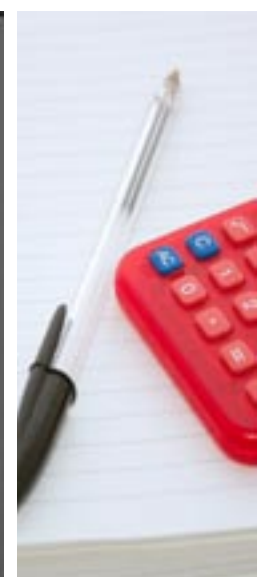
Voir en page 7, section *Quincaillerie* l'annuaire de « *Quincaillerie 4 saisons* »

UNE ÉQUIPE DÉVOUÉE
 pour vendre ou acheter des immeubles à revenu
Combien vaut votre propriété ?
 Évaluation gratuite informatisée à votre domicile

Frédéric Garneau
 Courtier immobilier
courtierfrédéricgarneau.com
www.fredrickgarneau.com
 819 674-6797

Robin Ouimette
 Courtier immobilier agréé
rouimette@live.ca
 819 823-4678

la nouvelle ÈRE de l'immobilier



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 région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Après avoir réalisé une progression de 1,1 point de pourcentage en 2009 pour atteindre 3,9 %, il a continué d'augmenter et s'est établi à 4,6 % en 2010. Le marché locatif se détend de manière plus soutenue depuis maintenant quatre ans dans la région sherbrookoise. Toutefois, la proportion de logements inoccupés demeure encore loin des niveaux observés à la fin des années 1990, période durant laquelle plus de 7 % des appartements à louer n'avaient pas trouvé preneurs. Parmi l'ensemble des centres urbains québécois de 100 000 habitants et plus, c'est à Sherbrooke que l'on retrouve le plus grand pourcentage d'unités locatives vacantes en 2010, et ce, pour une troisième année consécutive.

Hausse quasi généralisée du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des studios est passé de 4,0 à 6,2 % en l'espace d'un an. Le marché des appartements de plus grande taille a aussi été touché par le relâchement de la demande locative cette année dans la RMR de Sherbrooke. Du côté des appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation a augmenté de 0,9 point de pourcentage (3,9 % en 2009, par rapport à 4,8 % en 2010). Le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres est maintenant supérieur à 4 %.

Contrairement aux autres tailles de logements, la proportion

d'appartements d'une chambre vacants est demeurée stable dans la RMR de Sherbrooke (4,3 % en 2009, 4,1 % en 2010).

Les loyers en 2010

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élève maintenant à 566 \$, alors que celui des appartements de trois chambres et plus atteint 680 \$. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements d'une chambre, ils se situent respectivement à 383 et 452 \$. Une analyse approfondie révèle d'ailleurs que les secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres sont les quartiers Centre et Ouest

Détente soutenue du marché locatif depuis quatre ans dans la RMR

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres

Centres	RMR de Sherbrooke									
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Zone 1 - District Est	4,4	**	6,2	4,2	4,2	5,5	3,1	3,5	4,7	5,2
Zone 2 - District Centre	3,6	7,4	5,0	4,7	2,6	3,4	**	**	3,9	4,8
Zone 3 - District Ouest	3,1	2,6	1,7	2,9	4,3	3,7	3,2	2,2	3,3	3,0
Zone 4 - District Nord	4,1	3,2	3,5	3,6	2,8	3,5	4,4	3,9	3,3	3,6
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	3,7	5,4	4,1	3,8	3,6	4,2	3,8	3,2	3,8	4,0
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	6,4	6,5	5,5	8,4	4,4	7,7	5,7	7,8
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2,8	3,2	2,3	3,2	4,2	4,7	2,8	3,5
Zone 7 - Magog	5,1	11,8	3,8	4,4	5,0	4,9	3,5	5,5	4,5	5,3
Zone 8 - Fleurimont	**	**	1,4	3,9	3,5	4,8	2,1	4,1	2,8	4,9
Sherbrooke (RMR)	4,0	6,2	4,3	4,1	3,9	4,8	3,7	4,1	3,9	4,6

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres

Centres	RMR de Sherbrooke									
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Zone 1 - District Est	362	368	434	441	535	543	689	691	514	530
Zone 2 - District Centre	351	352	414	422	515	531	689	690	469	473
Zone 3 - District Ouest	388	398	421	441	513	537	614	620	493	516
Zone 4 - District Nord	417	408	492	505	591	608	713	719	585	603
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	379	384	441	452	546	562	672	677	524	541
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	374	382	451	457	543	545	649	688	534	544
Zone 6 - Rock Forest	**	**	456	459	603	617	663	689	598	611
Zone 7 - Magog	350	351	414	417	557	562	668	669	539	546
Zone 8 - Fleurimont	**	450	471	480	569	584	681	699	582	595
Sherbrooke (RMR)	379	383	442	452	553	566	669	680	534	550

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

(environ 530 \$) de la ville de Sherbrooke. C'est, par contre, dans le quartier Nord et à Rock-Forest (environ 600 \$) que le loyer moyen pour ce type de logements y est le plus élevé. L'année de construction des immeubles locatifs dans ces secteurs est l'un des facteurs qui explique cette différence au niveau des loyers. La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 2,7 % entre les enquêtes d'octobre

2009 et d'octobre 2010 dans la RMR de Sherbrooke. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2009 et de 2010. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs.

Le marché se détendra légèrement en 2011

En 2011, le taux d'inoccupation demeurera stable ou augmentera légèrement dans la RMR de

Sherbrooke. Le principal facteur qui limitera la détente du marché locatif est le ralentissement de l'accession à la propriété qui aura lieu en 2011. De plus, l'amélioration du marché de l'emploi chez les jeunes ainsi que la hausse du solde migratoire stimuleront la demande d'appartements locatifs l'an prochain. Tout comme cette année, le marché locatif devrait demeurer plus serré dans les quartiers centraux de la ville de Sherbrooke. La proportion de logements inoccupés continuera aussi à être plus faible dans les immeubles de construction récente ou de petite taille.

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Pourquoi un registre des baux?

Depuis de nombreuses années et surtout depuis plusieurs mois, les associations de locataires demandent la mise en place d'un registre des baux.

Leur argument : La loi autorise un locataire à faire fixer son loyer si le nouveau prix est plus élevé que le loyer le plus bas payé dans les douze derniers mois. Certains groupes de locataires

Do we need a lease registry?

For the last several years, and especially over the last few months, tenant associations have been calling for the creation of a lease registry.

Their argument goes as follows: The law allows a tenant to have their rent set by the Québec Rental Board if the rent paid is higher than the lowest rent paid in the last twelve months by the previous tenant. Certain tenant groups claim that "this recourse is under-used because the tenants don't have an easy way of finding out the price of the previous rent charged and so they don't have the information required in order to ask the Rental Board to set the rent."

These same groups claim that a lease registry would prevent the owners from increasing the rent for a new tenant more than what the Rental Board would allow if it was asked to rule on a request to set the rent.

prétendent que «ce recours n'est pas utilisé car les locataires n'ont pas accès au prix de l'ancien loyer et de ce fait, ne disposent pas de l'information nécessaire pour pouvoir demander la révision de leur loyer à la Régie du logement.» Selon ces mêmes groupes, un registre des baux empêcheraient les propriétaires d'augmenter le loyer plus que ce que la Régie permettrait si elle était saisie d'une demande en fixation de loyer.

Le RPHL est contre la mise en place d'un tel registre. D'abord nous sommes d'avis que le fait de permettre qu'un contrat valablement signé entre deux adultes consentants puisse être remis en question dans un processus judiciaire est inadéquat. La protection ne devrait pas être attribuée au logement alors que suite à des négociations le prix est fixé alors que le locataire n'habite pas dans le logement au moment de la négociation.

Ensuite, le système actuel permet

The RPHL stands firmly against the creation of such a registry. Firstly, we are of the opinion that the fact of allowing a contract (the lease) validly signed between two consenting adults to be called into question through such a legal process is inappropriate. There should be no attempt to control the market when, following negotiations, the price has been freely agreed to and furthermore when the tenant does not already live in the dwelling at the time of the negotiations take place.

Secondly, the current system already allows the tenant to file a request with the Rental Board to ask that the lease be modified if the tenant believes that the situation warrants it. The cost of such a registry is prohibitive when compared to the results that are sought.

Quebec's body of law governing rental housing is one of the most severe and restrictive systems in the world for rental property owners. If we want to stimulate investment in residential rental real estate we can't weigh the market down more than it is already!

au locataire d'introduire une demande devant la Régie du Logement afin de modifier le bail si le locataire croit que la situation le requiert. Le coût d'un tel registre est prohibitif versus les effets recherchés.

La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles. Si nous voulons stimuler les investissements, il ne faut pas l'alourdir encore plus!

Ce niveau de protection anormalement élevé accordé aux locataires a pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes.

Pourquoi ?

Pour le RPHL, un registre des baux est tout simplement inutile. Les locataires sont déjà surprotégés. D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement

This abnormally high level of legal protection which favours tenants discourages certain owners and investors, and finally, harms the tenants themselves.

Why?

