

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LES LOCATAIRES PERDENT UNE DEMANDE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS POUR REPRISE DE MAUVAISE FOI ET HARCÈLEMENT

Me Robert Soucy



Photo François Lemay

LES FAITS

Le logement est situé à l'étage d'un duplex avec «bachelor» au sous-sol dont le rez-de-chaussée a été occupé par la locatrice et sa famille. En décembre 2005, les locataires reçoivent un avis de reprise du logement pour y loger les parents de la locatrice. Les locataires disent avoir constaté que le logement avait été loué après leur départ et obtiennent la copie du bail signé le 24 août 2006 avec un autre locataire. Selon les locataires, les parents de la lo-

catrice n'ont jamais habité le logement repris par la locatrice.

Quant au harcèlement subi, cela est lié aux litiges concernant les bruits reprochés aux locataires dès 2005. L'époux de la locatrice réclamait leur départ de façon récurrente et répétée, selon les locataires. De plus il y a eu de nombreux appels de policiers sans raison valable disaient-ils.

LA DÉFENSE DE LA LOCATAIRE

L'époux de la locatrice reconnaît que le logement a été loué après avoir enta-

mé des démarches de reprise.

Lui et sa famille sont déménagés en Ontario au mois d'août 2006. Les beaux-parents pour qui la reprise a été demandée les ont suivis.

Le déménagement fait suite à une lettre de la commission scolaire transmise en juin 2006 qui informe les parents que leur fille, née au Québec, «n'a pas encore terminé» son stage en classe de soutien à l'apprentissage du français et qu'elle doit continuer à fréquenter cette classe en août suivant.

Suite à la page 13

LES MICRO CONDOS UN NOUVEAU PHÉNOMÈNE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

La copropriété divise n'est pas un phénomène nouveau sur le plan du développement immobilier du Québec, les premières copropriétés divise ayant vu le jour vers 1970. Depuis ce temps nous avons pu constater l'évolution des tendances au niveau du style des projets: copropriété de plusieurs étages, maisons en rangées, construction en triplex. Certaines sont certes plus luxueuses que d'autres et les unités comptent des superficies habitables impressionnantes, souvent plus de 1000 pieds carrés.

Toutefois, une nouvelle tendance a vu le jour récemment dans le marché québécois, soit celle des «micro-condos», dont la superficie se chiffre à environ 450 pieds carrés et moins. Sauf pour la salle de bain où l'espace habitable est disposé en «zones» sur une aire de plancher ouverte sans murs séparateurs entre les zones. Il faut penser que dans une telle superficie les commodités doivent être axées vers l'efficacité: appareils ménagers de petite dimension, lits repliables au mur, etc.

Il est certain qu'un tel produit trouvera preneur sur le marché: jeune professionnel vivant seul et sans enfants, qui consacre beaucoup d'heures au bureau, ainsi qu'à ses loisirs en dehors de la maison; ou bien l'étudiant pour qui les parents recherchent un pied à terre pendant les études mais qui souhaitent investir en immobilier plutôt que de payer le loyer d'un logement locatif. Il pourrait s'agir également d'un produit attrayant pour ceux qui désirent investir dans l'immobilier dans le but de louer leur unité et de générer des revenus de location.

Suite à la page 8



LISTE NOIRE: LA RÉGIE DU BÂTIMENT



AVIS D'AGRANDISSEMENT



L'ÉVALUATION 360°



LE TEMPS DE RÉNOVER



LES QUESTIONS DE BAILLUS



Me Soucy

UN LOCATEUR PEUT CORRIGER UN AVIS D'AGRANDISSEMENT DE LOGEMENT NON CONFORME

Dans l'affaire Ronald Simard c. Diane Courcy, citée par la Régie du logement¹, le tribunal s'exprimait ainsi au sujet de la ratification et de ses effets :

«Le code civil du Québec prévoit la possibilité de ratifier un acte juridique dans certains cas précis. Par exemple, le mandant peut ratifier un acte accompli par un mandataire qui a outrepassé les limites de son mandat (art. 2158 CcQ).

