

REVENDECTIONS 2014

Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL)

Défendre les droits et les intérêts des propriétaires depuis 1981

GOUVERNEMENTALES & MUNICIPALES

Rencontre avec le chef de cabinet du Maire Sévigny, Monsieur Étienne Vézina, ainsi que le Président du Comité Exécutif de la Ville, Monsieur Serge Cardin

Rencontre avec Jean Rousselle (député de Vimont et Adjoint parlementaire du Ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire -secteur habitation

Rencontre avec les Conseillers municipaux de Sherbrooke, Mme Chantal L'Espérance, Mme Christine Ouellet et M. Pierre Tardif et M. Yves Dodier – Directeur arrondissements Mont-Bellevue et Jacques Cartier

Rencontre avec la SHQ sur la révision des Programmes d'aide de la SHQ

Rencontre avec M. Luc Fortin (député de Sherbrooke)

Mémoire sur le formulaire obligatoire du bail à la Régie du logement déposé 10 janvier

COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

17 Décembre 2014 : Selon le RPHL, un autre budget qui fait grincer les dents des propriétaires autant que des locataires!

16 Décembre 2014 : Enquête SCHL - Automne 2014 : Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est plus que jamais inquiet de la tournure que prend le marché locatif de l'habitation

12 Décembre 2014 : Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) déclare la guerre aux mauvais payeurs : Avis de recherche sur Facebook

26 Novembre 2014 : Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL : les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels en péril!

26 Novembre 2014 : RPHL : Un nouveau formulaire du bail est adopté, mais à quand une réforme du droit locatif?

23 Octobre 2014 : Des zombies à la Régie du logement : Une situation qui manque de sérieux sur un problème grave pour la vie des locataires et des propriétaires

10 Octobre 2014 : Réduction des délais à la Régie du Logement : Le RPHL constate que le gouvernement veut agir!

24 Septembre 2014 : Rapport Régie du logement 2013-2014 : Le RPHL constate qu'il y a encore des problèmes importants dans les délais et la Régie du logement n'a pas reçue de ressources supplémentaires dont elle a besoin

24 Septembre 2014 : En réponse au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) soutient qu'aucun locataire n'est mis à la rue !

24 Septembre 2014 : En réponse aux associations de locataires: Ce n'est pas le prix des logements qui est problématique, c'est l'aide à la personne qui est déficitaire!

Suite à la page 2

FICHIER GRATUIT POUR CALCULER VOS AUGMENTATIONS DE LOYER!

Le RPHL met **GRATUITEMENT** à votre disposition un **fichier Excel** pour calculer vos augmentations.

Mieux que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos données sur votre ordinateur. Vous pouvez aussi imprimer directement les avis de modification au bail.

Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires de logement.

Sans frais à www.rphl.org ou par téléphone au 1-877-563-9292



ACTIVITÉS À VENIR

Soirées d'information à venir :

Sherbrooke:

Mardi 21 avril 2015

Développements récents en droit locatif. (nouveau, lois et jugements)

Heure : Dès 19 heures

100, Belvédère Sud, suite 200, Sherbrooke.

Granby:

Mercredi 22 avril 2015

Développements récents en droit locatif. (nouveau, lois et jugements)

Heure : Dès 19 heures

HÔTEL CASTEL & CENTRE DES CONGRÈS 901, rue Principale, Granby Salle : Forteresse C

DANS CETTE ÉDITION



8
LES PRINCIPES DE LA DÉFENSE DE ZOOTHÉRAPIE



9
NOUVEAU FONCTIONNEMENT À LA RDL



12
LA RÉSILIATION DU BAIL POUR CONSOMMATION DE CANNABIS



14
ÉVICTION D'UN LOCATAIRE EN HIVER

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

RPHL
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives
www.rphl.org

Poste-Publication
convention 40020616

Suite de la page couverture

REVENDEICATIONS 2014

18 septembre 2014 : Régie du logement : Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) n'est pas étonné du rapport du Protecteur du citoyen

16 septembre 2014 : Projet de loi 190 : Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se réjouit que ce projet ne soit pas adopté et sera présent pour tout autre projet du genre

09 septembre 2014 : En réponse aux associations de locataires: Le prix des logements au Québec demeure le plus bas au Canada

05 septembre 2014 : RPHL en partenariat avec l'APQ - Concours photo du logement le plus sale : Et le gagnant est ...

2 juillet 2014 : Un nombre record de logements insalubres lors des déménagements cette année

28 juin 2014 : Toujours présent pour vous les 27, 28, 29, 30 juin ainsi que le 1er et 2 juillet!

27 juin 2014 : Déménagements - Logements : Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) règle vos malheurs

25 juin 2014 : Logements: Le RPHL soutient qu'il faut changer la loi

11 juin 2014 : RPHL - Rapport locatif : Le taux d'inoccupation dans les logements toujours aussi élevé, ce qui inquiète les propriétaires

4 juin 2014 : Il faut croire que la relance économique passe par les propriétaires de logements locatifs

27 mai 2014 : RPHL : Un projet de loi discriminatoire envers les propriétaires et sans fondement!

4 avril 2014 : Nos chefs sur les bancs d'école du RPHL: Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) invite les chefs à venir à leur école de formation sur l'immobilier locatif résidentiel québécois

24 janvier 2014 : RPHL - Augmentations de loyer 2014: Une mauvaise nouvelle qui revient tous les ans, à quand le changement tant attendu?

C'est avec fierté et au nom de tous les propriétaires que les porte-paroles du RPHL ont commenté la majorité de ces dossiers. Merci de votre soutien!

ÉVÉNEMENTS

Concours photo du déménagement au Québec: Comment est votre logement après le départ du locataire?

Partagez avec nous votre départ du locataire en photo. Envoyez-nous votre photo d'un de vos appartements entre 2 locataires.

Vu le succès connu en 2014, le concours est reconduit jusqu'au 31 août 2015 et courez la chance de gagner un Apple iPad (valeur de 500\$) en recevant le plus de votes pour votre photo (jusqu'au 31 août 2015).

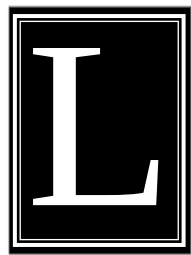
NOMINATION

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est heureux d'annoncer la nomination de Madame Annie Lapointe au poste de Directrice Adjointe du RPHL.

Madame Annie Lapointe, qui est également notaire, est déjà une collaboratrice connue au sein du RPHL. ☑

L'ESTIMATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE PAR LA RÉGIE est corrigée suite à une révision

Me Robert Soucy



Les faits

La locatrice demande la fixation du loyer et la modification d'une autre condition du bail. La locatrice demande à la Régie du logement de statuer

sur la modification suivante: les frais d'électricité du logement, incluant ceux pour le chauffage, doivent être assumés par la locataire.

Le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation de loyer ainsi que les pièces justificatives et les factures au soutien de ces renseignements ont été produits au dossier. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013, à un loyer mensuel de 536,00\$. Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de 7,34 \$ par mois.

Les frais d'électricité:

arguments des parties

Le mandataire de la locatrice explique que plusieurs locataires de

l'immeuble consomment de façon abusive l'électricité. Malgré des avertissements émis demandant de ne pas laisser les fenêtres ouvertes en hiver, les locataires ne suivent pas les consignes. Plusieurs locataires chaufferaient même leur logement autour de 28 ° Celsius.

La locatrice présente une évaluation ainsi qu'un mode de calcul pour la valeur relative des frais d'électricité du logement de la locataire.

Selon la preuve soumise, les frais d'électricité de l'immeuble de 40 logements s'élèvent à 40 050,14 \$ en 2012. De ce montant, la locatrice déduit les frais de consommation d'électricité pour les aires communes (3 314,09 \$) et aussi ceux pour l'eau chaude (13 347,96 \$) puisque la locatrice continuera à les assumer. La locatrice soutient que le calcul de la valeur relative des frais d'électricité pour l'éclairage et le chauffage des logements représente un coût global de 23 388,09 \$.

Afin de répartir les frais d'électricité entre les 40 logements, la locatrice se

base sur le nombre de pièces au total dans l'immeuble. Le mandataire de la locatrice témoigne que l'immeuble compte 135 pièces. Il divise les frais d'électricité estimés pour l'éclairage et le chauffage des logements (23 388,09\$) divisé par 135. (23 388,09 \$ ÷ 135 = 173,25 \$). La somme de 173,25\$ représente alors le coût annuel. Pour obtenir le coût mensuel, le mandataire de la locatrice divise le montant de 173,25 \$ par 12. (173,25 ÷ 12 = 14,44\$). Donc, la consommation électrique pour l'éclairage et le chauffage est de 14,44 \$ par mois pour une pièce d'un logement. Considérant que la locataire habite un logement comptant 2 pièces et demie, la locatrice propose une diminution de 36,10 \$ par mois soit (2,5 x 14,44 \$) pour la valeur relative des frais d'électricité du logement de la locataire.

La locataire conteste la modification et soutient que les frais d'électricité seront supérieurs au montant de 36,10\$ proposé par la locatrice. À son

avis, selon la superficie de son logement, le coût mensuel de son électricité serait de 70,00 \$. Toutefois, aucun document n'est déposé à l'appui de cette évaluation.

La décision de la greffière spéciale

Le Tribunal ne retient pas la méthode de calcul de la locatrice. Selon la Régie, il n'y a pas lieu de privilégier une répartition de frais de chauffage et d'éclairage selon le nombre de chambres puisque l'on pourrait alors se demander pourquoi d'autres critères ne sont pas pris en compte. La greffière base sa décision sur les critères établis dans l'affaire Manikis c. Serwaah¹

"La source des pourcentages utilisés en première instance, découle d'un algorithme ou pondération des coûts d'énergie des locaux résidentiels découlant de données statistiques et utilisés par la Régie du logement pour établir une répartition des coûts mensuels suivant la nature du combustible utilisé."

Suite à la page suivante



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

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

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

Suite de la page précédente

Tel que retenu dans l'affaire Manikis c. Serwaah, la greffière spéciale considère aux frais de calcul l'utilisation de la répartition à laquelle la Régie du logement réfère dans le cadre du calcul des augmentations de loyer. La dépense de l'électricité est alors répartie selon les pondérations suivantes: le chauffage du logement (60 %), le chauffage des espaces communs (4%), l'eau chaude (10 %), l'éclairage du logement (23 %) et l'éclairage des espaces communs (3 %)²

Par conséquent, la Régie retient 60 % pour le chauffage du logement et 23 % pour l'éclairage pour un total de 83 % des frais annuels d'électricité de l'immeuble, soit un montant de 33 241,62 \$. ($40\,050,14 \$ \times 83 \% = 33\,241,62 \$$).

Par la suite, la part de la dépense allouée à la locataire correspond à la part attribuable à son logement, soit la proportion que représente son loyer par rapport aux loyers des autres locataires de l'immeuble. La part attribuable au logement de la locataire se calcule de la façon suivante: son coût de loyer 536,00 \$ ÷ 26 729,00 \$, les revenus totaux des loyers de tous les logements de l'immeuble. ($536 \div 26\,729 = 2,01 \%$).