For the RPHL, a lease registry is quite simply useless given that the tenants are already overprotected. Moreover, legal provisions which aim to maintain the rental price of the dwelling following the departure of the tenant must be abolished. Protection already exists for the current tenant, but in addition, the tenant can ask that the rent be diminished to the lower price paid by the previous tenant, when all the while he or she has freely negotiated and signed the lease, which is a contract! This makes a mockery of a person's right to freedom of contract and is quite simply outrageous. Supply and demand are what should govern this type of situation. If a dwelling is too

suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement. Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail ! C'est tout simplement outrageux de bafouer ainsi la liberté contractuelle des gens.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situations. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

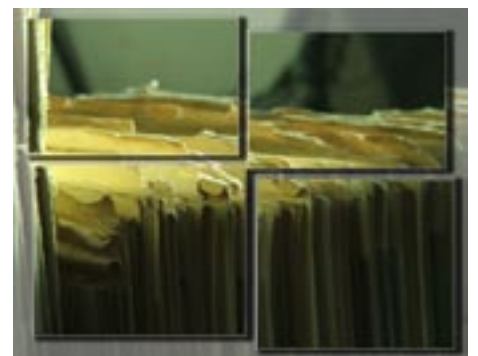
L'étude sur le marché locatif québécois menée par la SCHL confirme encore une fois que les loyers payés au Québec sont les plus bas au Canada.

Le RPHL revendiquera ce point de vue devant le parlement afin de contrer ces demandes à répétition d'un registre des baux.

expensive to rent, there will be no takers and the landlord will need to lower the price accordingly.

The recent study of the Québec rental market conducted by the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) once again confirmed that the rents paid in Quebec are the lowest in Canada.

The RPHL will assert this point of view before the Québec National Assembly in order to argue against these repeated requests for a lease registry.



LE PROPRIETAIRE

100, rue Belvédère Sud, bureau 200, Sherbrooke, (QC) J1H 4B5

Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292; Téléc.: (819) 563-7881

www.rphl.org

Utilisez le lien de téléchargement pour transmettre vos enquêtes

<https://fichiers.apq.com/>

L'APQ et le RPHL ont mis en place un lien de téléchargement afin que vous puissiez transmettre des documents scannés et photos de manière sécurisée. Les fichiers doivent être des documents PDF ou des images BMP, JPG, JPEG, GIF ou TIFF.

Pour transmettre un fichier, cliquez sur «Parcourir» et choisissez le fichier à transmettre. Cliquez ensuite sur «Télécharger». Un message apparaîtra indiquant que le transfert s'est bien effectué. Ce lien est sécurisé pour éviter

tout vol de renseignements personnels.

Plusieurs de nos membres utilisent déjà ce lien et y trouvent plusieurs avantages:

«Je suis propriétaire de quelques logements et je n'ai malheureusement pas de fax ou de scanner. Mais maintenant avec le lien, quand je fais visiter mes logements, je fais remplir l'offre de location et je prends une photo. Arrivé chez moi, je télécharge mes photos et je transfère mon offre. Avec le service qui est ouvert tous les jours, je n'ai plus de délais inutiles: attendre le lundi pour faxer de mon travail. Merci pour ces améliorations!»

Effectivement, vous pouvez simplement prendre une photo de votre offre avec votre cellulaire, iPhone, Android ou appareil

photo numérique et à nous le télécharger.

«J'ai régulièrement des problèmes de connexion avec mon fax. La ligne est mauvaise ou même régulièrement occupée. Maintenant j'ai uniquement à chercher l'offre dans mes documents scannés et le télécharger. Plus d'attente devant mon fax et en plus c'est gratuit!»

Le RPHL vous rappelle qu'il est important d'inscrire votre numéro de membre et vos coordonnées pour que nous puissions traiter votre demande dans les plus brefs délais. Sinon votre demande sera en attente car il nous est impossible d'identifier le demandeur.

De plus, avec nos heures de traitement prolongées, vos locataires potentiels peuvent être vérifiés 7 jours/7. Du lundi au

vendredi de 8h30 à midi, de 13h à 21h et de 21h30 à minuit. Ainsi que le samedi et le dimanche de 9h à midi et de 13h à 17h.

Aussi informez-vous auprès de notre service à la clientèle sur nos enquêtes complètes: les vérifications les plus complètes sur le marché (crédit, emploi, propriétaire, dossiers à la Régie du logement, dossiers criminels et civils et vérification bancaire).

Finalement pour faciliter la transmission de votre offre de location, utilisez notre formulaire pour vos offres de location. Ce formulaire est désormais sur une seule page avec toutes les informations nécessaires à une vérification complète. Pour vous le procurer, consultez notre site www.rphl.org dans la section «Produits et services en ligne» ou communiquez au (819) 563-9292.

Rappel de sécurité: Il est important de rappeler que le candidat locataire doit avoir donné la permission de vérifier son crédit en signant l'offre de location et vous devez nous fournir une copie de cette offre. Comme utilisateur, vous devez signer les ententes de confidentialité de votre association et fournir les preuves de sécurité demandées, tout en gardant strictement confidentiels les renseignements obtenus sur les fiches de crédit.

Volume 7, numéro 1
Fevrier - Mars 2011

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Edition 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

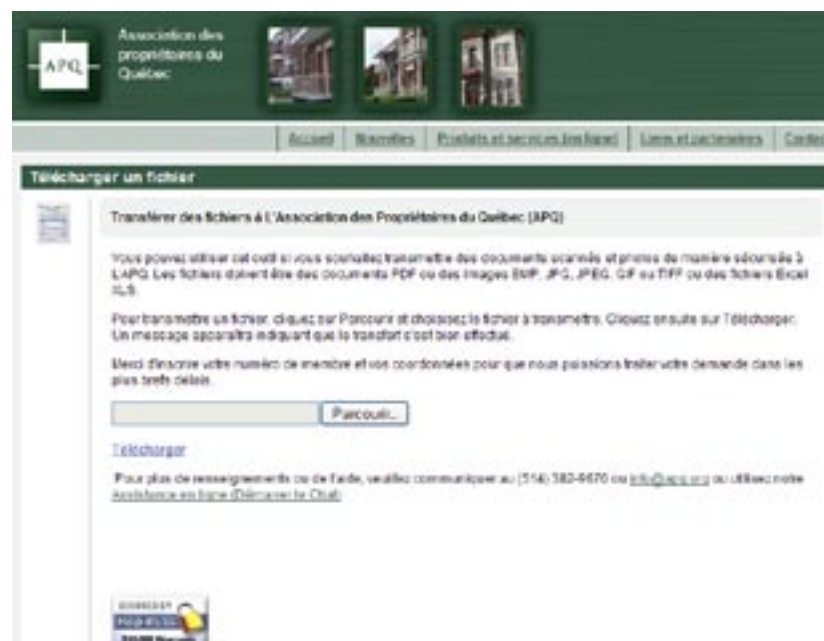
Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

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
Marjolaine Laberge
Diane Laventure



RBQ : 8234-8163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE URGENCE 24 H

Résidentiel • Commercial • Multilogement

4573, boul. Bourque,
Sherbrooke, QC J1N 2G6
Bur.: **819.791.1581**
Cell.: **819.821.0633**
Télex.: **819.791.1580**
info@electriciensherbrooke.com

Gérard Larochelle, Maître electricien

INSPECTION JPG inc.

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

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

Yvon Gadbois 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
- PROMOTION ET FINANCEMENT

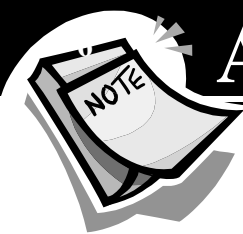
DISPONIBLE AVEC NOTRE PARTENAIRE AFFILIÉ

SERVICE D'URGENCE 24 H / 7 JRS

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

2566, rue Normand, Sherbrooke

819 563-3627



Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Débouchage
10. Économie d'énergie
11. Électricité
12. Environnement
13. Évaluation immobilière
14. Financement hypothécaire
15. Gestion immobilière
16. Huissiers de justice
17. Inspecteur en bâtiment
18. Peinture
19. Planchers (couvre-planchers)
20. Plomberie Chauffage
21. Portes et fenêtres
22. Quincaillerie
23. Rampes et balcons
24. Rénovation
25. Toitures

1. Agents immobiliers

IM/Max-Estrie

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

Sphère Immobilier Agence Immobilière

Robin Ouimette
 Frédérick Garneau
 Courtiers agréés
 Tél.: (819) 791-1269
 www.sphereimmobilier.com

- Bénéficiez des outils de travail moderne et performant informatisé pour votre plus grande satisfaction
- **Nous offrons un escompte sur commission**
- Contactez- nous!

2. Assurances

Le Groupe Verrier

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

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

3. Avocats

Messier, Soucy, avocats

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

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

4. Baignoire

Bain Magique

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

- * **Escomptes membres RPHL**
- Rénovation en une journée !

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

5. Centre de rénovation

Rona L'Entrepôt

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

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

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

Matériaux Magog Orford Rona

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

* **Escomptes membres RPHL**

6. Chauffage

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**

Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105

- * **Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces**
- Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage a 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

7. Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

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

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

8. Comptabilité

Yvon Lallier 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

9. 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

10. Économie d'énergie

Demtroys Inc.

Système de gestion des coûts de chauffage

www.demtroys.com
 Tél : (819) 574-4455 / (819) 560-2328

- Fabrication de systèmes de gestion des coûts de chauffage pour les propriétaires qui paient le chauffage aux locataires.
- Le système Demtroys s'adapte à tous type de chauffage.
- Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35% selon les immeubles
- Analyse économiques sans frais.

Le Groupe GE

Tél. : 819.569.0000
 www.GroupeGE.com

- Projet en énergie renouvelable
- Génératrices automatique au gaz propane et naturel
- Solutions énergétiques viables

11. Électricité

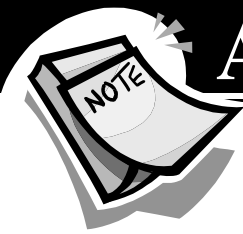
J.C. Morin inc.