L'article 1420 CcQ prévoit que le contrat frappé de nullité relative est susceptible de confirmation ou tacite.»

Une autre décision de la Cour du Québec était citée dans laquelle le tribunal a déterminé que la ratification avait un effet rétroactif².

Après avoir étudié la jurisprudence, la Régie du logement conclut que la ratification a un effet rétroactif :

«La soussignée participe à ce courant jurisprudentiel et est aussi d'avis que la ratification de l'avis par les propriétaires qui ne l'avaient pas fait dans un premier temps valide cet avis avec effet rétroactif. D'autant plus qu'il a été démontré que ces derniers avaient confié le mandat à l'un des signataires de la première heure de procéder à l'avis en leur nom, non pas que l'existence de cette procura-

tion eut été essentielle à la validité de la ratification ultérieure.³»

L'agrandissement du logement

Selon la preuve faite devant la Régie du logement, les locataires sont propriétaires de quatre immeubles formant un quadrilatère. Aucun logement ne

comporte de quatre pièces. Or ils veulent doter cet immeuble de quelques logements de quatre pièces afin d'y attirer des familles, clientèle qu'ils jugent plus stable et plus fiable. La location d'un logement plus spacieux leur permettra aussi d'en tirer un revenu plus substantiel. Les locataires ont fait la preuve du plan d'aménagement démontrant leur projet, le permis obtenu de la Ville ainsi que la preuve de la reconduction de celui-ci. Ils ont aussi démontré leur capacité financière pour conduire le projet.

La Régie du logement a rejeté l'opposition du locataire à l'agrandissement de son logement. Le tribunal a jugé qu'il ne lui appartenait pas de se prononcer sur l'opportunité du projet des locataires, pour peu qu'il s'agisse d'un motif légitime et que ceux-ci exercent leur droit en faisant preuve de bonne foi. La Régie cite l'auteur Pierre-Gabriel Jobin dans son ouvrage sur le louage, au sujet de la bonne foi à démontrer par les locataires :

«Le locateur démontre sa bonne foi par la preuve du caractère sérieux de son projet, plus particulièrement, il doit établir la possibilité de le réaliser et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser (...). L'obtention d'un permis pour effectuer les travaux ne devrait pas être un élément indispensable (...). Lorsque cependant le locateur a obtenu son permis, cela constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet.⁴»

Les Faits

Le locataire demande à la Régie du logement de faire droit à son opposition à l'agrandissement de son logement. Le 22 juillet 2011, par huissier, le locataire recevait un avis d'éviction pour l'agrandissement de son logis. Ledit avis était signé par deux des locataires. Le 26 juillet 2011, le locataire déposait sa demande en opposition. Le 15 décembre 2011, par courrier recommandé, les locataires faisaient parvenir au locataire une nouvelle copie de l'avis d'agrandissement signée cette fois-ci par les quatre (4) locataires pour valoir ratification.

Discussion

La procureure du locataire est d'avis que le second avis daté du 15 décembre 2011 n'a pas eu pour effet de valider le premier avis d'agrandissement daté du 18 juillet 2011.

ROI DU BRÛLEUR
LTÉE (L.E.)
vente • installation • réparation
chauffage • huile • électrique • bois
Système ÉNERGIE
Urgence
7 jours • 24 heures
Doris Roy, prop.
410, 12e Avenue Sud, Sherbrooke, C.P. J1G 2V6
Tél.: 819.566.5105
Cell.: 819.572.1255
RBQ: 2156-0305-02
CAA
Recommandé

FIER PARTENAIRE
SCEAU
PRESTIGE
RPHL
2011-2012

Publiforme
AFFICHAGE EN TOUS GENRES
info@publiforme.com

Lettrage • Autocollants
Enseignes • Sérigraphie
Impression numérique
GRAND FORMAT

SIGNALIGNE
PEINTURE ROUTIÈRE
ventes@publiforme.com

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

Dans un projet d'agrandissement d'un logement, le locateur doit démontrer que la loi l'autorise à réaliser son projet. En obtenant le permis de la ville pour effectuer les modifications au logement, le locateur établit que la loi lui permet d'agrandir son logement et démontre aussi sa bonne foi. Pour triompher dans son opposition, le locataire doit alors prouver la mauvaise foi du locateur, il doit faire la preuve d'une conduite préjudiciable du locateur ou encore que le locateur a commis des actes de mauvaise foi.