Donc le coût annuel en électricité de la locataire est 2,01 % de 33 241,62 soit 668,16 \$. Le coût mensuel estimé des coûts de chauffage et d'éclairage ($668,16 \div 12 = 55,68 \$$) est de 55,68 \$.

Le coût du loyer au 30 juin 13 est de 536,00 \$. On y additionne l'augmentation annuelle selon les calculs de 7,34 \$ pour obtenir la somme de 543,34\$. La Régie soustrait le coût mensuel d'électricité estimé (543,34 \$ - 55,68 \$) du montant du loyer : $543,34 \$ - 55,68 \$ = 488,00 \$$. La Régie fixe alors le loyer à 488,00 \$ par mois du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014.

La révision de la décision

La date de l'audience en première instance est le 8 juillet 2013. Toutefois, la date de l'audience en révision a lieu le 15 avril 2014, à ce moment, la locatrice possède les coûts réels en élec-

tricité de son immeuble pour l'année 2013. Selon les dépenses assumées réellement par la locataire en 2013, c'est plutôt un pourcentage de 58 % qui aurait dû être alloué.

La locatrice fait valoir que le pourcentage retenu de 83 % est excessif. Selon ce calcul, il devrait assumer le chauffage des espaces communs, pour un total de 17 %. Or 17 % de la dépense de l'électricité de l'immeuble soit 40 050,14 \$ équivaut à 6 808,52 \$. Selon la preuve avec les coûts réels de l'année 2013, ces dites dépenses s'élèvent à 20 853,84 \$.

En révision, la Régie conclut que la répartition n'est pas représentative des coûts réellement assumés par la locatrice et que l'application de la méthode conduit à un résultat déraisonnable³.

Une portion évaluée à 58 % au lieu de 83 % doit être considérée pour l'électricité et le chauffage du logement excluant l'eau chaude. ($58 \% \text{ de } 40\,050,14 \$ = 23\,229,08 \$$).

La part attribuable au logement de la locataire est de 2,01 %, soit 466,90 \$ de la dépense annuelle totale.

La dépense mensuelle en électricité pour le chauffage et l'éclairage est de $466,90 \$ \div 12 = 39,00 \$$.

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 • BÂTIMENTS COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

La Régie fixe le loyer à 504,00 \$ par mois (soit 536,00 \$ de loyer précédant, plus l'augmentation annuelle de 7,00 \$, 543,00 \$. On déduit le 39,00 \$ du loyer du 543,00 \$.) ☒

1. Maniki c. Serwaah. R.L. 31-060525-098 V 070103; Bureau de révision, le 23 juillet 2007, Bissonnette et Jodoin, régisseuses.
2. Propriété Bella Vita inc. c. Bergeron R.L. Demande 55824; Emilie Pelletier, greffière-spéciale. Le 18 octobre 2013.
3. Propriété Bella Vita inc. c. Bergeron R.L. Demande 135 7181; Bureau de révision, le 2 juin 2014, Moffat c. Jodoin, régisseurs.

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

Peinture, Céramique

Meuble sur mesure

Armoires et comptoirs

Tissus, Papiers Peints et plus...

Design d'intérieur Conception - plans

Installation de nos produits

RBQ : 5642-2389-01

RENO DÉCO
SÉRIÉ

VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ

*Informez-vous... Prix spéciaux sur grande quantité

3025, rue King ouest

Sherbrooke (Québec) J1L 2B5

819 791-3160

*Tel que prescrit en magasin



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

UN NOUVEAU SERVICE À VOTRE DISPOSITION: ÉVICTION RAPIDE



Votre locataire ne paie pas son loyer. Vous n'avez pas le temps d'aller à la Régie du logement. Vous attendez, un mois, deux mois de plus avant de finalement vous déplacer à la Régie du logement pour introduire une demande en résiliation de bail en raison du retard dans le paiement du loyer.

Afin de répondre à ce besoin, vous pourrez dès maintenant téléphoner, remplir le formulaire de demande électronique afin que nous puissions introduire pour vous la demande devant la Régie du logement.

Sur réception de votre demande, un avocat vous téléphonera afin de valider vos instructions. La demande sera introduite à la Régie du logement la prochaine journée ouvrable. Cette demande sera signifiée par courrier recommandé à votre locataire ou par huissier selon vos instructions. Une version numérisée de la demande et des informations relatives à la signification seront disponibles de façon numérique.

Ce service vous permettra donc d'agir rapidement en évitant les déplacements et les délais d'attente.

Il sera offert à partir de 43.27\$* plus taxes, plus les frais, soit les frais de la Régie du logement et les frais de signification. ☑

*selon le type d'adhésion

Communiqué de presse

Augmentations de loyer 2015: Santé, bonheur et maux de tête pour les propriétaires de logements locatifs!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) réaffirme qu'une fois de plus les propriétaires de logements se sentent délaissés par le gouvernement.

Même si l'étude du Groupe Roche, vieille de plus de 10 ans, dénonçait déjà la situation, le parc locatif est toujours en déclin.

«Une fois de plus, le RPHL est consterné par le statu quo du gouvernement. Devant les incohérences de la loi, une méthode de calculs désuète qui détruit le parc locatif, le gouvernement sème la grogne chez tous les propriétaires québécois» selon Martin Messier Président.

Un formulaire simple en format Excel pour mieux faire son calcul

le RPHL met à la disposition de tous les propriétaires un formulaire en format Excel pour que les propriétaires puissent calculer plus facilement leurs augmentations et sauvegarder les données sur leur ordinateur. Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin

de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires de logement.

Sans frais à www.rphl.org ou 1-877-563-9292.

Chaque année, ce sont des propriétaires désabusés qui découvrent avec effroi les augmentations proposées par la Régie du logement.

La Loi penche tellement du bord des locataires que ces derniers peuvent refuser et demeurer dans le logement alors que le propriétaire a toutes les preuves en main qu'il peut augmenter son logement!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) recommande une hausse de 3% en moyenne pour un logement qui n'a pas subi de hausses de taxes ou assurances et sans compter les travaux majeurs.

le RPHL incite les propriétaires à réclamer aux locataires la variation des taxes scolaires, municipales et des assurances. En effet, la hausse des augmentations de loyer doit intervenir cette année. Car si elle n'est pas réclamée en 2015, elle sera perdue! Aucune entente possible comme souhaitée

Électricité	2.9 %
Gaz	12,1 %
Mazout	3.4 %
Entretien	0,7 %
Services	2.0 %
Gestion	1,1 %
Revenu net annuel	0.6 %
Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble	2.9%

par plusieurs propriétaires pour réduire les hausses de loyer et aider leurs locataires, le gouvernement l'interdit!

Également le RPHL est mystifiée qu'il faille plus de 30 ans pour rentabiliser des travaux majeurs.

«Un propriétaire aura refait son toit 2 ou 3 fois avant que le premier toit soit rentabilisé. Devant une telle incohérence, le RPHL ne peut que conclure à un manque de vision de nos élus» selon Martin Messier. Avec un taux de 2.9% pour les travaux majeurs, soit 2.42\$ d'augmentation pour chaque tranche de 1000\$, il faudra plus de 34 ans pour récupérer l'investissement!

le RPHL recommande que les investissements soient rentabilisés sur 10 ans, soit 10% par année. ☑

AUGMENTATION DE LOYER: CONNAÎTRE LA LOI ET NÉGOCIER DIFFÉREMMENT

Le RPHL est convaincu: la législation en matière de fixation des loyers doit être revue. En attendant cette réforme qui est maintenant devenue essentielle selon le RPHL, il faut cependant bien connaître ce que la loi réserve aux propriétaires d'appartements quand vient le temps en début d'année d'augmenter les loyers.

En effet, contrairement à une négociation régulière, les propriétaires sont tenus de négocier différemment puisque nous le faisons sous la contrainte d'une loi qui, une fois appliquée par la Régie du Logement, vient brimer notre droit à négocier librement.

En 2015, le RPHL se fixe comme mission de poursuivre son travail auprès de nos élus et de la population pour bien faire comprendre l'importance de modifier les dispositions actuellement en vigueur. Le RPHL veut également contribuer à ce que les loyers puissent augmenter de façon plus raisonnable dès maintenant. Trop souvent les propriétaires

d'immeubles vivent des échecs tant devant la Régie du logement que dans le processus de négociation avec leurs clients, les locataires des logements.

Notre but est simple: accompagner les propriétaires afin de favoriser une hausse de loyer en maîtrisant les impacts légaux et les aspects d'une saine négociation avec les clients qui louent les logements.

Quand faire des travaux majeurs?

Comment choisir entre une rénovation en plusieurs étapes ou de faire tout en une seule fois?

Comment obtenir le meilleur rendement?

Comment éviter que la Régie du logement me donne moins que ce que je pourrais obtenir?

Quels sont les impacts sur la valeur de mon immeuble?

Trucs et astuces pour mieux négocier?

Comment faire pour que mes travaux me rapportent plus?

Je chauffe au mazout et je veux changer

mes fenêtres d'ici 3 ans, quel est le meilleur moment?

Je chauffe au gaz et je veux convertir à l'électricité, quelles sont les meilleurs pratiques à connaître?

Je fais une demande à la Régie du logement, comment éviter une diminution de loyer?

Nous sommes à vos côtés pour vous donner les outils nécessaires pour que votre augmentation 2015 soit solide!

Assistez à un événement majeur pour les propriétaires de logements.
Samedi le 7 février 2015 de 10h à 16h
au Kiosque 1217

Venez nous voir entre 10h et 16h à votre convenance et profitez de:
- Aide aux calculs d'augmentation de loyer
- Formulaire de calculs RPHL

☑

Volume 11, numéro 1
Février - Mars 2015

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Graphiste
Alice Dornoy

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

IMPÔT SHERBROOKE

Bureau de comptable à votre service

*déjà 17 ans***Pour vos impôts 97\$ / pers.****REMBOURSEMENT 10 JOURS****Service 5 jours sur 7 à l'année!**

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

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

IMPÔT SHEB-GRANBY

Bureau de comptable à votre service

*déjà 17 ans***Pour vos impôts 78\$ / pers.****REMBOURSEMENT 10 JOURS****Service 5 jours sur 7 à l'année!**

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

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

LE NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL POUR LA SOUS-LOCATION DEPUIS PLUS DE 12 MOIS: RÈGLES ET EXIGENCES

Me Jean-Olivier Reed

Pour plusieurs, nous sommes dans la période de reconduction des baux. Malheureusement, les propriétaires n'ont généralement pas la possibilité d'envoyer un avis de non-reconduction du bail. En effet, sauf exception, les propriétaires doivent nécessairement passer par la résiliation du bail au moyen d'un recours à la Régie du logement.