Entrepreneur electricien
 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

12. Environnement

Groupe G.E.R.

Environnement Inc.

2630 King Ouest, Sherbrooke, bur 206
Tel : (819) 575-6680
Télec. : (819) 575-9802
ger@vl.videotron.ca
www.gerenvironnement.com
- Évaluation environnementale phase 1
- Caractérisation environnementale phase 2 et 3
- Gestion de projet d'enlèvement de réservoir
-Réhabilitation environnementale de site
- Demande de certificat d'autorisation
- Inspections des bâtiments
- Attestation des études environnementales

13. Évaluation immobilière

Dufresne, Savary & Associés

Evaluateur 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**
- Evaluation 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

Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !



14. 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

15. Gestion immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0678
gipb@gipb.ca
-Gestion complète d'immeubles à logement résidentiel et de copropriétés
-Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

16. Huissiers de justice

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

862, Belvédère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Télec.: (819) 822-1697
- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

17. 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

18. 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**

19. Planchers (Couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
www.tapisvn.com
* **Escomptes membres RPHL**
Pour un service personnalisé, votre conseiller René Perron.
-Vinyle anti-déchirure
-Tapis anti-éfilochage
-Vinyle flottant
-Céramique

20. 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

21. Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

Tél. : (819) 846-3141
Cell : (819) 570-0957
www.constmc.com
* **Tarif préférentiel membres RPHL**
-Spécialiste finition intérieure, extérieure
-Installation de fenêtres
-Entrepreneur général
-Membre APCHQ
-RBQ : 8103-3417-13

Fleurimont Portes et Fenêtres

Normand et Pierre Pomerleau
3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke
Tél.: (819) 569-4112
* **Escompte 5 % membres RPHL**
-Installation portes et fenêtres
-Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
-Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

22. Quincaillerie

Quincaillerie 4 Saisons enr.

Home Hardware
1085, 12ième Avenue Nord, Sherbrooke
Tél.: (819) 562-2230
* **Escomptes membres RPHL**
-Matériaux de construction
-Livraison, coupe de Clef
-Service de clef maîtresse (Weiser)
-Réparons chassis, 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

23. 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

24. Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général
Tél.: (819) 846-3141
Cell.: (819) 570-0957
www.constmc.com
* **Tarif préférentiel aux membres RPHL**
-Spécialiste finition intérieure
-Installation fenêtre
-Balcons en fibre de verre
-Membre APCHQ
-RBQ: 8103-3417-13

25. 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 Jean-Olivier Reed

Loyer de faveur : Le délai de la première opportunité

Cette procédure exceptionnelle ne prend pas en compte le taux normal annuellement fixé par la Régie du logement mais considère un ensemble de facteurs circonstanciels précis tels que le prix des autres loyers de même grandeur dans l'immeuble, le prix des loyers comparables dans les autres immeubles et/ou la situation géographique de l'immeuble.

C'est à la première période de modification du bail en tant que nouveau propriétaire que vous pourrez et devez notifier le locataire que vous voulez augmenter sensiblement le prix du loyer en raison du loyer de faveur. Laisser passer une année pourrait être fatal pour le recours. C'est le principe de la « première occasion ».

Pour bénéficier de la procédure de fixation de loyer pour « loyer de faveur », vous devrez au minimum prouver le lien de parenté, le lien d'alliance ou le lien d'emploi avec

l'ancien propriétaire. En l'absence de cette preuve, la procédure est vouée à l'échec.

Bien que cette procédure soit le plus souvent utilisée par les nouveaux propriétaires, il est aussi possible que les parents-propriétaires ayant octroyés le loyer de faveur, demande eux-mêmes, contre leur enfant, le rétablissement du loyer de faveur. Par exemple, un loyer trop bas peut empêcher la vente de l'immeuble et créer un préjudice aux parents dont l'enfant refuse l'augmentation.

Mauvaise gestion

Le loyer de faveur peut aussi être utilisé dans un contexte de « mauvaise gestion ». Dans le cas spécifique où l'immeuble est transmis par succession, les héritiers peuvent demander de faire fixer un loyer dont celui-ci découle de la gestion inadéquate du défunt.

C'est un cas très précis et qui nécessite des preuves solides de mauvaise gestion telles que l'absence d'augmentation pendant de nombreuses années, absence de travaux, l'absence d'entretien du bâtiment, etc... C'est dans un contexte global incluant plusieurs facteurs que la Régie du logement déterminera s'il y a eu mauvaise gestion avant de fixer le loyer.

Le propriétaire qui achète l'immeuble de la succession ne pourra pas bénéficier de cette procédure car il n'est pas l'héritier direct du défunt.

Dans tous les cas, avant de s'aventurer dans ce genre de procédure, il vaut mieux consulter un avocat qui pourra vous aider à déterminer si vos preuves sont suffisantes pour entreprendre ce genre de dossier.

Les politiques environnementales

Depuis quelques années, les politiques environnementales des villes ont tendance à beaucoup changer.

Souvent, dans l'optique d'un plus grand respect de l'environnement, certaines villes mettront à votre disposition de nouvelles installations ou imposeront de nouvelles restrictions.

Voici quelques mesures environnementales engagées par les municipalités du Québec:

- Inspections systématiques des gouttières des résidences dont le toit est en pente (Sherbrooke)
- Interdiction d'utilisation de pesticides ou certaines catégories (Sherbrooke, Montréal , Trois-Rivières)
- Encouragement à l'herbicyclage (Drummondville, Montréal)
- Interdiction totale ou partielle d'arrosage des pelouses (Drummondville, Trois-Rivières, Montréal, Sherbrooke, Granby)
- Interdiction de chauffage au bois (Montréal)
- Bac à déchets roulant obligatoire (Granby, Trois-Rivières, Sherbrooke)

Les politiques environnementales sont habituellement bénéfiques pour l'ensemble des citoyens, elles le sont par conséquent aussi pour les propriétaires.

Par exemple, le dynamisme environnemental de Sherbrooke amène plus d'étudiants à choisir son université, c'est une augmentation de la clientèle pour les propriétaires. Par contre, certains règlements restrictifs peuvent forcer les propriétaires à changer ses installations (comme par exemple le ramassage des ordures aux 4 semaines l'hiver à Sherbrooke qui va engendrer des problèmes d'insalubrité et de stockage).

Bien entendu, il arrive que le propriétaire ait la possibilité ou non d'utiliser pour ses unités locatives un service de la ville, comme par exemple le bac à compost (Sherbrooke). Il n'en tient qu'à vous de procurer ou non ce genre

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

de service à vos locataires. Auprès de la ville de Sherbrooke, les propriétaires de logements peuvent ou non instaurer des bacs à compost pour les immeubles de six unités et plus. L'espace à fournir, le fait de devoir laver les bacs, les transporter jusqu'à la rue pour la collecte et leur déneigement l'hiver, incite le RPHL à entrer en négociation auprès des instances municipales pour que cette mesure ne soit pas imposée et que d'autres solutions, moins compliquées et aussi efficaces, puissent être mises en place sans nuire aux propriétaires et aux locataires. Dans certains cas l'imposition d'une réglementation sévère est nécessaire, elle survient le plus souvent après l'apparition de problèmes au niveau de la santé humaine ou de la biodiversité.

Dans certains cas, le problème est si important qu'une politique environnementale sera adoptée au niveau gouvernemental. On peut penser à l'adoption de 35 mesures pour contrer les algues bleues (cyanobactéries) en 2007 par le gouvernement provincial, qui eu un impact tant au niveau des règlements relatifs à la construction d'habitation, à la gestion des installations sceptiques et aux modifications des bandes riveraines. Souvent peu au fait des nouvelles réglementations, les propriétaires se voient refuser un permis de rénovation ou imposer une amende parce que le projet qu'ils avaient envisagé ne respecte pas les nouvelles mesures réglementaires. Vous devriez spécialement vous renseigner si votre habitation ou vos immeubles se situent en bordure d'un cours d'eau sur la partie riveraine, un littoral ou considéré comme un milieu humide, une autorisation pourrait devoir vous être délivrée.

En plus des politiques environnementales, les municipalités créent peu à peu de nouvelles installations à votre service dont les écocentres qui permettent de se débarrasser des déchets qui ne sont pas pris en charge par la collecte des ordures ménagères : électroménagers, déchets encombrants (fauteuil, matelas, etc), déchets de

construction, de rénovation et résidus domestiques dangereux (peintures, batteries, solvants, néons, huiles usées, etc.)

Tenez vous à jour vis-à-vis de la politique municipale et faites valoir vos droits en tant que propriétaires lorsque des mesures abusives sont envisagées. Demandez conseil à notre service juridique pour connaître vos recours en cas de litige, évitant ainsi les mauvaises surprises!

Les autorisations environnementales du Gouvernement du Québec
<http://www.mddep.gouv.qc.ca/autorisations/inter.htm#c>



Vous voulez acquérir un immeuble à logements?

Il est possible que l'on vous demande de déposer une promesse d'achat avant de pouvoir visiter les appartements. Insensé? Pour un duplex les visites seront relativement simples, encore plus si le propriétaire est occupant. Ce genre de procédure n'a habituellement pas cours pour les duplex et triplex.

Mais est-ce légal? Oui, habituellement, un regard sur l'extérieur de l'immeuble et un examen attentif des revenus et dépenses ainsi que l'historique des rénovations vous fournira suffisamment d'informations pour en conclure si vous êtes intéressé ou non. Si toutefois l'intérieur vous fait changer d'idée, vous pouvez vous désister et l'acheteur passera à la prochaine offre, une négociation avec le courtier peut aussi amener le vendeur à vous faire une contre-proposition.