1) Simard c. Courcy, 2005 J.L. p 357 à 371

2) Gauthier c. Chayer, C.Q. Montréal 500-02-027425-961, le 28 janvier 1998, juge G. Poirier

3) R.L. 31 110726 024G, le 25 janvier 2012, Me Linda Boucher

4) Pierre-Gabriel Jobin, Traité de droit civil, Le louage, 2ème édition, Les Editions Yvob Blais Inc., 1996, p 583

Liste noire: La Régie du bâtiment

La Régie du bâtiment du Québec vient d'ajouter à sa liste noire le nom de 69 entreprises en construction ayant trempé dans la fraude fiscale et qui ne pourront désormais opérer qu'avec

une licence restreinte d'ici les cinq prochaines années.

Certaines de ces entreprises sont très connues comme Simard-Beaudry Construction, Construction Louisbourg, Laco Construction inc., Terramex inc. et Les Grands Travaux SOTER inc.

La compagnie B.T. Céramique inc., dont le nom figure également sur la liste, aurait servi à alimenter le stratagème de fausses factures de compagnies Simard-Beaudry et Louisbourg. Cette compagnie ne pourra plus

effectuer de travaux pour le gouvernement du Québec avant février 2016.

L'entreprise Les Grand Travaux SOTER avait notamment réaménagé, l'été dernier, l'échangeur de l'A-20/ l'A-25 / route 132, près du tunnel

Louis-Hippolyte La-fontaine, un contrat de 66.5 millions\$. Terramex inc., quant à elle, a récemment effectué des travaux à la place d'Armes, à Montréal, un contrat de 12 millions\$.

Les 14 entreprises, dont les travaux pour

le ministère du Transport sont présentement en cours, sauront d'ici la semaine prochaine si le gouvernement met fin à leur contrat ou pas.

Suite à la page suivante

Peintures Estrie Pro inc.
Peinture et plâtrage
Claude Aubé
Président
300, rue Ludger-Provencher
Sherbrooke, Québec
J1N 3M4
Tel: 819.434.2216
Fax: 819.864.0746
Toute maison mérite ce qu'il y a de mieux!
peinturestrieopro@hotmail.com
R.B.Q.: 5631647401

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
Télé. : 819-562-6076

ÉVITER LES CAUCHEMARS

ÉVALUEZ VOTRE LOCATAIRE ET AGISSEZ RAPIDEMENT EN CAS DE NON-PAIEMENT

Nous avons jugé utile de vous faire connaître périodiquement des décisions rendues par la Régie en matière de non-paiement de loyers. Les sommes sont toujours aussi importantes, d'où encore la nécessité pour nous de vous rappeler de prendre les mesures adéquates avant l'enlèvement de la situation.

Certaines décisions traduisent l'exemple très courant de locataires qui choisissent de se faire justice eux-mêmes et refusent de payer leur loyer arguant le fait que leur logement est en très mauvais état ou que les travaux ne sont pas faits.

Décision du 20 décembre 2011, Berardi c. Lebel et Arsenault

Le montant de la condamnation est de 22.125\$, somme représentant des loyers dus pour la période du 1er août 2008 au 1er novembre 2011. Le locataire reconnaît devoir une partie de la somme, il demandait de la patience au propriétaire et à ses représentants car il était dans l'attente d'un gros héritage, de plus il affirme avoir payé une partie de la somme par des versements en argent comptant mais déclare ne pas avoir exigé de reçus de paiement du fait que la propriétaire ne savait ni lire ni écrire et que ses représentants ne lui

ont jamais octroyé les reçus en question.