Néanmoins, une exception apparaît à l'article 1944 du Code civil du Québec et permet au propriétaire d'envoyer un avis de non-reconduction du bail si le locataire sous-loue son logement pendant plus de 12 mois.

À priori, cette procédure paraît simple mais dans la réalité, les exemples ne manquent pas et nous démontrent qu'il y a plusieurs nuances à faire, plusieurs zones grises et de nombreuses situations permettant au locataire de rendre les circonstances moins évidentes qu'elles n'en paraissent et finalement permettent au locataire de convaincre les tribunaux qu'il ne s'agit pas de sous-location et rendre votre avis nul.

Dans une décision de 2013 qui sera citée tout au long de ce texte, la Régie du logement nous donne un aperçu des critères qu'elle doit prendre en compte pour décider si le locataire a sous-loué ou non son logement. Nous tenterons de vulgariser ces concepts pour vous permettre de les utiliser.

Lorsqu'on détermine s'il y a sous-location, le principal outil du Régisseur sera l'intention des parties. À ce titre, nous pouvons déjà vous suggérer de tout faire par écrit ou par courriel ce qui facilitera votre preuve en cas de version contradictoire.

Il est aussi dit que le contrat de sous-location n'a pas besoin d'être écrit et il n'est pas nécessaire non plus qu'il soit écrit "sous-location" sur le document pour qu'elle en soit une.

Le juge regardera entre autres les déclarations, les circonstances et les agissements des parties.

Il faut savoir que la jurisprudence confirme que le bail n'exige pas l'occupation du logement par le locataire lui-même mais les régisseurs considèrent qu'il n'est pas raisonnable de laisser une locataire sous-louer son logement à son gré et à son rythme et imposer à la locatrice des locataires inconnus. Les juges devront donc faire la part des choses entre ces deux concepts.

À ce titre, la Régie du logement considère que le bail est signé par une personne et qu'elle lui est attachée et en considération de la personne qui s'engage (locataire).

En fait, selon eux, cet article vise à s'assurer que « l'engagement contractuel d'une locataire emporte habitation de sa part de façon soutenue et voulue. »

De plus, la preuve du caractère consécutif des 12 mois requis n'est pas nécessairement requise et sera évaluée en fonction des circonstances de chaque cas.

Nous pouvons donner des exemples frustrants tels que la locataire qui sous-loue 11 mois et prétend retourner sur les lieux pour une très courte période pour sous-louer à nouveau 11 mois.

Aussi, il importe de considérer l'ensemble des faits, et d'en dégager l'intention du locataire, sa bonne foi et la finalité réelle de sa démarche. « La sous-location n'est qu'un outil légal mis à la disposition du locataire pour favoriser son maintien dans les lieux alors que des aléas ponctuels et/ou temporaires l'empêcheraient de jouir des lieux.

Il faut donc que la locataire démontre que son intention de bénéficier de ce droit au maintien est réelle et ferme et que la sous-location ne constitue qu'un palliatif temporaire. »

« Le Tribunal estime que le locataire a sous-loué l'entièreté de son logement durant plus de douze mois. Le seul fait que le locataire ait conservé son domicile au logement, sans y demeurer, résider, habiter ou l'occuper de façon factuelle, voire même de façon intermittente ou partielle, autrement que par des biens, ne suffit pas pour contrer cette conclusion. »

Vous devez donc savoir finalement que la sous-location comme la cession

ne se présume pas et la preuve, votre preuve, doit établir des faits précis qui permettent au tribunal de déterminer quelle a été la commune intention des parties afin de procéder à la qualification du contrat et finalement statuer sur la validité de votre avis.

Le propriétaire devra donc amasser au fil des mois, les preuves nécessaires afin de prouver qu'il y a bien eu sous-location. Par exemple : courriel du locataire, nom des sous-locataires présents ou passés et qui pourraient témoigner, les dates, les annonces du locataire dans les journaux ou sur internet et même si c'est possible, une preuve de résidence de votre locataire à une autre adresse. Les circonstances et les témoignages seront une part importante de votre preuve.

Aussi, « Si tant est que la locatrice ait toléré jusqu'à consentir à ces sous-locations multiples à travers le temps, le Tribunal ne pourrait en inférer qu'elle a renoncé, même temporairement, à son droit de se prévaloir des prescriptions de l'article 1944 du Code civil du Québec. »

Finalement, la patience sera de mise dans certaines circonstances car cet avis ne pourra être envoyé qu'au moment prévu pour la reconduction du bail. Par exemple: la période de 12 mois pourrait être atteinte en septembre 2014 mais vous devrez attendre en janvier 2015 pour l'aviser. ☑

31-130327-219 Allyn c. Therrien et als

LD LAFLEUR DAVEY
AGENCE IMMOBILIÈRE



ÉQUIPE
LAFLEUR DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS

Voir au-delà de l'immobilier

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA
Kassidy Davey
Courtier immobilier

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

GARANTIES LD.
SOYEZ ASSURÉS ET RASSURÉS

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

f EquipeLafleurDavey



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

Recherche de logement.com

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

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

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. BAIGNOIRE

Bain Magique

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

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

5. CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

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

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

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

* Escomptes membres RPHL

RÉNO DÉCO SERA

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

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

6. CHAUFFAGE

Leprohon inc.

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

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

Filgo Energie (thermoShell)

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

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

7. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

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

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

8. COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

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

9. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.lafleurdavey.com

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

Voir au-delà de l'immobilier

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

Présence + Dynamisme = Résultats !

- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

10. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

11. ÉLECTRICITÉ

Services Électriques

Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581

info@electriciensherbrooke.com

www.electriciensherbrooke.com

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

12. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction

Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmcc.com

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

Les Constructions Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

13. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

Évaluateurs accrédités et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206

Sherbrooke, QC J1N 2C8

Tél.: (819) 562-3825 # 203,

Sylvain Chartier

Info@evalexpert.ca

www.evalexpert.ca

Escompte 10% membres RPHL

- Évaluation et Inspection immobilières
- Résidentielle, commerciale et industrielle
- Évaluation d'équipement et de machinerie
- Membre OEAQ, ICE, AIBQ

14. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire
Extermination de l'Estrie
 Sherbrooke (819) 570-1672
 Granby (450) 775-3774
 Saint-Hyacinthe (450) 230-0383
www.gestionparasitairedelestrie.com
 Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire
 Programme Exclusif au membre RPHL
 Membre de L'AQGP et NPMA
 Produit à faible impact sur l'environnement

15. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc
Membre du Groupe FEC
Fiscalité - Évaluation - Comptabilité
 Tél.: (819) 578-6961
 Fax: (418) 871-3472
ablouin@groupefec.ca
 -Planification successorale
 -Transferts intergénérationnels
 -Achat/Vente d'immeubles
 -Réorganisation d'affaires
 -Intégration de nouveaux partenaires
 -Réduction de la charge fiscale annuelle
 -Stratégie de déductions d'intérêts
 -Et encore bien plus...

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN
 Stéphane Julien Président
 Tél. : (819) 574-6544
s.julien@gestionimmobilierejulien.com
 - Gestion Locatif & Copropriété
 - Administration et comptabilité
 (Production mensuelle des états financiers)
 - Entretien et réparation
 -Gestion de conciergerie
 -Perception des loyers
 -Services Juridiques, Secrétariat
 -Planification Publicitaire service 24h
 -Service de plan de redressement
 Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

Magex Technologies
 Tél.: (819) 820-2439
 Sans frais: 1 866 886 2439
www.magextechnologies.com
 Logiciels spécialisés en immobilier
 - Gestion des immeubles, des baux et des contacts
 - Comptabilité
 - Gestion des travaux
 - Gestion des documents
 - Lettres, avis et rapports professionnels
 - Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

* Escompte 10% membre RPHL

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Proteau & Associés,
huissiers de justice, s.e.n.c.
 862, Belvédère Sud, Sherb.
 Tél.: (819) 564-0424
 Téléc.: (819) 822-1697
 - Signification d'une demande à la Régie
 - Expulsion des locataires sur jugement
 - Saisie pour non paiement de loyer
 - Constat

18. IMPÔT

Impôt Sherbrooke
 Téléphone Est: (819) 348-1212
 Ouest: (819) 348-1799
info@impotsherbrooke.com
www.impotsherbrooke.com
 - Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
 - Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

19. PEINTURE

Bétonel
 2 succursales à Sherbrooke
 44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889
 2678 King Ouest, tél. : (819) 346-1657
 * Escomptes membres RPHL

20. PORTES ET FENÊTRES

Profenex inc.
 4890, boul. Industriel, Sherbrooke
 Tél.: 819-566-5454
 Sans frais. 1-855-566-5454
info@profenex.com
Jaimemesfenetres.com
 Escompte de 10% sur présentation
 de votre carte membre RPHL
 Escompte de volume, ne peut être
 jumelé à aucune autre promotion.
 -Fabrication-Vente-Installation

21. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.
 Tél.: 819 791-0899
 731, 13e Ave Nord, Sherbrooke
admin-centaur@videotron.ca
www.alarmecentaur.com
 Rabais exclusifs aux membres RPHL
 Vente et installation:
 -Système détection Incendie
 -Système d'éclairage d'urgence
 -Système de sécurité contre le vol
 -Système de caméra de surveillance IP
 -Système d'intercom
 -Système de serrurerie
 -Inspection incendie dans les bâtiments
 (ULC 536)
 -Extincteur portatif
 Une équipe présente pour vous 7 jours
 24h

22. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent
 Home Hardware
 1237, Belvédère Sud, Sherbrooke
 Tél.: (819) 346-6944
 * Escomptes membres RPHL
 -Produits d'entretien pour immeuble
 locatif et commercial
 -Réparation de moustiquaires, fenêtres
 -Jardinage et entretien des plantes
 -Ligne complète de plomberie, serrurerie,
 peinture

23. TOITURES

Les Constructions François Hamel
ENTREPRENEUR COUVREUR
 Tél.: (819) 574-4255
www.constructionsfrancoishamel.com
 - Pose de membrane élastomère soudée
 pour réfection de toits plats
 - Installation de bardeaux d'asphalte pour
 toitures en pente
 - Dénéigement de toits plats
 - Travail de qualité / Garantie écrite
 - Assurance responsabilité
 - Licence RBQ 8359-5850-08
 - Membre APCHQ
 - Estimation gratuite

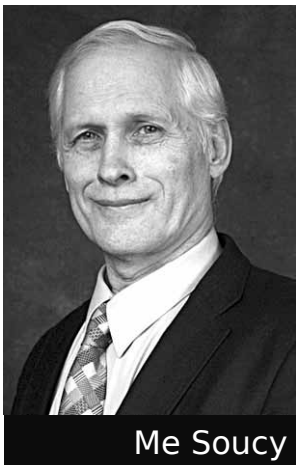
Toitures Bergeron et Frères inc.
 Tél.: (819) 823-7592
www.toituresbergeronnetfreres.com
 - Réfection de toitures, spécialité toit plat
 - Toiture membrane élastomère
 - Résidentiel, commercial, tous genres
 - Ouvrage garanti
 - Estimation gratuite
 - Licence RBQ 8309-4326-19

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



RPHL
 Regroupement des Propriétaires
 d'Habitations Locatives

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



Me Soucy

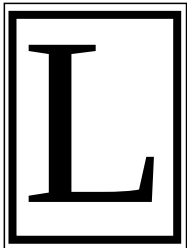
LA RÉGIE DU LOGEMENT ET LES PRINCIPES DE LA DÉFENSE DE ZOOTHÉRAPIE

ÉvalExpert
 Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca
 www.evalexpert.ca

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



La Régie est saisie d'une demande de résiliation du bail et d'éviction du locataire. Au jour de l'audience, le locateur présente un amendement afin de demander une ordonnance de se départir de son chien plutôt que la résiliation du bail. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013 reconduit au 30 juin 2015 à 648\$.