Raisonnement, on peut comprendre un propriétaire d'immeuble de quatorze logements qui désire vendre, de tenter au maximum de réduire le dérangement de ses locataires et d'éviter ainsi d'interminables démarches de préavis de visite. En effet, l'augmentation de potentiels acheteurs d'immeubles locatifs (en

raison d'une hausse de l'intérêt pour les habitations à revenus) amène parfois les agents immobiliers à recevoir jusqu'à deux dizaines de manifestations d'intérêt de la part d'acheteurs potentiels. Pour tenter de départager les acheteurs sérieux des curieux, le courtier immobilier demandera alors une promesse d'achat préalable. Ainsi, les acheteurs moins sérieux seront éliminés et cela réduira considérablement le dérangement des locataires ainsi que le temps et les démarches nécessaires aux préavis de visite.

L'augmentation du nombre d'acheteurs potentiels s'explique par une certaine réticence de la part des investisseurs dans les domaines de la bourse et des placements à haut risque. Les déboires financiers qui ont balayés l'Amérique du Nord depuis quelques années amènent les gens à vouloir solidifier leur portefeuille de placements, à vouloir investir dans un milieu financier plus stable. Une faible baisse des prix de vente d'immeuble à logements, 10% de baisse environ sur le prix de vente d'un 2-5 plex dans la région métropolitaine selon la Chambre Immobilière du Québec, explique aussi la hausse de l'intérêt pour les habitations à revenus des nouvelles clientèles immobilières.

On n'achète plus tant pour spéculer dans l'immobilier mais bien pour s'assurer une sécurité. Il existe plusieurs types d'acheteurs mais il semblerait que les "baby-boomers" ainsi que les jeunes couples ont de plus en plus tendance à se tourner vers les "plex" pour devenir propriétaire occupant et amortir le prix de leur habitation principale se permettant ainsi, pour les jeunes couples entre autres, d'accéder à la propriété.

Balcon • Marche • Rampe

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

Depuis 1990, le plus important fabricant de balcons en fibre de verre en région.

Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes.

- Le plus vaste choix de couleurs et de finitions
- Spécialité : fabrication sur mesure
- Garantie 5 ans
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région
- Rabais Membres RPHL

Venez visiter notre salle de montre et rencontrer nos représentants pour des conseils techniques et un service personnalisé.

FIBRE DE VERRE SHERBROOKE 4385, rue Robitaille
BALCONS EN FIBRE DE VERRE, marches en P.V.C. et en aluminium
Sherbrooke (Québec)
Sans frais : 1 877 568-3422

TAPIS V.N. inc.

SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX SERVICE DE LIVRAISON ET INSTALLATION

**Plancher flottant
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Bois franc**

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ
René Perron, votre conseiller
Tél.: 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4
www.tapisvn.com

Une réforme parlementaire au printemps sur les lois de la Régie du logement !



Le RPHL, en partenariat avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), a présenté mercredi le 1er décembre 2010 un mémoire devant les membres de la commission parlementaire (Commission de l'aménagement du territoire) sur le projet de loi 131, qui modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie la compétence en toute matière relative à la fixation de

loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer, tant en première instance qu'en révision, et de lui donner les pouvoirs pour réprimer les abus de procédures.

Le ministre responsable de l'habitation, Monsieur Laurent Lessard, nous a félicités pour notre mémoire car nous avons respecté les limites du projet de

loi 131 et apporté une vision réelle de la problématique grâce au

témoignage de Me Robert Soucy et de l'explication de Monsieur Marcel Boileau sur une fixation de loyer qui a duré 32 mois à cause de rétractations abusives.

Le RPHL fut heureux d'apprendre par le ministre lors de son audience qu'une réforme aurait lieu au printemps afin de revoir plusieurs dysfonctionnements par rapport à la Loi de la Régie du logement et ainsi améliorer son processus.

Le RPHL participera aux études et soutiendra les propriétaires de logements locatifs afin que cette réforme vise à améliorer notre système locatif québécois.

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 LTÉE (LÉ)

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**

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

**INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE**

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
 

Tél.: (819) 846-3141
Cell.: (819) 570-0957

586, Rang 6, Bromptonville (Québec) J0B 1H0

Bienvenue !



GER ENVIRONNEMENT

**GÉRON ENSEMBLE
L'ENVIRONNEMENT**



DOMAINE D'EXPERTISE

- ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PHASE 1
- CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE PHASE 2 ET 3
- RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE
- GESTION DE PROJET D'ENLÈVEMENT DE RÉSERVOIR
- ATTESTATION DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES
- DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION
- INSPECTION DES BÂTIMENTS

2630, KING O • SHERBROOKE • GER@VL.VIDEOTRON.CA
T. 819.575.6680, BUREAU 206 F. 819.575.9802

Le cheminement d'un projet de loi

Suite au dépôt du projet de loi 131 qui vise, entre-autres, à redonner le pouvoir aux régisseurs de rendre des ordonnances relatives à la forclusion, qui pourront mettre un terme à la valse des rétractations abusives, il nous paraissait important de revenir sur le processus d'adoption d'un projet de loi pour bien comprendre où se situe ce projet si important pour limiter les abus de procédures.

Un projet de loi est un texte législatif présenté à l'Assemblée nationale. Il est étudié par les députés en plusieurs étapes, à l'Assemblée et en commission parlementaire. Une fois adopté par les députés et sanctionné par le lieutenant-gouverneur, le projet de loi devient une loi.

Conformément à la Loi constitutionnelle de 1867 et à la Charte de la langue française, l'Assemblée publie en français et en anglais les projets de loi qui lui sont soumis.

Il existe 2 types de projets de loi :

- les projets de loi publics du gouvernement ou de député
- les projets de loi d'intérêt privé.

Dans le cas du projet de loi 131 que le RPHL est allé appuyer lors des auditions de la commission de l'aménagement du territoire mercredi le 1er décembre 2010, ce projet de loi est dit « omnibus » et c'est un projet de loi public du gouvernement.

Note : Les citoyens sont invités à transmettre un commentaire sur les projets de loi étudiés par l'Assemblée.

Les Projets de loi publics du gouvernement ou de député
Un projet de loi public est un projet de loi d'intérêt général (par opposition à un projet de loi d'intérêt privé). Il s'applique à l'ensemble ou à une partie importante de la population : projet de loi sur le salaire minimum, sur la santé et la sécurité au travail, sur les heures d'ouverture des établissements commerciaux, etc.

Tout député peut présenter un projet de loi public, à condition

que ce projet n'ait pas pour objet de dépenser les revenus de l'État ou de créer une taxe ou un impôt. Seuls les ministres sont habilités à présenter un projet de loi qui a une telle incidence financière. **Le projet de loi 131 fût déposé par le Ministre actuellement en charge de l'habitation soit M. Laurent Lessard.**

Le député ou le ministre qui présente un projet de loi public est désigné comme l'auteur du projet de loi. Dans les faits, la plupart des projets de loi publics sont préparés et présentés par les ministres conformément au programme législatif que le gouvernement s'est fixé.

Un « projet de loi public du gouvernement » est un projet de loi présenté par un ministre. On appelle « projet de loi public de député » un projet de loi présenté par un député.

Les étapes de cheminement d'un projet de loi public
Les différentes étapes doivent normalement avoir lieu à des séances distinctes de l'Assemblée.

1. Présentation : l'auteur du projet de loi (député ou ministre) le dépose devant l'Assemblée afin qu'elle en amorce l'étude. Habituellement, dans l'heure qui suit la présentation d'un projet de loi, le texte peut être consulté en ligne. **(Le 11 novembre 2010)**

2. Consultations en commission: cette étape facultative permet aux députés de connaître l'opinion et les besoins réels des personnes ou organismes concernés par un projet de loi. Pour ce faire, le leader parlementaire du gouvernement propose que le projet de loi soit envoyé à une commission parlementaire qui procédera à des consultations. **(Les 30 novembre et 1er décembre 2010)**

3. Adoption du principe : à cette étape, les députés débattent à l'Assemblée de l'esprit et du principe du projet de loi. **(le 3 décembre 2010 lors de l'Assemblée)**

4. Étude détaillée en commission: l'étude du projet de loi se poursuit en commission parlementaire ou en commission plénière (qui réunit les 125 députés de l'Assemblée). Le choix de la commission est effectué selon le champ de compétences des commissions; ses membres examinent chacun des articles du projet de loi. **Pour le projet de loi 131, la commission a étudié en détail le 7 décembre 2010 et dépôt du rapport le 8 décembre 2010)**

5. Prise en considération du rapport de la commission : l'Assemblée se prononce sur les résultats des travaux de la commission. Elle doit adopter ce rapport pour que le projet de loi franchisse cette étape. **(Le 9 décembre 2010)**

6. Adoption du projet de loi : c'est la dernière étape de l'étude d'un projet de loi avant sa sanction. **(Le 10 décembre 2010)**

Aux étapes 4, 5 et 6, le projet de loi peut être amendé, c'est-à-dire que son auteur (député ou ministre) ou un autre député peut y apporter des modifications. Cependant, lors de

la dernière étape, soit l'adoption du projet de loi, seul l'auteur peut proposer des modifications.