Cette absence de preuve criante n'a pas convaincu le tribunal.

Décision du 06 juin 2011, Château St-Louis c. Morais

Le montant de la condamnation est de 6.900\$. La preuve faisait état du fait que le locataire devait les loyers de mars à mai 2011, pour un montant total de 6900\$. Pour sa défense, celui-ci a estimé que le mauvais état du logement justifiait son défaut de payer le loyer, argument bien sûr rejeté par le tribunal.

Décision du 16 mai 2011, Vallée c. Legaré

Le montant de la condamnation est de 7.700\$, représentant des impayés pour la période de février à août 2010. Le tribunal a jugé les preuves de travaux convenus mais non effectués de la locataire très insuffisantes.

Décision du 21 décembre 2011, Sabrina Development et Mechaly c.

dans l'industrie de la construction et apportant d'autres modifications à la Loi sur le bâtiment, autorisent la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) à s'assurer que les entrepreneurs, leurs dirigeants, leurs actionnaires et, suivant certaines modalités, leurs prêteurs, n'ont pas d'antécédents judiciaires liés à leurs activités et, le cas échéant, à refuser, suspendre ou annuler une licence.

Les lois permettent aussi à la RBQ d'inscrire une restriction sur une licence interdisant à un entrepreneur de soumissionner ou de conclure un contrat public si lui, ses dirigeants ou ses actionnaires ont été condamnés pour certains actes criminels.

Dans le cadre de ces lois, voici les décisions rendues par la RBQ: licences annulées:

B.I.G. Construction
9190-8905 Québec inc.



VIA CAPITALE ESTRIE RL
Agence immobilière

1^{er} au Québec
catégorie solo*

Sur plus de 1500 courtiers du Réseau Via Capitale
* POUR TOUTE L'ANNÉE 2011

PLUS DE
350
PORTES
VENDUES
EN 2011



RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

POUR ME JOINDRE :
819-829-8152

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

info@richard-lavoie.com

SHERBROOKE – GRANBY – RIVE-SUD
« CONFIDENTIALITÉ ASSURÉE »

**VENDEZ MAINTENANT
VOTRE IMMEUBLE À REVENUS**

**ET OBTENEZ LE
MAXIMUM**

www.richard-lavoie.com

Montpetit

Dans le cas en espèce, le montant de la condamnation est de 9000\$, représentant des impayés de 4 mois. Si l'argument des travaux non effectués est encore soulevé par la locataire, elle énumère entre autre toute une série de faits que le tribunal a jugé totalement contradictoires et non crédibles (gratuité de loyer pour travaux de peintures, chèques envoyés mais jamais encaissés par les locateurs, entente de diminution de loyer, non réception des références bancaires des locateurs, production de document à l'authenticité douteuse...).

Décision du 27 juillet 2011, Lacroix Inc. c. Chapados et Langlois

Un bail au loyer de 1140\$ a été signé entre les parties pour la période du 1er juillet 2010 au 30 juin 2011. Déjà en octobre 2010, soit 4 mois juste après le début du bail, les locataires ont quitté le logement en raison d'un achat de logement. Le logement ne fut

reloué qu'en avril 2011.

Le locateur réclame donc la somme de 6840\$ représentant les impayés jusqu'en mars 2011. Les locataires déclarent avoir fait tout leur possible pour relouer le logement, ce que le locateur a admis tout en estimant que les candidats proposés n'étaient pas solvables. Le tribunal a jugé ces refus fondés en faits et en droit et a condamné les locataires à payer au locateur la somme totale de 7516.17\$ (loyers impayés + frais d'électricité et de publicité).