LES FAITS

Le locateur soumet que malgré l'existence d'une clause interdisant la présence d'animaux le locataire possède un chien. Le locateur ajoute qu'il subit un préjudice sérieux puisque d'autres locataires souhaitent aussi la présence de chien dans leur logement.

Le locataire soumet quant à lui qu'il habite son logement depuis 1994. Il explique que depuis 1999, il est en dépression sérieuse majeure. Il est séparé depuis 15 ans et habite seul son logement.

ARGUMENT DU LOCATAIRE

Selon le locataire, son psychiatre, en raison de sa dépression majeure, a recommandé une thérapie de type zoothérapie par l'acquisition d'un animal de compagnie. Le locataire ajoute qu'il a un petit chien depuis plus de 3 ans et qu'il y a une amélioration de sa situation grâce à lui: "C'est mon enfant, ma raison de vivre.", dit le locataire.

Son chien ne dérange pas, ne fait pas de bruit. Il n'a jamais reçu aucune plainte des autres locataires. De plus, le psychiatre du locataire, le 15 septembre 2014 note que cette thérapie a eu des effets bénéfiques.

DÉCISION DE LA RÉGIE

Selon le régisseur, il est reconnu que la clause d'interdiction d'un animal n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation du contrat.



LA ZOOTHÉRAPIE EST UNE DISCIPLINE EN DEVENIR, ENCORE MAL DÉFINIE ET NON ENCADRÉE PAR LE CODE DES PROFESSIONS

Ultimement, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.

Le locataire, qui demande l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation, assume le fardeau de la preuve. Le locataire pour réussir doit rencontrer les deux conditions suivantes:

1. La présence de l'animal ne cause aucun trouble ou préjudice de quelque nature que ce soit et;

2. La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire. Le régisseur cite l'honorable juge Richard Landry, de la Cour du Québec¹ siégeant en division d'appel, le 12 février 2012, qui faisait une analyse de la jurisprudence applicable en semblable matière:

"51. Sans le dire toujours clairement,

la jurisprudence paraît faire une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire (zoothérapie) qui, eux, justifiait le décideur de le faire.

52. La ligne de démarcation entre les deux n'est pas toujours facile à tracer, notamment parce que la zoothérapie est une discipline en devenir, encore mal définie et non encadrée par le Code des professions.

53. Comme le mentionne avec prudence le psychiatre Poirier dans la présente affaire, la zoothérapie est un 'traitement non spécifique qui peut avoir un effet positif chez des personnes présentant une situation d'isolement. Par ailleurs, aucune

étude formelle ou scientifique n'a pu démontrer cet état de fait. Il n'y a que des cas cliniques qui ont pu permettre cette constatation.

54. Il faut donc examiner la preuve médicale disponible pour déterminer si le 'portrait médical' du locataire rend vraisemblable le besoin d'un animal à des fins thérapeutiques...

56. Rappelons que cela amène le docteur Poirier à conclure : ' En ce qui a trait à votre questionnement, il est fort probable que la présence d'un animal domestique, en particulier de son chien a, auprès de monsieur, un impact positif sur le plan du fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect relationnel avec son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif. Donc, le juge Richard Landry conclut dans de telles circonstances, il serait inapproprié et déraisonnable de le forcer à se départir de son chiot vu les conséquences néfastes probables sur son bien-être physique et mental.

Dans la décision présente², la régie conclut aussi que le locataire s'est déchargé de son fardeau d'établir que la présence de son animal a une utilité thérapeutique et que l'application de la clause d'interdiction causerait au locataire un préjudice affectif et psychologique évident, ce qui la rend déraisonnable dans les circonstances particulières du présent dossier. ☑

1. D.C. c. L'Office municipal d'habitation de Berthierville, 705-80-002 455-117;

2. Boismenu c. Blanchette. Régie du logement, 31 120717044 G, 22 octobre 2014. Juge Ronald Charbonneau

**LE GROUPE
EXPERT
DRAINS**

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

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

24 ANS à votre service **Garantie 10 ANS**
 1990-2014 8345 Bd Bourque **URGENCE 24H / 7 JOURS**
www.expertdrains.com 819.864.6441

Yvon Lallier, CPA

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

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaitait rencontrer la Régie du Logement afin de mieux comprendre le nouveau système mis en place pour traiter les demandes: SISTA

Mais avant même de pouvoir utiliser un nouveau système, certains changements ont été apportés.

D'abord précisons que la numérisation des dossiers de la Régie du Logement est basée sur l'adoption par le Gouvernement du Québec d'une loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information.

En effet, il fallait que les documents électroniques puissent avoir la même valeur que le papier.

Le Système Sista est utilisé actuellement dans 3 tribunaux: Commission des lésions professionnelles (CLP), la Commission d'accès à l'information du Québec (CAI) et par la Régie du logement (RDL) maintenant. La majorité des processus de traitement sont semblables, mais il faut une certaine personnalisation pour répondre aux besoins plus spécifiques de chacun.

Par exemple, la Régie du logement perçoit de l'argent contrairement aux deux autres, donc il a fallu ajouter une section pour gérer ces transactions.

Sur le dessin ci-dessous vous voyez le processus de traitement d'une demande au tribunal. Avec le changement de système c'est la par-

Nouveau fonctionnement informatique

Processus de traitement d'une demande à la Régie du Logement

plus les documents qui pourraient être introduits en preuve avant l'audience. Il est demandé de les apporter et de les déposer seulement à l'audience.

Avant la mise en place du système, on numérisait et ajoutait au dossier tous les documents qui nous étaient soumis à n'importe quel moment. Mais le juge pouvait les rejeter en refusant la production d'un document en preuve. Dorénavant seuls les documents qui sont acceptés par le juge sont numérisés et déposés au dossier.

L'investissement d'un nouveau système a permis de:

- réduire les délais de traitement administratif
- gérer les conflits d'horaire et de non-disponibilités
- éviter les erreurs de doublons
- la demande peut être consultée par n'importe quelle personne à la Régie du logement lorsqu'on appelle
- documents accessibles n'importe où par les régisseurs
- fusion des documents pour les audiences, les décisions,...

La Réception de la demande

Si le client n'a pas complété un formulaire de demande

Le préposé va vérifier si les intervenants sont déjà dans le système;

- si oui, il n'est pas nécessaire de saisir à nouveau les coordonnées;
- si non, création de l'intervenant.

laire déjà complété

- o vérifie le formulaire;
- o vérifie les intervenants liés à la demande, au besoin les crée;
- o crée la demande dans le système;
- o perçoit les frais;
- o sauvegarde la demande;
- o appose sur le formulaire le numéro de dossier et de demande, ainsi que le numéro de reçu;
- o remet au client la copie du formulaire;
- o envoie une copie du formulaire à la numérisation.

Dans le cas où un client arrive avec 5 formulaires de demande déjà complétés, ou plus, on demande au client d'acquitter les frais et de revenir dans l'après-midi ou le lendemain afin qu'on lui remette les copies de demande avec les numéros de dossier.

La date considérée pour le traitement des demandes sera celle de la journée du dépôt des demandes, de façon à ne pas pénaliser le client et la mise au rôle éventuelle de la demande.

Numérisation

La numérisation des dossiers judiciaires a débuté le 10 janvier 2011. Toutes les pièces qui constituent le dossier judiciaire sont numérisées.

Expédition des avis

Les avis d'audition sont expédiés de façon automatisée. SISTA prend entièrement en charge cette étape et les avis expédiés sont visibles dans le dossier judiciaire numérisé.

Habituellement, pour les causes civiles non urgentes, les avis d'audition sont expédiés de 1 à 2 mois avant l'audience (parfois trois mois). Pour les causes de non-paiement et les causes civiles urgentes, les avis peuvent souvent être expédiés deux semaines avant l'audience.

Tenue de l'audience

Pour rendre le dossier judiciaire numérisé accessible au régisseur ou au greffier spécial en cours d'audience, un porte-documents numérique est prévu et rend tous les dossiers d'un même rôle, avec chaque pièce constituant chaque

dossier, accessibles via la plateforme Web.

Les pièces acceptées en preuve par le régisseur ou le greffier spécial sont insérées dans une enveloppe qui fait office de procès verbal de pièces déposées à l'audience.

Expédition des décisions

Dorénavant, lorsqu'une décision est signée par un régisseur, cette dernière chemine comme suit:

- o envoi de la copie originale signée à Montréal pour numérisation;
- o arrivée à l'équipe de numérisation;
- o numérisation le même jour;
- o saisie des données;
- o expédition automatisée;
- o production;
- o on compte généralement 2 à 3 jours ouvrables à partir de cette étape pour que la décision parvienne aux parties.

Lorsque vous lisez "décision expédiée" en consultant votre demande, vous pourriez aller dans un des 26 bureaux de la Régie pour en faire imprimer une copie ou attendre qu'elle vous parvienne par la poste.