Sanction du projet de loi par le lieutenant-gouverneur

La sanction suit l'adoption finale et fait du projet de loi une véritable loi. Celle-ci peut entrer en vigueur le jour même ou à un autre moment fixé dans le projet de loi ou décrété par le gouvernement. **(Le 10 décembre 2010)**

La cérémonie de sanction se déroule au cabinet du lieutenant-gouverneur, en présence :

- d'un représentant de la présidence de l'Assemblée
- d'un représentant du secrétaire général de l'Assemblée
- de députés (tous sont invités)
- d'autres personnes conviées par le lieutenant-gouverneur ou par un député.

Les projets de loi sont généralement sanctionnés dans les jours qui suivent leur adoption finale.

Source : Assemblée nationale du Québec

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)



N° R.B.Q.:
2238-9480-25

**PRIX SPÉCIAUX
aux membres du RPHL**

GNR CORBUS
Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 1 800 856-2717

Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération



Me Kevin Lebeau

Le 2 décembre 2010, le Projet de loi No.122, désigné la Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité fut sanctionné par l'Assemblée nationale. Selon le gouvernement, ces modifications permettront à la Régie du bâtiment de moderniser les règles édictées en vertu de cette loi, plus particulièrement celles relatives à la sécurité des bâtiments et des appareils sous pression. La Régie du bâtiment pourra aussi diffuser au public certaines catégories de renseignements qui lui sont fournis par un administrateur d'un plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs, par exemple les primes souscrites, et le total des réclamations et des frais de sinistre.

Il faut se rappeler que la quasi-totalité des dispositions contenues dans Loi sur bâtiment s'appliquent aux bâtiments utilisés ou destinés à être utilisés pour abriter ou recevoir des personnes. Les immeubles en copropriété répondent à cette définition. Nous pouvons y voir l'intention du gouvernement québécois d'œuvrer vers une meilleure réglementation entourant l'entretien des bâtiments destinés surtout aux personnes, et ce dans l'optique de garantir la sécurité du public, avec comme effet secondaire la sauvegarde du patrimoine immobilier existant et futur: les propriétaires et les

exploitants d'immeubles auront l'obligation de voir à l'entretien de ceux-ci et ne pourront les négliger.

Avec ces pouvoirs, la Régie du bâtiment visera les propriétaires et les exploitants d'immeubles afin de mieux encadrer et réglementer l'entretien de leurs bâtiments et éviter des négligences ou abandons dangereux. Par ailleurs, lors de la présentation du projet de loi au stade de l'adoption en principe, Madame Lise Thériault, ministre du travail avait rappelé les événements passés de l'effondrement d'un garage de stationnement dans l'arrondissement de ville St-Laurent, ainsi que la chute d'une dalle de façade en béton au centre-ville de Montréal, lesquels incidents ont causés la mort de deux personnes.

L'élaboration de règlements précis quant aux mesures qui doivent être prises pour assurer et attester la conformité du bâtiment tombera dorénavant sous la responsabilité de la Régie du bâtiment du Québec. Le pouvoir d'exiger, par règlement, que le propriétaire d'un bâtiment fournisse une attestation de conformité appartenait, depuis plusieurs années déjà, à la Régie du bâtiment, mais avec ce projet de loi la Régie exercera sans doute ce pouvoir avec plus de vigueur. Nous verrons probablement la création de règlements quant à la fréquence des inspections, les personnes et organismes habilités à émettre des attestations de conformité, ainsi que la conservation des documents d'attestation.

Perspective copropriété :

Le Projet de loi 122: une avance vers une réglementation accrue de l'entretien des immeubles

Quoiquel'objectif premier du projet de loi ne semble pas être celui de viser les immeubles en copropriété divisé spécifiquement, le fait de viser la totalité des immeubles qui répondent à cette définition aura sans doute un impact surtout pour les copropriétés délaissées, lesquelles ne sont pas nombreuses. Par contre, si la Régie du bâtiment compte introduire des règlements créant pour les propriétaires d'immeubles (et des personnes physiques ou morales assimilées au propriétaire, dont un syndicat de copropriété) l'obligation de les faire inspecter par des professionnels à des intervalles déterminés, ceci aura tout simplement pour effet de codifier des normes qui font déjà partie des pratiques reconnues en copropriété divisée.

La majorité des copropriétés ont déjà un programme d'inspection du bâtiment à des intervalles pré-déterminés, et ceux-ci sont souvent intégrés à des plans d'entretien d'immeubles et à la planification à long terme d'un fonds de prévoyance et d'un plan pluriannuel de travaux majeurs. Si ce n'est pas le cas pour votre copropriété, l'adoption de ce projet de loi sera une occasion d'y remédier. L'effet conjugué de plusieurs dispositions du Code civil du Québec a déjà pour effet de créer, pour le syndicat et les membres de son conseil d'administration, des pouvoirs et des devoirs qui vont dans le même sens: les membres d'un conseil d'administration avisés d'un syndicat de copropriétés reconnaîtront que les pratiques ci-dessus mentionnées font partie des objets et des devoirs de tous les syndicats de copropriétés, peu

importe la taille de l'immeuble.

Un conseil d'administration avisé sera donc pro-actif dans son administration et prendra les mesures qui s'imposent afin de préserver l'investissement collectif et la sécurité de tous les copropriétaires, en plus d'éviter de causer un préjudice au syndicat, aux copropriétaires et aux tiers dû à un manque d'entretien de l'immeuble.

Toutefois, il est possible que les administrateurs d'un syndicat ne soient pas entièrement conscients de l'envergure des responsabilités qui leur incombent et que ceux-ci ne soient pas aussi pro-actifs. Compte tenu des buts recherchés par ces modifications législatives, nous croyons qu'il serait souhaitable des obligations précises quant à la création d'un carnet d'entretien d'immeuble et des réparations majeures.

De plus, ces modifications permettront aux municipalités d'harmoniser leur réglementation, dont celle touchant la sécurité incendie, et dorénavant, toutes les municipalités pourront adopter ces nouvelles règles, ce qui ne les empêchera pas de se doter de normes encore plus sévères. Ce projet de loi incorpore également des dispositions modificatives relativement à l'administration des plans de garanties des maisons neuves (La Garantie qualité habitation du Québec (ACQ), La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et la Garantie des maîtres bâtisseurs). Ces modifications ont été proposées à la suite de demandes de la part d'associations de consommateurs, les entrepreneurs en construction, et les médias. Aux termes de ces dispositions, et dans un souci de légitimité et de transparence envers les bénéficiaires et afin d'éviter des scandales comme on en a connu au Québec dans les milieux connexes, la Régie verra à rendre disponible au

Quincaillerie



**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

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

grand public des informations financières supplémentaires sur les plans de garantie qui ne le sont pas actuellement (exemple: le montant des primes souscrites, la réserve actuarielle, et le total des réclamations et des frais de sinistre). Par ces modifications, le gouvernement vise à améliorer la transparence et faciliter la reddition de comptes et de la gestion des primes par les administrateurs. La Régie du bâtiment pourra aussi édicter des règlements pour améliorer l'éco-efficacité des bâtiments lors de leur conception. Nous y verrons probablement des règles concernant l'isolation des édifices afin d'atteindre une plus grande efficacité énergétique, ainsi que des dispositions favorisant l'utilisation du bois dans la construction et des exigences sur l'installation d'appareils sanitaires à faible consommation d'eau.

Selon Madame la Ministre Thériault, la Régie du bâtiment sera en mesure de présenter en commission parlementaire au cours de l'année 2011 un projet de règlement à ce sujet. Nous vous tiendrons au courant de tout développement ultérieur à ce sujet.

La position du RPHL : Il faut aider les personnes à faible revenu

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) a obtenu la confirmation de Monsieur Laurent Lessard, ministre responsable de l'habitation, la construction de 3000 logements sociaux supplémentaires chaque année pendant les 5 prochaines années.

Le RPHL privilégie l'aide à la personne plutôt que l'aide à la pierre. Les mesures doivent permettre un soutien financier aux gens qui en ont besoin et non la mise en place d'infrastructures immobilières. L'aide à la personne contribue à maintenir la mixité socio-économique en évitant la création de ghettos.

Selon la Société d'habitation du Québec (SHQ), dans la région de Montréal, le temps d'attente pour obtenir un logement abordable est de plus de 55 mois. Une aide à la personne permettrait à des personnes vulnérables d'obtenir un logement de qualité dans le quartier qu'ils souhaitent et ce, au renouvellement de leur bail.

Plusieurs municipalités encouragent les gouvernements à octroyer plus d'aide à la personne. Plusieurs aides existent mais en trop petite quantité et les conditions d'accès à ces aides sont très limitées.

Le RPHL espère que le budget de Monsieur Raymond Bachand pour 2011 comportera deux incitatifs financiers : le premier envers les propriétaires de logements locatifs en subventionnant les rénovations dans leur logement et ainsi maintenir un parc immobilier locatif en santé. Le deuxième une aide à la personne pour combler les besoins des personnes à faible revenu et ainsi ne pas aggraver par de nouvelles constructions les hausses de taux d'occupation.