Décision du 23 mars 2011, Société Immobilière Thibault Inc. c. Thibodeau

Dans le cas en espèce, il s'agit juste d'une accumulation de non paiement de loyers, plus précisément 26 mois de loyers impayés totalisant la somme de 22.660 \$ que la locataire devra payer au locateur. ☑

Suite de la page précédente

Le projet de loi 35, sanctionné vendredi dernier, vise à éliminer la fraude dans le milieu de la construction et permet à la Régie du bâtiment du Québec de restreindre la licence pour une période de cinq ans.

Les licences annulées, suspendues ou restreintes

La Loi prévoyant certaines mesures afin de lutter contre la criminalité dans l'industrie de la construction et la Loi visant à prévenir, combattre et sanctionner certaines pratiques frauduleuses



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

● RÉSIDENTIEL
● COMMERCIAL
● INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

Albeau construction

Rénovation M.L.
9147-6226 QUÉBEC inc.

Construction Christian Marchand

Construction Rockburn inc.

Construction P.J.L.

Groupe JBG inc.

Les entreprises Flexx inc.

B.O. JOINTS

Il n'y a pas de licence suspendue pour le moment.

Vous pouvez consulter le tableau des licences restreintes sur: <http://www.rbq.gouv.qc.ca/la-rbq/les-decisions/les-licences-annulees-suspendues-ou-restreintes.html> ☑

Source: Régie du bâtiment du Québec
<http://www.rbq.gouv.qc.ca/ac-cueil.html>



COUTURE
PLANCHERS • DESIGN
Membre du groupe
DECO SURFACES

Chez **Couture Planchers Design** nous vous offrons un vaste choix de couvre sol en tous genres; du tapis à la céramique, du laminé aux bois franc, du prélat à la tuile de vinyle et cela depuis maintenant 60 ans

Services offerts: prise de mesure, livraison, installation et plus encore.

Venez nous voir en magasin

Pour un service personnalisé veuillez communiquer avec notre spécialiste M. Pierre Bisson
p.bisson@coutureplanchersdesign.com

820, rue Wellington Sud, Sherbrooke (Québec) J1H 5E4
Tél: 819-566-7111 Téléc: 819-821-4257

RABAIS AUX MEMBRES du RPHL



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

DU NOUVEAU POUR L'ÉVALUATION DES LOCATAIRES: L'ÉVALUATION 360°

S

e voulant plus concret et productif, l'évaluation 360 a la particularité de donner une approche plus complète de vos futurs locataires. Cette évaluation est structurée en 7 étapes, tout dépendra de votre célérité à nous fournir les documents et renseignements requis.

Nous ferons alors l'évaluation 360 qui vous permet de faire le tour de la question, soit la vérification des dossiers à la Régie du logement, les dossiers civils et les dossiers criminels au palais de justice, l'authenticité du propriétaire actuel, le comportement du locataire chez le locateur actuel, les vérifications sur son emploi et son revenu.

Les cas de fraudes sont malheureusement plus nombreux et le vol d'identité plus fréquent. Une vérification plus complète et adaptée au besoin des propriétaires d'immeubles locatifs est maintenant la solution requise.

Ce processus est normalement complété dans un délai de 24 heures à 72 heures, ce délai varie car nous devons attendre dans certains cas le retour d'appel de l'employeur ou du propriétaire actuel.

Le résultat vous est transmis par téléphone, fax ou de façon sécurisée par notre logiciel intelligent qui reçoit les informations sous forme encryptée.

Vous voilà donc avec vos résultats qui vont vous permettre de mieux évaluer tant la solvabilité que la réputation et le sérieux de vos aspirants locataires.

Cette évaluation pourra être combinée à l'attention particulière portée aux premiers contacts avec vos futurs locataires surtout lors de la visite du logement à louer. Soyez à l'écoute des locataires potentiels, vous pourriez faire des liens avec les résultats de l'enquête et leur comportement lors de la visite du logement qui combinés, amélioreront votre processus décisionnel.