En changeant de système et en regroupant les informations sur la même plate-forme, il faut envoyer les correspondances à une seule adresse et coordonnées:

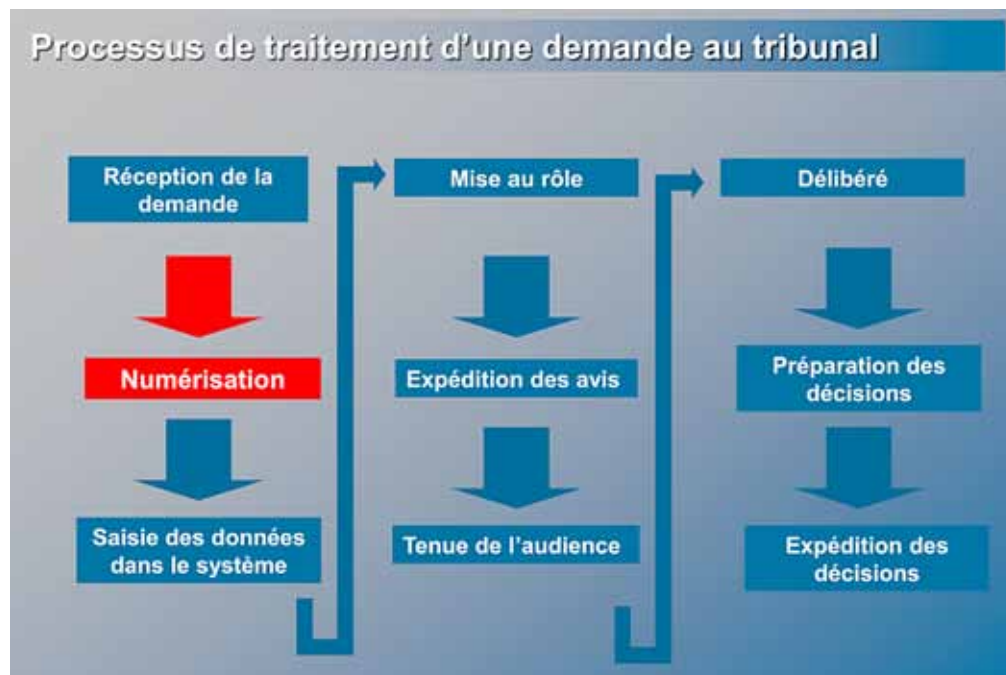
par téléphone Région de Montréal, Laval et Longueuil : (514) 873-2245
Autres régions : 1-800-683-2245

par télécopieur Région de Montréal, Laval et Longueuil : 514 864-8077
Autres régions : 1 877 907-8077

par courrier : Village Olympique
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 2360
Montréal (Québec) H1T 3X1

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à remercier M. Benoit d'avoir pris le temps de nous expliquer le nouveau fonctionnement.

Petit rappel : lorsque vous déposez des preuves à la Régie du logement, vous avez 1 an pour les récupérer. Sinon elles seront détruites. ☑



tie numérisation qui prend toute la valeur du système.

Désormais, il n'est pas possible d'ouvrir un dossier sans avoir acquitté les frais (débit ou argent) car les numéros de dossier se génèrent automatiquement seulement après perception des frais.

Aussi les préposés ne prennent

o Le préposé va créer la demande dans le système (recours, objets, motifs, frais exigibles).

o Il perçoit les frais.

o Il présente au client le projet de demande.

o Il demande au client de signer sur la plaquette numérique.

Si le client arrive avec un formu-

Merci à nos commanditaires pour leur soutien



Augmentation de loyer abusive: Le RPHL remet les pendules à l'heure!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) tient à remettre les pendules à l'heure suite aux propos du RCLALQ.

Selon l'enquête de l'automne 2014 de la SCHL, les loyers ont seulement augmenté de 2.1% et le loyer moyen se situe à 729\$.

Les loyers au Québec sont les plus bas au Canada et de loin sachant que Vancouver se classe 2e ville la moins abordable au monde.

La Régie du logement annonce des estimations d'augmentations chaque année mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs.

"Pour 2014, ce n'est pas 0.8% pour un logement non chauffé qu'il faut prendre mais bien la hausse des assurances subies, la hausse de taxes municipales et scolaires qui sont transférables à 100% au locataire, sans compter les travaux majeurs, l'entretien,..." selon Martin Messier, président du RPHL.

Et là encore les propriétaires, qui vivent avec une méthode désuète, doivent envoyer et attendre la réponse de son locataire.

Rappelons que le locataire peut refuser et rester dans le logement alors que le propriétaire demande l'augmentation à laquelle il a droit! Si les deux parties ne s'entendent pas, ce sera à ce même propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour fixation de loyer et de justifier ses dépenses.

Selon le rapport annuel 2013-2014 de la Régie du logement, 4927 causes ont été introduites pour fixation de loyer. On ne peut donc pas crier au loup et déclarer que 9 personnes sur 10 ont reçu des augmentations abusives!

"Pour finir, nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires. Et les sommes non-réclamées en 2015 pour 2014 seront perdues!" d'ajouter le RPHL. ☑

Le RPHL met GRATUITEMENT à votre disposition un fichier Excel pour calculer vos augmentations.

Mieux que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos données sur votre ordinateur. Vous pouvez aussi imprimer directement les avis de modification au bail.

Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires de logement.

Sans frais à www.rphl.org ou par téléphone au 1-877-563-9292



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

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



Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.

Tél.: (819) 563 9292

Sans frais: 1 877 563 9292

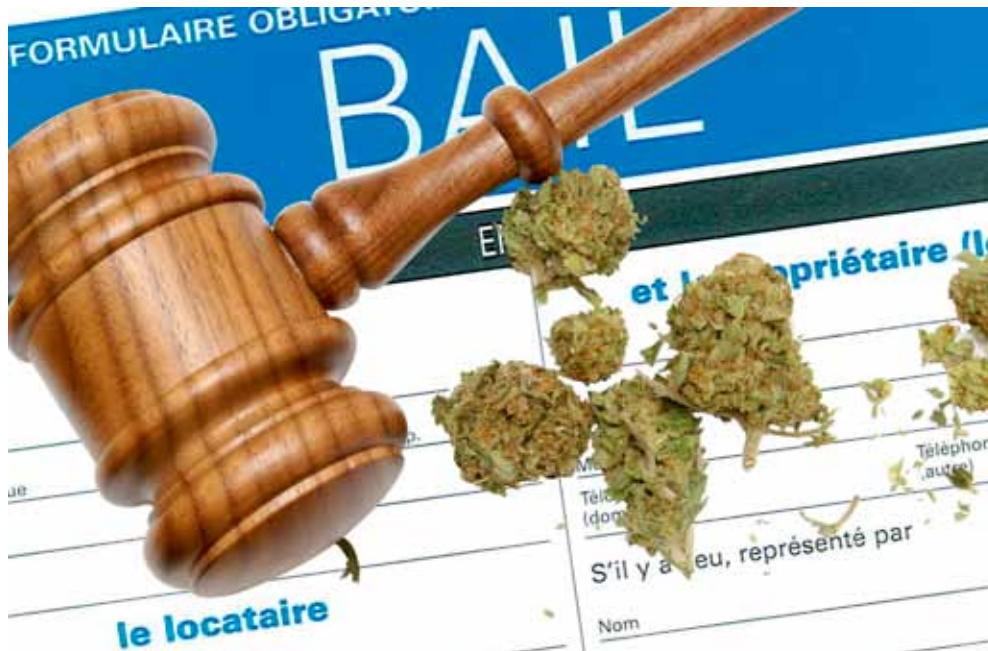
info@rphl.org



Me Reed

LA RÉSILIATION DU BAIL

POUR CONSOMMATION OU CULTURE DE CANNABIS N'EST PAS UNE MINCE AFFAIRE!



Fumer et cultiver du cannabis font de plus en plus partie du quotidien dans un immeuble à logement. Plusieurs propriétaires pensent que par ce seul fait, vu le caractère illégal de la chose, elle rend la résiliation du bail automatique, ce qui n'est malheureusement pas aussi simple.

Pour ce qui est de la consommation, cette dernière ne permet pas la résiliation du bail. La consommation doit affecter les autres locataires et résidents de l'immeuble et leur causer un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail. Une preuve importante par le témoignage des locataires voisins devra être faite.

Sachez par ailleurs, que malgré la preuve établissant que la situation cause un préjudice sérieux et justifie la résiliation du bail, dans certaines décisions on substitue une résiliation du bail à une ordonnance de cesser de fumer de la marijuana. Les locataires peuvent donc continuer d'habiter le logement à condition de respecter l'ordonnance de cesser de fumer.

Un autre exemple nous démontre que si le bail ne prévoit pas l'interdiction de fumer en général, il serait difficile de demander la résiliation du bail d'une maison unifamiliale parce que dans les faits, le préjudice est plus difficile à établir.

Pour ce qui est de la culture, nous croyons important de reproduire une bonne partie d'un jugement très détaillé au paragraphe 24 et suivants.

«24 L'article 1856 du Code civil du Québec établit l'une des obligations du locataire.

1856. Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.

25 Les propos de Pierre-Gabriel Jobin dans son ouvrage *Le louage de choses*¹ constituent toujours la norme applicable en cette matière.

... l'utilisation de la chose louée à des fins contraires à l'ordre public constituerait une violation de l'obligation de respecter la destination de la chose. À notre avis, il faut distinguer.

Parfois, le locataire, tout en respectant la lettre de son bail quant à la forme et la destination, procède à des aménagements ou se livre à des activités sans respecter les modalités exigées par un règlement ou une loi de droit pénal ou administration: alors, c'est effectivement l'obligation de respecter la forme et la destination qui s'applique, interprétée à la lumière de l'obligation générale d'utiliser la chose en personne prudente et raisonnable.

26 Dans notre cas, le procureur de la locataire soumet que le droit au maintien dans les lieux loués doit primer en l'absence de preuve prépondérante démontrant que la locataire effectuait le trafic de drogue dans son logement.

27 Il réfère à la décision de la Régie dans *Immeuble Arago c. Bernard St-Germain*² mentionnant que la simple possession de drogue «...ne crée pas, en soi, un motif de résiliation du bail en faveur du locateur; en effet, c'est le fait pour le locataire ne pas remplir ses obligations contractuelles qui donne ouverture à cette procédure...» (sic). Dans ce cas, le locataire cultivait des «plants de pot» dans la garde-robe du logement et s'en est départi après la visite du locateur.

28 Toutefois, dans une autre décision³, la Régie résilie le bail du locataire qui cultive de la marijuana pour son usage personnel et non dans le but d'en faire le trafic:

...un logement ne peut servir à une activité illégale, et ce, même si une seule pièce est utilisée pour ce faire. Le Tribunal comprend aussi très bien la position du locateur, qui ne peut se permettre de laisser passer un tel événement sans réaction puisqu'il en

va, bien sûr, de sa propre réputation et de l'impact qu'a une telle activité sur l'ensemble de ses locataires.

29 Aussi, la Cour du Québec mentionne que le respect des autres obligations par le locataire n'autorise pas la culture de plants de marijuana dans les lieux loués. 4

35 ... Le fait que les locataires aient respecté leurs autres obligations du bail (payer leur loyer, maintenir les lieux en bonne condition) n'annule pas leurs obligations d'user du bien avec prudence et diligence et de ne pas en changer la destination en partie pour y réaliser des activités prohibées par la loi.

30 Enfin, la permanence de l'activité de trafic de drogue n'est pas exigée pour accorder la résiliation du bail 5:

4 ... La permanence de l'activité qui constitue le changement de destination des lieux loués ne constitue pas une condition d'application de l'article 1856 du Code civil quant au droit à la résiliation mais elle n'en constitue pas moins un critère à prendre en considération. Ainsi, un seul trafic ne justifie pas automatiquement la résiliation d'un bail mais pourrait être suffisant selon les circonstances. En effet, le critère de permanence n'apparaît pas à l'article 1856 du Code civil;

si le législateur avait voulu en faire une condition essentielle, il l'aurait indiqué tout simplement...