Ménages en attente d'un HLM public au Québec, par région administrative, au 31 décembre 2009

Région administrative	Nombre	Délai moyen d'attente (en mois)
1 - Bas-Saint-Laurent	758	20,7
2 - Saguenay-Lac-Saint-Jean	717	16,2
3 - Capitale-Nationale	1 585	14,2
4 - Mauricie	585	16,3
5 - Estrie	1 788	36,4
6 - Montréal	22 254	54,9
7 - Outaouais	1 295	22,9
8 - Abitibi-Témiscamingue	489	19,6
9 - Côte-Nord	191	19,7
10 - Nord-du-Québec	639	35,9
11 - Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	312	13,5
12 - Chaudière-Appalaches	925	28,6
13 - Laval	1 109	31,7
14 - Lanaudière	691	23,0
15 - Laurentides	1 158	25,0
16 - Montérégie	3 976	25,3
17 - Centre-du-Québec	566	21,5
TOTAL	39 038	41,9

Immeubles HLM au Québec, 2009

Volet des programmes		Nombre d'immeubles
HLM publics	Volet régulier	4 461
	Volet Inuit	1 618
Sous-total HLM publics		6 079
HLM privés	Volet Coop-OBNL	516
	Volet Autochtones hors réserve	655
Sous-total HLM privés		1 171
TOTAL		7 250

Ménages aidés par la SHQ par catégorie de programmes, 2008-2009

Programme	2008	2009
HLM		
Volet régulier	62 882	62 882
Volet Inuit	2 248	2 351
Volet Coop-OBNL	6 220	6 220
Volet Autochtones hors réserve	1 925	1 925
Sous-total	73 275	73 378
Supplément au loyer		
Volet Coop-OBNL	3 834	3 785
Volet Marché locatif privé	6 956	6 954
Volet AccèsLogis Québec	6 362	7 344
Volet Achat-Rénovation	428	422
Volet Programme de rénovation d'immeubles locatifs	38	36
Volet Aide d'urgence	2 667	2 073
Sous-total	20 285	20 614
Allocation-logement	117 248	110 600
AccèsLogis Québec - Logement abordable Québec ¹	21 784	24 514
Amélioration de l'habitat	14 072	11 678
TOTAL	246 664	240 784

1. Logements livrés depuis le début du programme.

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

Convivial Gestion des travaux et litiges

Baux Efficace États financiers

Dépenses par appartement

Grille de la régie du logement

Compagnies de gestion

Vidéos de formation

Visitez nos vidéos de démonstration au www.ProprioExpert.com

1-888-886-2439

ÉvalExpert

Pour une valeur fiable

Évaluation immobilière

Évaluation d'équipements et de machineries

Inspection en bâtiments

info@evalexpert.ca Bur. : 819-562-3825

www.evalexpert.ca Téléc. : 819-562-6076

Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

Gestion immobilière Pierre Bertrand inc.

670, boulevard Lavigario Sherbrooke (Québec) J1G 2X2

819-829-0678

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

E-mail : gpb@gpb.ca Fax : 819-566-1594

J.C. MORIN INC.

ENTREPRENEUR ELECTRICIEN

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

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



Me Kevin Lebeau

Avec l'arrivée de la saison hivernale, le syndicat et ses copropriétaires doivent considérer quelques points importants relativement au déglacage et au déneigement des balcons des unités de l'immeuble en copropriété.

Sur le sujet du déglacage, les experts en bâtiment reconnaissent que l'usage du sel ou du calcium pour déglacer les surfaces des balcons de béton a des conséquences pour ces structures. L'usage de ces produits, ainsi que des cycles de gel et de dégel causent un effritement superficiel de la surface de béton. Par la suite, l'eau imbibe la partie supérieure du béton, ce qui provoque un éclatement progressif de la surface. Avec le temps et les hivers

successifs, le béton se désagrège, allant même jusqu'à faire rouiller l'acier d'armature de la dalle. Dans des cas graves, l'acier d'armature sera attaqué qu'il résultera une perte d'intégrité physique de l'armature et de la dalle.

Conséquemment, et lorsqu'il s'agit d'une dalle en béton, et non pas d'un pallier en fibre de verre, le déglacage est possiblement à reconsidérer par le syndicat et ses copropriétaires. Bien entendu, nous ne pouvons nous attendre à ce que cette structure ait une durée de vie illimitée, mais le fait d'éviter l'usage de ce genre de produit pour la déglacer évitera au syndicat dans le court au moyen terme, de devoir déboursier des sommes importantes pour des réparations majeures, ou le remplacement complet de ces parties, lesquelles dans pratiquement tous les cas, sont des parties communes à usage restreint de l'immeuble aux termes d'une déclaration de copropriété. Une conséquence de

Le déglacage et déneigement des balcons : quelques points à considérer

cette qualification est qu'elles sont à la base des parties communes de l'immeuble, et donc visées par le fonds de prévoyance constitué par le syndicat.

Quant au sujet du déneigement des balcons, il faut tout d'abord comprendre que la principale raison pour laquelle les syndicats de copropriété demandent aux copropriétaires de déneiger la surface, c'est pour des raisons de sécurité des occupants en cas d'incendie. Les pompiers du service de protection d'incendie doivent pouvoir accéder au balcon et à la porte d'accès à la partie privative en cas d'intervention. De plus, les résidents doivent pouvoir accéder aux balcons en cas d'incendie, ce qui pourrait être difficile lorsque celui-ci est mondé de neige et de glace.

Les ingénieurs et les architectes qui participent à la construction de l'immeuble tiennent compte

du facteur de charge sur la structure que peut représenter une accumulation de neige durant la saison hivernale. Les principes d'ingénierie et d'architecture tiennent compte du climat canadien et exigent des calculs complexes afin d'assurer que la structure du balcon comporte une résistance appropriée au poids d'une accumulation de neige, même lorsque le balcon ne sera pas régulièrement déneigé durant la saison hivernale. Toutefois, en cas de doute consultez un professionnel en bâtiment, tel qu'un ingénieur ou un architecte, surtout lorsque vous doutez de l'intégralité de cette structure en raison d'un manque d'entretien régulier ou tout simplement en raison de l'âge de la structure.

Le syndicat avisé informera ses copropriétaires d'user de prudence lors du déneigement des balcons et donnera les consignes qui s'imposent quant

au meilleur endroit où diriger la chute de neige pelletée. Le copropriétaire devra donc éviter de tout simplement pelleter la neige comme bon lui semble, et ce afin d'éviter que la neige des balcons aux étages supérieures tombe sur celle des étages inférieurs, et d'éviter de blesser les autres copropriétaires. En cas de doute, le syndicat devra établir la bonne méthode à employer, et dans certains cas, faire exécuter le déneigement des balcons par une firme ayant les compétences requises, et bien sûr, une assurance couvrant sa responsabilité civile en cas de dommage à l'immeuble, ou de blessures aux copropriétaires.

Dion

Gaétan Dion, président
Les placements G. Dion inc., Granby - Sherbrooke

Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Etrie 1 866 821-2201
Porte des Cantons-de-l'Est 1 866 377-7033 Conjuguer avoirs et êtres

BRISSON RICHARD inc.

**EXCAVATION
INFILTRATION D'EAU**

8345 boul. Bozorg
Sherbrooke (Québec) J1H 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

**Dufresne,
Savary &
Associés inc.**

Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

Gérald Savary
Évaluateur agréé
E.A.

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

RE/MAX

Michel Charest
Agent immobilier agréé

B : 819-822-2222
F : 819-564-1141

RE/MAX D'ABORD INC.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et affilié de RE/MAX D'ABORD INC.



Me Bill Kostopoulos

La présence de souris ne signifie pas nécessairement qu'un logement est impropre à l'habitation

Dans l'arrêt *Hekmati C. Dimitrescu*(1), le locataire dépose une demande de résiliation de bail à la Régie du Logement, et ce, en date du 2 février 2009. Il demande également une diminution de loyer rétroactive au mois de janvier 2009 de 100%, des dommages de 5,000\$, l'octroi du dépôt ayant été exigé pour le dernier mois du bail ainsi que les frais judiciaires.

Les parties étaient liées par un bail du 1er mai 2008 au 30 avril 2009 au loyer mensuel de 600 \$. La locataire affirme avoir discuté lors de la conclusion du bail avec la locatrice et avoir reçu la confirmation qu'il n'y avait aucun insecte dans le logement. La locataire affirme avoir demandé cela car elle est très sensible à la présence d'insectes ou de vermines.

Environ 6 mois après le début du bail, elle dit qu'une très mauvaise odeur se dégageait de sous l'évier. Elle entendait des bruits étranges de grattements. Elle dit avoir constaté la présence de souris. Elle a appelé la locatrice pour l'aviser du problème. Elle a immédiatement décidé d'aller coucher ailleurs. Elle dit que la locatrice a fait procéder à la pose de trappes et elle est retournée dans le logement dans les jours suivants afin de prendre connaissance de la situation.

Quant à la diminution du loyer du mois de janvier 2009 la preuve, corroborée par la lettre de la locatrice, démontre que le problème de souris était important et a perduré environ 12 jours mais que la locatrice a agi avec la plus grande célérité afin de corriger la situation. Comme le soulignait le juge administratif Jean Bisson : « Lorsque le locateur réagit

avec célérité et règle dans un délai raisonnable le problème, il n'y a pas lieu de réduire le loyer, le locateur ayant satisfait à son obligation.»(2)

Dans une décision rendue le 25 mai 2009 (3), le tribunal indiquait :

« Par ailleurs, il est manifeste que la présence de souris, telle que décrite par la locataire, ne permet aucunement de conclure au caractère impropre ou inhabitable du logement. Les articles 1913 et 1914 du *Code civil du Québec* indiquent :

« 1913. *Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.*

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.»

« 1914. *Le locataire peut refuser de prendre possession du logement qui lui est délivré s'il est impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit.»*

« Dans leur ouvrage analysant l'état de la jurisprudence en 1989, les auteurs Thérèse Rousseau-Houle et Martine de Billy (2) élaborent ainsi les critères permettant de déterminer le caractère impropre d'un logement :

« Quant à la preuve de la menace sérieuse à la santé et à la sécurité, cette preuve doit démontrer un certain caractère objectif.