Vous pouvez de ce fait par la suite éviter bien d'ennuis résultant de plaintes et insatisfactions répétées. La politique du locataire à tout prix a laissé un goût amer à certains locateurs (causes interminables à la Régie du logement, dommages au logement, harcèlement et bien d'autres désagréments...), aussi il est important de prendre les bonnes dispositions dès le départ afin de conserver des relations harmonieuses avec vos locataires.

Rég. : 8334-8183-16

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE URGENCE 24 H

Résidentiel • Commercial • Multilogement

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

Gérard Larochelle, maître électricien

BAIN MAGIQUE

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

SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

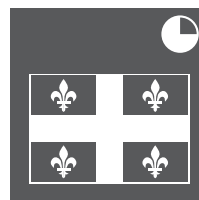


Pour avoir accès à notre service d'évaluation des locataires, un nouveau membre doit nous faire parvenir les documents suivants: /et ce, depuis le mois de mai 2010/

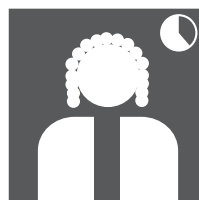


- Permis de conduire ou passeport Hydro-Québec ou Bell
- Compte de taxes ou confirmation qu'il est bien le propriétaire (acte de vente)
- Contrat de gestion (s'il est le gestionnaire de l'immeuble)
- Entente de Confidentialité signée
- Entente pour le service RPHL d'évaluation des locataires signée

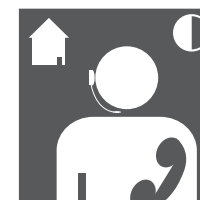
Si le membre choisit le service RPHL d'évaluation des locataires, nous ferons les vérifications suivantes:



Régie du logement



Dossiers Civils/
Dossiers criminels



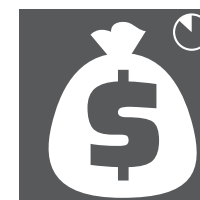
Propriétaire actuel



Emploi



Vérification de l'authenticité du nom du propriétaire actuel



Banque



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

→ **FAX** par fax

→ ou par notre site internet sécurisé.

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



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



Si le document est rejeté, le membre est contacté pour l'aviser du motif du refus.



Si le document est approuvé par un préposé aux vérifications, les données sont demandées par notre serveur.



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



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

FAUX LOCATAIRES

Dans un récent article, nos confrères du journal de Montréal mettaient en évidence la cyber-arnaque quant aux faux locataires, phénomène en plein essor.

En décembre dernier, un arnaqueur se faisant passer pour un sculpteur de renommée mondiale contacte de l'étranger la propriétaire d'un logement se trouvant sur le plateau Mont-Royal pour louer son bien, il lui propose de verser l'équivalent de six mois de loyer

par une traite bancaire. La suite n'est que pure fraude. En effet, la propriétaire est de nouveau contactée car il y a eu un imprévu, il lui est demandé de ne garder que l'équivalent de deux mois de loyer avec une compensation et de retourner par mandat express le surplus du virement. La propriétaire convaincue que la traite au sceau de la banque HSBC ne peut être fautive va effectuer le transfert des fonds. Mais la traite était bien fautive et la banque ayant soupçonné la fraude a gelé les avoirs du fraudeur dont le compte bancaire se trouvait en Malaisie.

Cette mésaventure n'est malheureusement pas isolée, les cas sont nombreux sans compter ceux qui ne sont pas relatés, car les arnaqués ont très souvent honte de rapporter ce qui leur est arrivé, de plus les criminels ne manquent pas d'imagination.

Vous êtes contacté pour l'achat de votre bien, tout se déroule comme prévu mais les fraudeurs insistent pour que vous les aidiez à échanger de l'argent étranger contre des dollars car

ils veulent défiscaliser des revenus non-déclarés, vous êtes en confiance car voulant vendre votre bien, sauf qu'à la fin les bandits vous refileront de vulgaires copies de billets suisses en échange de vos dollars, cette escroquerie est appelée le rip-deal. Ou encore votre relevé d'identité bancaire vous est demandé pour qu'on vous envoie les fonds.