31 Le Tribunal tient d'abord à mentionner qu'il n'accorde aucune crédibilité à l'appelante dont la version est contraire à la réalité.

32 Pourquoi plaider coupable à l'accusation d'avoir en sa possession de l'argent obtenu de la perpétration d'une infraction criminelle et prétendre que cet argent provient de ses pourboires? Même en l'absence d'accusation, sa prétention est invraisemblable car cet argent est dissimulé dans plusieurs enveloppes scellées dans une boîte où se retrouve une balance électronique et des sachets couverts de poudre blanche avec une cuillère ayant servi à la consommation de cocaïne.

33 Dans le cas actuel, la quantité de drogue saisie dans le logement de la locataire excède celle pouvant servir à la consommation personnelle selon le témoignage du policier Marco Tremblay. Aussi, la locataire admet ensacher quelquefois de la cocaïne dans son logement, elle y conserve l'argent provenant de ce trafic principalement effectué au bar, effectuée cette activité illégale depuis près d'un an et vend de la drogue à partir de son logement «mais pas beaucoup».

34 Un logement est destiné à héberger ses occupants pour qu'ils y vivent. Ce n'est pas un lieu devant servir à aménager un bureau pour ensacher la cocaïne trafiquée dans son lieu de travail et comptabiliser le produit de ce trafic.

35 Un logement de type habitation loyer modique est destiné à offrir aux personnes à faibles revenus un endroit convenable pour vivre, muni d'espaces communs pour le bien-être de l'ensemble des locataires.

Suite à la page suivante

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

www.bainmagique.com

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

Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

i ACTIVITÉS À VENIR

Sherbrooke: Mardi 21 avril 2015

Développements récents en droit locatif. (nouveau, lois et jugements)

Heure : Dès 19 heures 100, Belvédère Sud, suite 200, Sherbrooke.

Granby: Mercredi 22 avril 2015

Développements récents en droit locatif. (nouveau, lois et jugements)

Heure : Dès 19 heures

HÔTEL CASTEL & CENTRE DES CONGRÈS 901, rue Principale, Granby Salle : Forteresse C

Réservez tôt pour les soirées au : 819-563-9292 (poste 221) 1-877-563-9292 (sans frais, poste 221) Par courriel : info@rphl.org

NOUVEAUTÉ:

Le service juridique du RPHL (Messier Soucy, Avocats) est fier d'offrir la rédaction de testaments et de mandats de protection notariés.

Testaments* Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant. Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ce document.

Mandats de protection* Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'incapacité, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué.

Contactez le 877-563-9292 pour tous les détails

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

Suite de la page précédente

36 Lorsque le logement sert à perpétrer un acte criminel, on dénature l'objectif de ces installations et on le rend impropre à l'usage auquel il est destiné.

37 La publicité entourant la perquisition du logement de l'appelante, son arrestation et les accusations criminelles qui s'ensuivent créent une situation causant un préjudice sérieux au locateur, qui y loge de jeunes familles, car elle affecte le développement d'un milieu sain et la création de projets positifs dans cet immeuble géré par un conseil d'administration.

38 Le Tribunal n'a aucune hésitation à conclure que l'utilisation du logement par la locataire pour y réaliser des activités liées au trafic de drogue, prohibé par la loi, a pour effet de détourner les lieux loués de leur usage normal.» (Le tribunal souligne)

34 Les faits en cause dans les décisions ayant conclu à la résiliation révélaient donc une situation telle, par son ampleur et sa portée, que la qualification d'activité commerciale emportait un changement de destination des lieux. Or, tel n'est pas le cas présent.

35 L'incidence relative à la notion de changement de destination fait en sorte que, dans le présent dossier, il ne peut donc y avoir résiliation de bail. Le nombre de pots, la finalité exclusivement personnelle de leur culture, l'absence totale de commercialisation ou de plantation à caractère commercial, l'absence totale d'accusation et de qualification d'acte criminel et enfin, l'absence totale de dommages réels et avérés au logement démontrent que le logement est demeuré un logement à usage résidentiel, c'est-à-dire un logement destiné à l'habitation et uniquement à l'habitation.»...

À la lecture de ces passages, on reste surpris de constater que les preuves nécessaires pour obtenir la résiliation du bail soient aussi exigeantes. Ainsi, si la culture est de peu d'importance, qu'elle ne cause pas de problème au logement ou aux

occupants, le bail ne sera pas résilié. Le propriétaire devra amasser plusieurs preuves importantes telles que l'importance du trafic, les dommages au logement, les conséquences de cette culture sur les occupants et les accusations criminelles contre les locataires pour arriver à résilier le bail pour cette unique raison.

Par contre, vous devez savoir que le droit est en constante évolution et d'ailleurs, le 15 décembre 2014 dernier, une décision de Me Forest, portant, entre autre, sur la consommation de cannabis explique que comme la possession et la consommation de cannabis sont encore illégales au Canada, dès qu'un locataire consomme du cannabis dans un logement, la résiliation du bail serait possible puisque le logement serait alors utilisé à des fins criminelles. L'Association des propriétaires du Québec espère que ce courant jurisprudentiel sera suivi dans l'avenir, ce qui permettrait, à notre avis, de donner aux propriétaires et aux locataires une apparence de sécurité et le fait de sanctionner plus facilement ce genre de comportement aurait comme effet de le réprimer au lieu de l'encourager.

Reste que la résiliation du bail pour consommation ou culture de cannabis n'est pas simple.

Les propriétaires désirant s'aventurer dans cette avenue devraient consulter un juriste pour s'assurer d'avoir tous les éléments en main afin de maximiser les chances de réussite du recours. ☑

1. Martin c. Vall 31 120803 073

2. Arfanis c. Sullivan et brin 37-130613-013

BÉTONEL ^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

Valable dans toutes les succursales Bétone! près de chez-vous!
www.betone!.com

PUR AIR EXPERT

SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION

Commercial • Industriel • Résidentiel

www.purairexpert.com 819 943-9239

La pureté de l'air est notre affaire !



Me Lapointe

Éviction d'un locataire en hiver

Mythe ou Réalité?

une demande de résiliation de bail et ce, peu importe le moment de l'année. À l'audience, le juge ne prendra pas cette donnée en considération pour rendre son jugement.

Il en est de même pour l'exécution du jugement.

Vous ne serez pas empêché d'exécuter un jugement de résiliation de bail, donc de procéder à l'éviction, pour la raison que nous sommes en hiver.

Cette idée est donc un mythe. Toutefois, selon les Conditions de service d'électricité d'Hydro-Québec, la

société d'état ne pourra interrompre son service ou refuser de fournir l'électricité dont le système de chauffage requiert l'électricité, entre le 1er décembre et le 31 mars d'une année. Il est donc possible qu'on confonde cela avec les règles d'éviction.

Il faut toutefois savoir qu'avec l'entrée en vigueur prévue en automne 2015 du Projet de loi no28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile, il y aura un petit changement à l'égard des évictions l'hiver. En effet, il y est prévu qu'aucune expulsion n'a lieu un jour férié ni pendant la

période du 24 décembre au 2 janvier. Notons que dans la première version du projet, cette interdiction valait du 20 décembre au 10 janvier.

Cette nouveauté n'empêchera pas d'obtenir un jugement de la Régie du logement si l'audience a lieu au mois de décembre. Tout ce que cela changera, est que si la décision en résiliation de bail et éviction devient exécutoire entre le 24 décembre et le 2 janvier, et que le locataire n'a pas quitté par lui-même, il faudra alors attendre au 3 janvier pour procéder à l'éviction. ☑

T

outes sortes d'histoires circulent sur les restrictions d'éviction en période d'hiver. En réalité, est-ce qu'on peut demander la résiliation du bail d'un locataire, même l'hiver?

Effectivement, il est possible de faire

Conjoint marié : complètement protégé en cas de décès?

On met souvent l'accent sur les risques en cas de décès sans testament d'un conjoint non marié ni uni civilement. Rappelons-le, les conjoints de fait, peu importe la durée de l'union ou même si vous avez des enfants ensemble, ne sont pas des successeurs (héritiers potentiels) en vertu de la loi. Donc en cas de décès sans testament, un conjoint de fait n'héritera pas de son défunt conjoint.

Le conjoint marié, s'il n'a pas de testament, est-il réellement protégé?

Il ne s'agit pas d'une protection intégrale, car en l'absence d'un testament, c'est la loi qui prévoit ce qui advient de la succession. La loi prévoit qu'en cas de décès, c'est seulement à défaut d'enfant, de père et mère, frères et sœurs ou leurs enfants au premier degré que le conjoint marié ou uni civilement recueillera la totalité de la succession¹.

Ainsi, si vous avez des enfants, ceux-ci recueilleraient les deux tiers (2/3) de votre succession et votre époux, seulement le tiers. Si le défunt n'a pas d'enfant, c'est tout de même le tiers (1/3) de sa succession qui sera dévolue à ses parents, le reste au conjoint marié ou uni civilement. En l'absence d'une planification testamentaire, cela peut mettre le conjoint survivant dans une fâcheuse situation, dans laquelle il se voit copropriétaire avec son enfant. Le parent survivant ne peut, non plus, faire ce qu'il veut des biens que son enfant mineur a reçus. Il en devient le tuteur. En effet, l'administrateur, qu'il soit tuteur ou liquidateur de la succession, ne peut en vertu de la loi, sauf si un testament vient l'exclure, acquérir un bien qu'il administre pour l'enfant. Par exemple, votre conjoint pourrait se retrouver copropriétaire de la résidence familiale avec votre fils âgé de 10 ans. Pour vendre la maison, l'hypothéquer ou même racheter la part de votre fils, votre conjoint devra présenter une demande judiciaire au

tribunal afin d'obtenir l'autorisation de procéder, aussi parce qu'il s'agit d'un bien de l'enfant qui excède la valeur de 25 000\$. Ces procédures représentent un coût important en temps et en argent.

Par exemple, dans un jugement² où la grand-mère se retrouve liquidatrice de la succession et la mère, tutrice de son enfant mineur, on tente de vendre un immeuble. Le liquidateur n'a pas les pouvoirs afin de procéder à une telle vente, il doit donc demander une autorisation judiciaire. Toutefois, le juge en vient à la conclusion selon la loi, pour contracter un emprunt important eu égard au patrimoine du mineur, de provoquer le partage définitif des immeubles d'un mineur indivisaire, d'aliéner un immeuble, le tuteur doit être autorisé, si la valeur du bien excède 25 000\$, par le tribunal, qui sollicite l'avis du conseil de tutelle³. «Dans le présent cas, la liquidatrice ne peut pas obtenir l'autorisation de l'héritier mineur afin de vendre l'immeuble. La liquidatrice doit obtenir l'accord du tuteur qui devra demander l'autorisation du Tribunal, lequel sollicite l'avis du conseil de famille (Art. 213 C.c.Q.).»

Ainsi, le tribunal rejette la demande et ordonne la constitution d'un conseil de tutelle.