Certaines décisions ont établi que le critère d'inhabitabilité devait être déterminé selon un critère objectif. On doit se demander s'il est possible pour une personne ordinaire de vivre dans les conditions décrites et non si la personne qui se plaint peut vivre dans de telles conditions. »

Une telle analyse fut confirmée par le juge Jean-Guy Blanchette de la Cour du Québec dans une décision rendue en 1990 alors qu'il indiquait :

« Selon la jurisprudence, pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir; mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement

lors de la prise de décision du déguerpissement et en cette matière, selon la jurisprudence, le fardeau de la preuve incombe au locataire qui revendique le droit au déguerpissement. »

Ces principes élaborés en 1989 sont toujours d'actualité, le tout tel qu'il appert des extraits suivants d'une décision du juge administratif Gérald Bernard :

« Le tribunal doit dès à présent indiquer que l'état d'inhabitabilité ou d'insalubrité du logement n'est pas fonction de critères subjectifs, de crainte appréhendée ou de possibilité théorique. Un logement impropre à l'habitation doit être déclaré tel à la lumière de critères objectifs qui permettent de déceler clairement des signes ou facteurs réels et évidents de danger, de nocivité et de toxicité ou que le logement est l'objet d'une éventualité ou d'un événement pouvant causer des dommages au logement ou des blessures aux personnes qui y habitent. Il faut plus qu'une simple appréhension et plus qu'une simple crainte




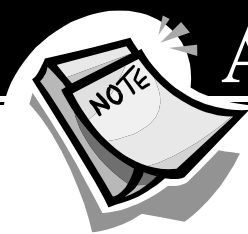
Quincaillerie

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

TBF
 LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.
 Réfection de toitures
 • Résidentiel
 • Commercial
 • Tous Genres
 www.toituresbergeronfreres.com
 Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE
 Réal Bergeron Gaëtan Bergeron Réjean Bergeron
 (819) 823-7592

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


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



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

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. 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

4. Chauffage

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* **Escomptes membres RPHL**

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

5. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins

Porte des Cantons-de-l'Est

Carrefour de la coopération

450 rue Principale, bureau 200

Granby, Qc J2G 2X1

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

6. 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

7. Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

* **Escomptes membres RPHL**

- Peintures
- Vernis
- Accessoires



subjective. »

En l'espèce, l'état du logement décrit par la locataire ne permet aucunement de conclure que le logement était impropre. Son état ne pouvait satisfaire le critère retenu par la jurisprudence afin de justifier l'abandon du logement.

Le tribunal conclut que la locataire a déguerpi du logement sans droit et que le bail fut résilié par ce départ le 31 mars 2008, le tout conformément aux dispositions de l'article 1975 du Code civil du Québec.

Quant aux dommages de 5 000 \$, plusieurs motifs militent vers leur rejet. Quant aux dommages purement matériels réclamés dans un premier temps, aucune facture ne les soutient et, dans un second temps, la procédure vise un dommage pour troubles et inconvénients et non des dommages matériels. Quant au solde de 4 000 \$ réclamé, il appert manifeste qu'il s'agit d'une grossière exagération découlant de la phobie de la locataire pour

les souris, sans lien avec la situation objectivement appréciée et sa durée réelle. Le dommage ne peut être établi en se fondant sur la prémisse d'une telle phobie personnelle. Lorsqu'une partie exagère fortement les dommages réclamés en se fondant sur son état d'esprit subjectif, sans lien avec le préjudice objectivement subi, le tribunal devient incapable de déterminer le quantum adéquat et la demande doit être rejetée.

Cependant, quant au retour du dépôt de loyer du dernier mois réclamé par la locatrice lors de la signature du bail, il y a lieu d'accorder cette portion de la demande puisque le bail fut résilié en date du 9 janvier 2009. Il serait superfétatoire d'ajouter que la perception d'un tel dépôt contrevenait à la loi.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe d'avocats spécialisés en droit locatif.

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

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
---	---

Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres

Québec – Montérégie

Centres	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Cowansville (AR)	19,2	16,6	5,0	3,3	4,7	4,1	4,0	5,1	5,1	4,5
Granby (AR)	**	**	5,8	4,4	2,8	3,9	3,1	3,7	4,0	4,0
Saint-Hyacinthe (AR)	9,7	7,6	4,4	5,6	2,6	4,5	2,5	**	3,4	4,3
Saint-Jean-sur-Richelieu (AR)	**	14,8	**	2,2	1,3	2,1	1,0	3,6	1,8	3,0
Zone 1 - Saint-Jean	**	15,0	**	2,3	1,5	2,5	1,3	4,9	2,2	3,7
Zone 2 - Iberville	**	**	0,0	0,0	0,4	2,1	0,0	0,0	0,3	1,4
Zone 3 - Saint-Luc	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,4	0,0	0,0	0,4	**	0,2
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	3,5	3,2	3,9	0,9	4,4	3,2	2,9	**	4,0	2,3
Sorel-Tracy (AR)	14,1	9,0	6,9	5,5	2,9	3,3	4,6	4,5	4,2	4,0
Zone 1 - Secteur Sorel	**	**	7,2	7,2	2,7	3,0	**	3,1	3,7	3,8
Zone 2 - Secteurs périphériques	9,6	8,1	6,7	4,3	3,2	3,8	5,3	4,9	4,7	4,2

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres

Québec – Montérégie

Centres	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Cowansville (AR)	352	361	408	409	510	527	542	552	487	500
Granby (AR)	400	403	440	478	540	581	596	643	513	554
Saint-Hyacinthe (AR)	409	405	456	458	551	561	634	645	536	542
Saint-Jean-sur-Richelieu (AR)	393	406	470	485	577	585	629	641	565	576
Zone 1 - Saint-Jean	394	406	473	486	567	575	616	623	550	560
Zone 2 - Iberville	**	**	423	449	550	560	594	637	545	567
Zone 3 - Saint-Luc	a.l.e.	a.l.e.	**	**	646	651	704	712	663	674
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	397	417	433	442	543	543	553	589	506	512
Sorel-Tracy (AR)	315	337	407	415	481	491	529	542	469	479
Zone 1 - Secteur Sorel	306	**	395	397	489	492	533	543	474	478
Zone 2 - Secteurs périphériques	319	337	414	428	471	489	528	542	465	480

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Granby*, le taux d'occupation se maintient à 4% en 2010.

Pour le parc locatif granbyen, on dénombre 7437 logements

dont 61% sont des 4 1/2 soit 2 chambres à coucher. Pour ces 2 chambres à coucher, le taux d'occupation a augmenté à 3,9% (antérieurement à 2,8%) et le loyer moyen se situe désormais à 581 \$.

En moyenne, tout type de logements confondu, la hausse de loyer a été de 2,6% et le taux de disponibilité de 4,3%. La SCHL prévoit peu de mouvements de locataires à court terme.

Pour 2011, on peut s'attendre à une stabilité du marché locatif dans la région.

* qui comprend aussi les villes de Bromont et de St-Alphonse

Une clause interdisant les animaux n'est ni abusive, ni déraisonnable selon les tribunaux

Dans l'arrêt, Bertrand C. Gratton et l'Office municipal d'habitation de Laval, le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire au motif qu'elle possède un chien en contravention d'une clause du bail, subsidiairement, le locateur demande qu'il soit ordonné à la locataire de se départir de son animal.

La preuve démontre que la locataire occupe le logement concerné depuis le mois de septembre 2007. Le complexe comprend quatre bâtisses totalisant 84 logements, propriété du locateur depuis 1983. Le bail contient une clause interdisant la présence d'animaux

dans le logement. La locataire admet qu'elle possède un chien depuis le mois de novembre 2008, époque où elle a dû se départir de ses chats malades. Le locateur s'en tient alors à l'ordonnance demandée afin que la locataire respecte les dispositions du bail.

Ce type de clause est légal et que le propriétaire peut en exiger l'application par voie judiciaire. D'ailleurs, elle n'est pas abusive ni déraisonnable en vertu de 1901 C.c.Q.

En l'espèce, la locataire explique que la présence d'un animal, de son chien en particulier, est essentielle à son équilibre. Cependant, la défense de « zoothérapie » doit en principe être appuyée par une preuve médicale crédible, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le tribunal ne peut uniquement se fier à la démonstration faite à l'audience ou à la sympathie

provoquée par une détresse apparente. Tout cela peut varier à l'infini en fonction de la sensibilité de chacun.

La présence ou non d'autres animaux n'est pas jugée pertinente dans le présent cas puisque vraisemblablement le locateur ignore cette situation et ne l'a pas tolérée. Les circonstances démontrées lors de l'audience ne permettent pas non plus au tribunal de conclure que la clause d'interdiction de posséder un animal est déraisonnable dans les circonstances. Il en résulte que la locataire devra se conformer au bail et se départir de son animal. Un délai de trois mois lui est accordé dans les circonstances.





le vrai magasin de peinture
1-888-Bétonel

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

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL
www.betonel.com

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

Les appartements accessoires : Une option abordable pour les propriétaires et les locataires

Un «appartement accessoire» est un logement autonome situé à l'intérieur d'une maison, ou adjacent à celle-ci, qui est séparé de l'habitation principale. C'est pourquoi l'appartement accessoire doit posséder sa propre cuisine et sa salle de bains ainsi qu'une entrée indépendante.