L'été dernier, la propriétaire d'un chalet au bord de l'eau en Estrie place sur un site web une annonce pour la location de son chalet. Un certain franco-britannique expatrié en Afrique de l'ouest la contacte, il se dit intéressé et demande à la locatrice les informations sur son compte bancaire pour procéder au virement, seulement la banque exige que le bénéficiaire du virement en l'occurrence la locatrice verse 10% de taxes sur le montant à virer. La propriétaire ne s'est pas laissée duper. Ou encore votre locataire n'est tout simplement pas celui qu'il prétend être, les usurpateurs d'identité ne manquent pas.



Nous espérons que vous ne ferez pas partie des lésés de ces criminels et que vous porterez la plus grande attention à la sélection de vos futurs locataires. Les sites de petites annonces deviennent de véritables repaires où les escrocs opèrent.

Vous avez un doute, une question, n'hésitez pas à nous contacter pour bénéficier de conseils judicieux. ☑

POUR UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF EN SANTÉ

Suite au dépôt du budget provincial le 20 mars dernier, le RPHL tient à dresser un état des lieux par rapport à la situation des immeubles locatifs résidentiels.

Le budget 2011 s'est distingué par l'absence notoire d'incitatifs fiscaux pour les propriétaires nous poussant à déclarer que le gouvernement ne semble pas vraiment se préoccuper de ces derniers et la situation reste préoccupante. En effet, M. Bachand ministre des finances avait déclaré que le budget 2012 serait austère et déficitaire, les nouveaux programmes et mesures que le gouvernement juge coûteux ne seront pas élaborés. Et les propriétaires

continuent de faire partie des laissés pour compte des pouvoirs publics.

Avec intérêt pourtant, nous avons revu les services et programmes d'aides au logement (édition de décembre 2011) et suivi le projet de loi 4 sur les crédits fonciers (Loi permettant aux municipalités d'octroyer un crédit de taxes à certains propriétaires d'immeubles résidentiels touchés par une hausse de leur valeur excédant la moyenne de façon significative), mais les délais interminables devant la Régie du logement dû au manque de ressources, l'insuffisance et contrôle excessif des taux d'augmentation des loyers, les hausses des taxes et bien d'autres sont des obstacles réels que les propriétaires doivent supporter

dans la gestion courante de leurs propriétés.

Nous réitérons notre position sur le fait qu'il faut assouplir les règles et adopter d'autres mesures d'aide financières, ceci afin d'encourager les propriétaires dans les travaux de rénovations et d'entretien et dans la construction de nouveaux immeubles. Les allocations accordées aux clientèles démunies doivent primer sur les subventions pour la construction des logements sociaux ce qui aura pour effet d'accroître les capacités de paiement de celles-ci. Nous croyons qu'il faut investir dans la personne et non dans la pierre.

Suite à la page 14

Volume 8, numéro 2
Avril - Mai 2012

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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


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

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

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Svetlana Ermakova

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

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

Gérald Savary
Évaluateur agréé
É.A.

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

INSPECTION JPG inc.

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



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

CATÉGORIES

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

1 AFFICHAGE

Publiforme

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

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

2 COURTIER IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
Via Capitale Estrie FL
Agence immobilière

- 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
- Télé.: 819-563-3000
Cell.: 819-822-8888
flafleur@viacapital.com
www.francislafleur.com
- Pour avoir l'heure juste en immobilier!**


La Capitale Estrie RL, agence immobilière

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

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

3 ASPIRATEURS

Centre aspirateur M. R.

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

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

4 ASSURANCES

Le Groupe Verrier

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

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

5 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

6 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

7 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

8

CHAUFFAGE

GNR CORBUS

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

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

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

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105

*Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces

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

-Système Bi-énergie

-Urgence 24 heures, 7 jours

Thermoshell

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

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627

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

-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie

- Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces

Lucien Côté & fils inc.