Il est souhaitable de penser à ces éventualités et préparer un testament afin d'éviter des tracas aux personnes qui vous sont chères. ☑

1) Article 671, Code civil du Québec.

2) F.L. (Succession de) c. Québec (Curateur public), 2010 QCCS 6209 (CanLII)

3) Se basant sur l'article 213, Code civil du Québec.

QUINCAILLERIE PARENT

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

819-346-6944

Entre-nous
c'est du solide!

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

TBF
LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

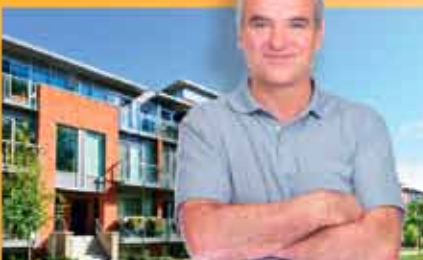
Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
(819) 823-7592



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

www.recherchedelogement.com

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

MESSAGE IMPORTANT DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

En vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité, certains propriétaires et exploitants de bâtiments doivent procéder à la mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie d'ici le 18 mars 2016. Ces dispositions visent les immeubles d'habitation de plus de 2 étages et de plus de 8 unités ou logements, de même que les établissements de soins ou de traitement. Les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 sont grandement susceptibles de nécessiter une mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie.

Afin de guider les propriétaires visés, la Régie du bâtiment du Québec a publié une fiche de renseignements techniques indiquant le type de vérifications à faire, de même que les professionnels aptes à les effectuer.

Nous vous invitons à consulter la fiche de



jours fonctionnels. Lors de vos demandes de service, vous pouvez citer cette norme; vous serez ainsi assuré que toutes les entreprises avec qui vous communiquez ont la même information. Nous vous recommandons aussi de citer cette norme dans votre contrat.

Une fois les vérifications complétées, l'entrepreneur remet au propriétaire un rapport détaillé démontrant le résultat de la vérification et, si nécessaire, une liste des composantes qui doivent être réparées ou remplacées. Ces travaux devront être réalisés afin de rendre le système d'alarme et de détection incendie conforme aux exigences.

Qui peut effectuer les travaux?

Tous les travaux d'installation, de réparation et de modification effectués sur un système d'alarme incendie doivent être effectués par un entrepreneur détenant la ou les licences appropriées.

Suite à la page 20



Alarme

CENTAUR

Tél. : 819 791-0899

admin-centaur@videotron.ca



MEMBRE

POUR VOTRE SÉCURITÉ





PROTÉGEZ-VOUS






Me Kevin Lebeau

QUI PAIE LE REMPLACEMENT DES FENÊTRES?

Le syndicat de copropriété doit respecter les dispositions du Code civil du Québec

D

ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a rappelé à un syndicat de copropriété qu'en l'absence d'une disposition expresse dans sa déclaration de copropriété, que ce n'est pas aux copropriétaires de payer le coût de remplacement de leurs fenêtres, mais plutôt au syndicat en employant son fonds de prévoyance.

Les prétentions des parties
Les demandeurs, qui sont les propriétaires d'une unité de condo dans un immeuble en copropriété divise, réclament 2 448,83\$ à leur syndicat des copropriétaires, soit le coût de remplacement des fenêtres de leur condominium (1 948,83\$) et des dommages-intérêts pour troubles et inconvénients (500 \$).

Pour sa part, le Syndicat conteste la demande au motif qu'il a adopté et mis en place un programme qui incombe à chacun des copropriétaires d'assumer le coût de rempla-



cement des fenêtres de son unité. Cette mesure est adoptée en vue d'éviter le versement d'une cotisation spéciale. Il prétend que les demandeurs ont adhéré à ce programme et qu'ils ne peuvent exiger que le syndicat les rembourse.

Les faits saillants selon le Tribunal

Les demandeurs sont les propriétaires d'un des 48 condominiums faisant partie du syndicat dont la déclaration de copropriété a été publiée en 1990.

En 2004, le Syndicat est informé pour la première fois, que les fenêtres coulissantes se trouvant dans les chambres de toutes les unités de condominium achèvent leur vie utile. Toutefois, le syndicat planifie déjà un projet important de réfection de la toiture, et une cotisation spéciale est prévue. La cotisation spéciale est nécessaire car les fonds disponibles dans le fonds de prévoyance sont insuffisants pour le projet de réfection de la toiture.

Afin d'éviter de devoir gérer les deux projets en même temps, ainsi que d'éviter une cotisation spéciale additionnelle, le conseil d'administration

adopte une résolution à l'effet que les copropriétaires pourront changer leurs propres fenêtres sur une base volontaire à leur frais. Pendant les années qui suivent, plusieurs copropriétaires agissent en ce sens et font remplacer leurs fenêtres à leur frais.

En 2008, le nouveau gestionnaire immobilier engagé par le syndicat remet en question le programme du syndicat, car selon ses connaissances et son expérience en gestion des copropriétés, le programme ne semble pas respecter la déclaration de copropriété. En effet, il constate que les fenêtres des unités font partie des parties communes à

usage restreint de l'immeuble, et qu'il n'y a aucune disposition expresse de la déclaration de copropriété à l'effet que les copropriétaires doivent faire changer leurs fenêtres eux-mêmes, ainsi que de payer le coût des travaux.

Selon ce qu'il connaît, les fenêtres de ce syndicat sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires. Selon le gestionnaire, le remplacement des fenêtres doit être pris en charge par le Syndicat et payé à même le fonds de prévoyance ou encore par une cotisation spéciale, le cas échéant.

Le gestionnaire en fait part au conseil d'administration du syndicat, qui décide qu'il y a lieu de préciser les règles de son programme aux copropriétaires qui n'avaient pas encore procédé au changement de leurs fenêtres. En fait, le syndicat détermine une date butoir pour le changement volontaire de fenêtres, après quoi le syndicat n'aura pas d'autres alternatives que de

procéder lui-même au changement des fenêtres de ceux qui auront négligé de le faire, et de réclamer le coût des travaux aux copropriétaires concernés. La date butoir est fixée au 31 décembre 2012.

Le 3 août 2012, les demandeurs demandent au syndicat de remplacer seulement les vitres de deux fenêtres de leur unité, lesquelles sont embuées. En septembre 2012, le syndicat refuse cette demande, car à son avis, ces copropriétaires doivent les faire changer eux-mêmes et à leur frais avant la date butoir du 31 décembre 2012.

Les demandeurs décident de changer les fenêtres à leur frais afin de satisfaire aux conditions d'une offre d'achat sur leur unité. Ils paient 1948,83\$ taxes incluses.

Par la suite, les demandeurs déposent une action en justice contre le syndicat le 29 novembre 2012 afin de réclamer à ce dernier le remboursement du coût de remplacement des fenêtres (1 948,83\$), plus des dommages-intérêts de 500\$ pour les troubles et inconvénients qu'ils ont subis. Ils témoignent à l'audience qu'ils estiment qu'ils ont dû faire face à des inconvénients imprévus qui ont ralenti le processus de vente de leur condominium.

Les demandeurs soutiennent qu'il est de la responsabilité du Syndicat de procéder, à même le fonds de prévoyance ou à partir d'une cotisation spéciale, le cas échéant, au remplacement des fenêtres qui sont définies comme une partie commune dans la Déclaration de copropriété. Pour sa part, le syndicat soutient que, selon son interprétation de l'article 1064 du Code civil du Québec, que les copropriétaires doivent assumer toute charge liée à une partie commune à usage restreint, et que son programme respecte ce principe.

Analyse et décision

Après son analyse de la preuve, le Tribunal constate ce qui suit :

Selon le Tribunal, le Syndicat ne respecte pas les dispositions applicables de la Déclaration de copropriété et les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec, lorsqu'il met en œuvre son programme de remplacement volontaire des fenêtres.

Suite à la page suivante

leprohon
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

Offrez le confort à vos locataires!

leprohon.com

RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE
5 ans
Pièces et main d'œuvre



* Climatiseur seulement

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

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



CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

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

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

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

MAGEX
Technologies

10 % membre RPHL

LOGICIELS SPÉCIALISÉS EN IMMOBILIER

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

Sans frais: 1 866 886-2439

www.MagexTechnologies.com

Suite de la page précédente

La Déclaration de copropriété, remarque le Tribunal, établit que les fenêtres sont des parties communes, que chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne seule accès, et qu'il a droit d'utiliser et de jouir exclusivement de la surface intérieure de ses fenêtres. Suivant son analyse des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété, le Tribunal conclut qu'aux termes de la déclaration de copropriété, les charges communes de cette copropriété comprennent l'entretien, le nettoyage, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés. Ces charges sont réparties entre les copropriétaires selon la quote-part des charges de chacun.

Le Tribunal fait remarquer aux parties que la Déclaration de copropriété n'autorise pas le Syndicat à déléguer aux copropriétaires la responsabilité de remplacer eux-mêmes les fenêtres qui sont des parties communes. De plus, la Déclaration de copropriété ne prévoit pas un traitement différent pour les parties communes lorsque ces dernières sont à usage exclusif.

Selon le Tribunal, l'article 1064 du Code civil du Québec doit être interprété selon le raisonnement existant mais réitéré récemment par

manufacturier direct
PROFENEX INC.
PORTES ET FENÊTRES
Fabrication • Vente • Installation

Escompte de 10%
sur présentation de votre carte de membre

Escompte de VOLUME

SHERBROOKE
4890, boul. Industriel
819-566-5454
Sans frais : 1 855 566-5454
info@profenex.com

Ne peut être jumelé à aucune autre promotion

Jaimemesfenetres.com

la Cour d'Appel¹, à l'effet que le terme «charges», utilisé à l'article 1064 C.c.Q., ne vise que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes, et non pas les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

Le Tribunal précise que la Déclaration de copropriété ne prévoit pas que les charges liées aux parties communes à usage restreint doivent être exclusivement assumées par les copropriétaires qui en ont l'usage, et donc il ne peut s'appuyer sur l'article 1064 du Code civil du Québec pour valider son programme volontaire de remplacement des fenêtres.

Le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement des frais de remplacement de leurs

fenêtres, soit 1 948,83\$.

Quant à la réclamation des demandeurs en dommages-intérêts, le Tribunal conclut que la preuve entendue à l'audience ne justifie pas l'octroi de tels dommages.

Pour ces raisons, le Tribunal a condamné le Syndicat des copropriétaires à payer aux demandeurs la somme de 1 948,83\$ avec les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle, plus les frais de la demande au montant de 103\$.