Les appartements accessoires offrent aux membres d'une même famille, aux aînés, aux personnes seules et aux autres types de locataires un lieu de vie abordable, tout en procurant aux propriétaires une source de revenu additionnelle. Si vous songez à construire un appartement accessoire ou à faire des rénovations pour en aménager un, il y a certaines choses que vous devriez savoir avant de commencer les travaux :

- D'abord, assurez-vous que l'appartement accessoire sera conforme à tous les règlements de votre localité en matière de zonage, de bâtiment et de sécurité incendie. La plupart des municipalités canadiennes ont adopté des règlements de zonage qui déterminent le type, les dimensions et la hauteur des bâtiments que l'on peut construire sur leur territoire. Les municipalités ont aussi le pouvoir de réglementer l'usage qui sera fait des habitations, l'emplacement des fenêtres, la possibilité de réaliser un appartement accessoire

et, si ce genre de construction est permis, les dimensions autorisées.

- La conception et la construction d'un appartement accessoire sont aussi régies par les codes du bâtiment provinciaux ou territoriaux. Pour être certain que votre appartement accessoire sera conforme à tous les règlements de la municipalité et aux exigences du code du bâtiment, communiquez avec le bureau d'information sur l'aménagement, le service du zonage ou le bureau des permis de votre municipalité.

- Une fois que vous serez prêt à procéder, faites de votre mieux pour créer un milieu de vie sûr, sain et confortable pour vos locataires. Votre appartement devra au moins offrir un espace habitable de taille convenable, une hauteur libre suffisante, de la lumière naturelle en abondance, une bonne installation de chauffage et de ventilation, une bonne isolation thermique et acoustique, un environnement non sujet aux problèmes d'humidité à répétition, une protection appropriée contre les incendies ainsi que des avertisseurs de chaleur et de fumée fiables.

- Si vous construisez un appartement accessoire pour un adulte handicapé ou une personne âgée à faible revenu, vous pourriez être admissible à une aide financière aux termes du Programme d'aide à la remise en

état des logements (PAREL) de la SCHL. Communiquez avec la SCHL pour en savoir plus à ce sujet.

- Soyez avisé que l'ajout d'un appartement accessoire augmentera vraisemblablement la valeur de votre propriété; ce qui veut dire que votre impôt foncier pourrait subir une hausse. Vous devez en outre déclarer tout loyer perçu comme un revenu en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu. N'oubliez pas d'aviser votre compagnie d'assurances des changements qui modifient la nature, l'usage et la valeur de votre propriété.

Pour en savoir plus ou obtenir un exemplaire gratuit du feuillet de la série « Votre maison » intitulé Appartements accessoires ou pour de l'information portant sur tout autre aspect de la possession, de l'entretien ou de l'achat d'une habitation, consultez la SCHL.

Source SCHL



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

BAIN MAGIQUE™
Rénovation de baignoire en une journée

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

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

« Vivre sans salle de bain pendant toute une semaine? Pas question! »

Estimation **GRATUITE** à domicile
819-566-6599
www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.

Résumé de jugement : Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo, Phase III c. Claude Gentex et Denis Letendre, CQ (div. Des Petites Créances) 2005

Réclamation du syndicat – Dommages aux parties communes – Dégât d'eau – Responsabilité du copropriétaire – Réclamation à l'assureur du syndicat – Réclamation de la franchise – Effet de la renonciation à la subrogation par l'assureur

Un dégât d'eau provenant de la partie privative des défendeurs a causé des dommages aux parties communes de l'immeuble pour une somme de 5 604,77\$. Le syndicat fait une réclamation d'assurance auprès de l'assureur du syndicat, lequel indemnise pour le montant des dommages, moins la franchise d'assurance d'un montant de 1000\$. Le syndicat répare les dommages et paie le coût des travaux à même le montant de l'indemnité et comble l'écart de 1000\$ à partir des fonds du syndicat, et réclame aux défendeurs le remboursement de ce montant.

Les défendeurs admettent

l'existence du dégât d'eau, ainsi que leur responsabilité à ce sujet, mais contestent la réclamation au motif qu'une clause de déclaration de copropriété interdit toute subrogation à l'encontre entre autres, d'un copropriétaire d'une partie privative.

Selon le Tribunal cette clause ne peut recevoir application en l'espèce pour les motifs suivants:

- * Selon l'article 2474, l'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré contre l'auteur du préjudice, jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées;
- * La clause de la déclaration invoquée par les défendeurs fait échec à cette subrogation à l'égard d'un copropriétaire d'une partie privative;
- * Cependant, cette clause se limite à interdire la subrogation par l'assureur du syndicat jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées;
- * Le présent recours est institué par le syndicat lui-même pour le montant du préjudice subi directement par le syndicat et non-

compensé par l'assureur, et non pas par l'assureur de celui-ci pour le montant de l'indemnité versée;

* Conséquemment, cette clause de renonciation à la subrogation lie uniquement l'assureur du syndicat, et non pas le syndicat lui-même

* D'ailleurs, la déclaration de copropriété contient une clause dans laquelle chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance responsabilité couvrant tous les préjudices non couverts par la police d'assurance souscrite par les administrateurs pour le compte du syndicat, en plus d'une clause établissant la responsabilité de chaque copropriétaire pour les dommages causés aux parties communes de l'immeuble;

* Cette clause reprend le principe général de la responsabilité civile édicté aux articles 1457 C.c.Q. et suivants stipulant la responsabilité pour les dommages causés à autrui ou par le fait d'un bien placé sous la garde d'une personne;

* Le syndicat n'a pas renoncé à son droit de poursuivre pour ses dommages directs non compensés

par son assureur contre un copropriétaire;

Le Tribunal condamne les défendeurs à payer au syndicat des dommages de 999,99\$, avec intérêts aux taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et les frais de la demande.



Vous payez le chauffage à vos locataires...

À combien estimez-vous le gaspillage?

Analyse économique, sans frais

- Récupère les surplus de chauffage par modulation et déstaging
- Conserve le confort de vos locataires
- S'adapte à tous les systèmes de chauffage
- Permet d'économiser de 10 à 35% des coûts de chauffage
- Assure un retour sur investissement (ROI)




Demtroys

Système de gestion des coûts de chauffage


819 574-4455 www.demtroys.com

PORTES FENÊTRES FLEURIMONT




Normand Pomerleau
à votre service depuis 40 ans

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES




GARANTIE À VIE
Haut rendement énergétique

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant



Insertion dans cadre existant



Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R
Verre Sol-R Ti	4.17
Argon Low E	3.33
Verre clair	2.04

Nouveau procédé
La couche de filane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2

ESTIMATION GRATUITE
819 569-4112

Formations en collaboration avec le Centre 24 Juin

- Effectuer l'entretien ménager d'un immeuble

(minimum de 15 participants et un maximum de 20)

Formation (30 hres)

- Effectuer l'entretien préventif d'un immeuble en ce qui a trait à la plomberie et l'électricité

(minimum de 15 participants et un maximum de 20)

Formation (30 hres)

Dates à venir

(dès que le minimum de participants est atteint)

Réservation et détails par téléphone au
(819) 563-9292 poste 222 ou
par courriel à info@rphl.org

Les villes vont-elles s'en inspirer? La Ville de Québec adopte un nouveau règlement pour limiter la conversion de logements locatifs en condominiums

La Ville de Québec a adopté lundi une réglementation sévère visant à limiter la transformation d'appartements en condominiums.

Dorénavant, selon un règlement voté par le conseil municipal, les immeubles à logements devront être vides pendant 10 ans avant de pouvoir être convertis en condominiums. Jusqu'à maintenant, depuis le moratoire adopté par Québec en 2002, il suffisait à un propriétaire de prouver qu'un immeuble ne comptait pas de locataires pour se présenter à la Régie du logement et obtenir la permission de le transformer en complexe de condominiums.

La Ville, selon la conseillère municipale Geneviève Hamelin, a adopté cette mesure « extrême » car le taux d'occupation des logements à Québec est très faible, il se situe autour de 0,3%.

La Ville a adopté son règlement pour protéger son parc de logements locatifs pour les familles. «Maintenir un logement vacant pendant une dizaine d'années, ce n'est quand même

pas rien. Il faut vraiment être motivé. Il faut vouloir faire la conversion en condominium», a expliqué Geneviève Hamelin.

Selon la Ville de Québec, plusieurs propriétaires étaient tentés de trouver un arrangement avec leurs locataires pour mettre un terme à leur bail.

Le RPHL pense que ces dispositions sont extrêmes et excessives. Nous tenions à remettre les dispositions de ce nouveau règlement dans le contexte : la portée du règlement n'est pas absolue, ni permanente, et toutes les demandes de conversion vont être traitées, au cas par cas, par le comité exécutif.

Lors d'une entrevue accordée par Me Robert Soucy du RPHL à TVA Nouvelles, nous précisons que «Si on attend 10 ans pour demander une conversion en condos, il risque d'y avoir des logements qui vont rester en désuétude».

Le RPHL étudie présentement toutes les dispositions de ce règlement et les lois de la Régie du logement entourant la conversion

d'un immeuble de logements locatifs en condominiums afin de déterminer si le RPHL ira de l'avant dans ce dossier en contestant la décision de la Ville de Québec.

Réf. : règlement RVQ-1760, adopté le 20 décembre et en vigueur le 23 décembre 2010

La technologie allemande,
au service de votre porte-feuille !

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTEME & HAUT NIVEAU ENERGETIQUE

Lucien Côté & Fils inc.
Depuis 1936 562-9411

www.luciencote.com michel@luciencote.com

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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 au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. TM Marque déposée/de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca

Le Propriétaire