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

1. 2014 QCCQ 11438, numéro de cour 550-32-020719-123

2. Gestion Almaca c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCA 105

TRAVAUX DE FONDS DE PRÉVOYANCE AVEC COTISATION SPÉCIALE:

Le Tribunal confirme qu'un vote des copropriétaires n'est pas requis

Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances, lequel a jugé en même temps sept demandes distinctes de la part de copropriétaires contre leur syndicat de copropriété et son assureur¹, le Tribunal a reconfirmé le principe par lequel les décisions du syndicat sur des travaux majeurs de fonds de prévoyance et l'émission d'une cotisation spéciale afférente, ne doivent pas être adoptées au moyen d'un vote majoritaire de l'assemblée des copropriétaires.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Les sept copropriétaires d'unités de copropriété divise dans un immeuble de 72 unités, contestent la décision du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires d'imposer une cotisation spéciale pour des travaux relatifs à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et en demandent le remboursement. Ils poursuivent en même temps le syndicat et son assureur.

Suite à la page 18

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet	Livraison
Réparation de vitres et moustiquaires	Cour à bois facile d'accès
	Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !

SERVICE D'INSTALLATION*
LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

ESCOMPTES EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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



rona.ca



1. ANNONCE DE LOCATION

Recherche de logement.com

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

5. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire

Programme Exclusif au membre RPHL

Membre de L'AQGP et NPMA

Produit à faible impact sur l'environnement

6. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

7. IMPÔT

ImpôtSheb

Tél.: (450) 375-0005

info7@impotsheb-granby.com

www.impotsheb-granby.com

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

9. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures
- Vernis
- Accessoires

10. PLOMBERIE CHAUFFAGE

Leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

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

11. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

- Système détection Incendie
- Système d'éclairage d'urgence
- Système de sécurité contre le vol
- Système de caméra de surveillance IP
- Système d'intercom
- Système de serrurerie
- Inspection incendie dans les bâtiments (ULC 536)
- Extincteur portatif

Une équipe présente pour vous 7 jours 24h

Pour
annoncer
vos produits
et services!
Communiquez
avec
Diane Laventure

819-563-9292
(poste 226)

Sans frais
1-877-563-9292

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

**LES CONSTRUCTIONS
PINSONNEAULT
& BAILLARGEON**

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

APCHQ abritat
VOTRE GARANTIE

**PLUS DE
30 ANS
D'EXPÉRIENCE**

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

profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

suivre mes appels
.com

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

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



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

**MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU
MEILLEUR SERVICE ET DU
MEILLEUR PRIX
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!**

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — ThermoShell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8

**FILGO
ÉNERGIE**

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

Distributeur Shell

Suite de la page 17

TRAVAUX DE FONDS DE PRÉVOYANCE AVEC COTISATION SPÉCIALE: Le Tribunal confirme qu'un vote des copropriétaires n'est pas requis

Les copropriétaires plaident que cette cotisation est illégale puisqu'elle, selon les copropriétaires, n'a pas été approuvée ni adoptée au budget par l'assemblée générale des copropriétaires, tel que requis par la déclaration de copropriété et le Code civil du Québec (C.c.Q.).

Le Syndicat soutient que les travaux exécutés sont urgents et relèvent de la compétence et des pouvoirs du conseil d'administration et non de l'assemblée des copropriétaires.

Il est à noter que les copropriétaires ont accepté de se désister de leurs demandes respectives contre l'assureur du syndicat, chaque partie payant ses frais.

Les questions en litige selon le Tribunal

Selon le Tribunal, il fallait déterminer si la cotisation spéciale transmise aux demandeurs doit faire l'objet d'une approbation et d'une adoption préalable par l'assemblée générale des copropriétaires. Si oui, il doit également déterminer si le fait que la majorité des copropriétaires ont payé cette cotisation empêche les sept copropriétaires d'en réclamer le remboursement.

Les faits selon le Tribunal

L'immeuble est construit en 1981, et en 2007 le syndicat entreprend des tra-

vaux majeurs pour préserver la toiture et les murs extérieurs de l'immeuble.

Le conseil d'administration du Syndicat décide de procéder en deux phases. La deuxième phase des travaux et sa cotisation spéciale est contestée par un autre copropriétaire contre qui le syndicat réclame le paiement par une demande à la Cour du Québec. Le Tribunal donne raison au syndicat contre ce copropriétaire en première instance, laquelle décision est subséquemment confirmée par la Cour d'Appel.²

Dans le présent dossier, sept copropriétaires concernés par la première phase des travaux (reconstruction de certains murs et le remplacement d'une partie du toit) paient sous protêt au Syndicat la cotisation spéciale relative aux travaux et réclament le remboursement du paiement effectué.

Le Tribunal comprend qu'avant l'exécution des travaux de cette phase, les copropriétaires ne votent pas pour l'attribution des contrats ni pour l'approbation et l'adoption d'un budget s'y rapportant, mais le conseil d'administration du Syndicat tient une assemblée d'information préalable au cours de laquelle a lieu un vote à main levée qui s'avère favorable aux travaux et à la cotisation spéciale. Il y a également une deuxième réunion d'information peu de temps après.

Analyse

Le Tribunal retient que la cotisation spéciale vise à défrayer les coûts des travaux majeurs de conservation et d'entretien de l'immeuble, et qu'il ne

s'agit donc pas de travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes.

Le Tribunal remarque que les copropriétaires soutiennent qu'un article de la déclaration de copropriété précise que l'assemblée des copropriétaires doit adopter le budget soumis par les administrateurs au moyen d'un vote majoritaire de l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, le Tribunal remarque également qu'un autre article de la déclaration stipule qu'en cas de conflit entre les dispositions de la Loi et la déclaration de copropriété ou ses règlements adoptés en vertu de celle-ci, que les dispositions de la Loi priment.

Le Tribunal rappelle aux parties que la disposition pertinente de la Loi actuellement en vigueur est l'article 1072 du Code civil du Québec, dont le premier alinéa se lit comme suit :

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

Le Tribunal partage l'opinion du juge de première instance dans le dossier visant la phase deux à l'effet que l'article 1072 C.c.Q. n'exige pas comme condition de forme la tenue d'un vote à l'occasion de la consultation de l'assemblée des copropriétaires sur le budget.

Le Tribunal est donc d'avis que ce sont les administrateurs qui ont la responsabilité, la compétence et les pou-

voirs de fixer la contribution des copropriétaires aux charges communes. Selon le Tribunal, à l'article 1072 C.c.Q., les termes « après consultation de l'assemblée des copropriétaires » ne peuvent signifier « après la tenue d'un vote de l'assemblée des copropriétaires ».

Selon le Tribunal, l'assemblée des copropriétaires est appelée à exercer son pouvoir d'approbation sur d'autres sujets, notamment ceux visés par les articles 1097 et 1098 C.c.Q., mais elle n'est pas appelée à voter sur des travaux de fonds de prévoyance et d'une cotisation spéciale afférente.

Ceci étant, le Tribunal confirme que le conseil d'administration du Syndicat possède le pouvoir de contracter afin de faire exécuter les travaux, et d'émettre une cotisation spéciale si nécessaire, après avoir consulté les copropriétaires sur le budget des travaux, ce que le syndicat a fait à deux reprises.

Toujours selon le Tribunal, l'article 1072 C.c.Q. prévaut sur toute disposition contraire de la déclaration de copropriété, et le conseil d'administration du Syndicat a le pouvoir nécessaire de décider de l'exécution des travaux de conservation, de réparation et d'entretien de l'immeuble et fixe la contribution des copropriétaires aux charges qui en découlent.

Le Tribunal est également d'avis que le fait que la vaste majorité des copropriétaires ont payé la cotisation spéciale que contestent les demandeurs, constitue, en droit, une confirmation des gestes posés par le conseil d'administration du Syndicat. Conséquemment, déclare que les demandeurs sont forclos de remettre en question la validité ou la légalité des contrats accordés et de la cotisation spéciale qui en découle.

Pour ces motifs le Tribunal a donc rejeté les demandes des copropriétaires. Il a exercé en même temps sa discrétion et n'a pas condamné les copropriétaires au paiement des frais judiciaires de la cause.

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

✓

1. 2014 QCCQ 12169
2. 2011 QCCQ 2828 (Cour du Québec) et 2012 QCCA 2195 (Cour d'appel)

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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



RBQ : 8334-6163-15

**SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE INC.**

Gérard Larochelle, Maître électricien



Résidentiel
■
Commercial
■
Multilogement

**URGENCE
24 H**

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

Bur. : **819.791.1581**

Cell. : **819.821.0633**

Téléc. : **819.791.1589**

Courriel : info@electriciensherbrooke.com

Site Web : www.electriciensherbrooke.com

Programme exclusif aux membre RPHL

GESTION PARASITAIRE
EXTIRPATION DE L'ESTRIE

Prix traitement extérieur

Programme N° 1	Programme N° 2 (Appel de service non inclus)
6 logements - 300\$	6 logements - 225\$
8 logements - 400\$	8 logements - 250\$
10 logements - 450\$	10 logements - 275\$
12 logements - 500\$	12 logements - 300\$
16 logements - 550\$	16 logements - 350\$
18 logements - 600\$	18 logements - 400\$
24 logements - 650\$	24 logements - 450\$

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

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

Garantie

Programme N° 1
Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

Programme N° 2
Tous les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com

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

CPMA - ACGP RPHL NATIONAL PEST MANAGEMENT ASSOCIATION

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX MEMBRES RPHL **MEMBRE DE L'APCHQ**

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE

Tél.: 819 **846-3141**
Cell.: 819 **570-0957**
Site web: www.constmc.com

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

Suite de la page 15

MESSAGE IMPORTANT DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

L'inspection, quant à elle, ne requiert pas que l'entrepreneur détienne une licence. Toutefois, il faut faire attention, car, si l'entrepreneur ne détenant pas de licence découvre des anomalies au système d'alarme, le propriétaire devra faire affaire avec un deuxième entrepreneur détenant les licences appropriées pour effectuer les modifications, réparations ou remplacements nécessaires.

L'entrepreneur détenteur d'une licence de sous-catégorie 13.2 Entrepreneur en systèmes d'alarme incendie peut installer et vérifier les systèmes d'alarme et de détection incendie. Cependant, si le système comporte des composantes électroniques, informatiques ou de télécommunication, il doit aussi détenir les licences des sous-catégories 17.1 Entrepreneur en instrumentation, contrôle et régulation et 17.2 Entrepreneur en intercommunication, téléphonie et surveillance. Finalement, si des travaux d'électricité assujettis sont requis, il doit aussi détenir la licence de sous-catégorie 16 Entrepreneur en électricité.

Le Registre des détenteurs de licence permet de s'assurer que l'entrepreneur détient la ou les sous-catégories appropriées. Vous pouvez aussi consulter des associations professionnelles telles que l'Association canadienne d'alarme incendie pour trouver un entrepreneur. ☑

Source: <https://www.rbq.gouv.qc.ca>

Groupe GRANDMONT
VOS COURTIER IMMOBILIERS

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

PRÉSENT!

via capitale ESTRIE

GESTION IMMOBILIÈRE

JULIEN
GESTION ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIERS

NOS SERVICES :

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

PLUS DE **12 ANS** D'EXPÉRIENCE DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE
Stéphane Julien, Président

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

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

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.
MEMBRE CIOQ, RPHL