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

-Plomberie

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

-Ventilation

-Planchers chauffants

9

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

10

COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221
Cell.: (819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

Villeneuve Gagné Stébenne CGA

11

DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

r.brisson@bellnet.ca

- Débouchage, drain évier, toilette,

bain, drain fondation, égout

- Coupe racine, caméra, camion vacuum

- Réparation de fondation

- Infection époxy

- Remplacement de drain

- Excavation générale

12

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

- Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

- Partenaire certifié Gaz Métro

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

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

13

ÉLECTRICITÉ

Bernard Bélanger

Entrepreneur électricien inc

Luc Bélanger

Président

Tél.: 819-822-1912

Fax.: 819-822-2071

RBQ 2549-5557-47

info@bernardbelanger.ca

- Commercial, industrielle, institutionnelle

J.C. Morin inc.

Entrepreneur électricien

Tél.: (819) 868-6643

jcMorin@bellnet.ca

-Services spécialisés et d'urgence

-Chauffage/installation et service

-Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre.

Services Électriques**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

14 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»
tél.: 819-846-3141
cel.: 819-570-0957

www.constmc.com

*Tarif préférentiel aux membres du RPHL

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



15 ENVIRONNEMENT

RN Services consultation et ingénierie

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

Radon Solutions entrepreneur spécialisé

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

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

16 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Dufresne, Savary & Associés

Évaluateur agréé, conseiller en bien immobilier
Gérald Savary

275, rue King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-9715, poste 222
g.savary@dsaevaluation.com

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

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206
Sherbrooke, QC J1N 2C8
Tél.: (819) 562-3825 # 203,

Sylvain Chartier
Info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

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

17 EXCAVATION

EXPERT

Tél.: 819-679-8423

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

Excavation en tout genre!

18 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:

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

19 HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

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



20 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

Inspection JPG inc.

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

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

21 NOTAIRE

Bellefeuille & Cyr

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

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



22 PEINTURE

Bétonel

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

- * Escomptes membres RPHL

Peinture routière Signaligne

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

Escomptes membres RPHL

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

Peintures estrie pro inc.

Peintures & plâtrage
Claude Aubé président
tel. 819-434-2216
fax. 819-864-0746
RBQ 5631647401

peinturesestriepro@hotmail.com

23 PLANCHERS (COUVRE-PLANCHERS)

Tapis V.N. inc.

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

*Escomptes membres RPHL

- Service personnalisé
- Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant
- Tapis anti-éfilochage, Céramique

24 PLOMBERIE CHAUFFAGE

GNR CORBUS

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

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

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

- * Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Lucien Côté & fils inc.

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

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

25 QUINCAILLERIE

Centre De Rénovation Coaticook

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

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

Quincaillerie 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

26 RAMPES ET BALCONS

Gouttières Pro

Tél.: (819) 565-1354

*Escompte membres RPHL

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

27 SIGNALISATION ROUTIÈRE

Publiforme

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

Escomptes membres RPHL

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

28 TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

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

29 TOURBES

Tourbe PR

Philippe Rouleau Prop.
Tel. 819-821-1645

- Vente et pose tourbe cultivée
- Terrassement
- Ensemencement hydraulique
- Stabilisation de pentes
- Déneigement Commercial



Me Lebeau

DIMINUER LE NON PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES: un aspect important de la gestion de l'immeuble

et pro-actif, devra prendre des mesures afin d'en sensibiliser les copropriétaires et d'expliquer les conséquences possibles du non-paiement des charges communes. Voici les moyens dont dispose le syndicat à l'égard des non-payeurs.

La privation du droit de vote

Tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution aux fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote à l'assemblée générale des copropriétaires.

La Cour des petites créances

Le syndicat de copropriété peut instituer une demande devant la Division des Petites créances de la Cour du Québec contre le copropriétaire qui néglige ou refuse d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. La demande du syndicat peut porter uniquement sur les sommes échues à la date où la demande est déposée à la Cour et ne peut valoir pour les sommes venant à échéance entre cette date et les dates de l'audience et du jugement éventuel. La juridiction monétaire de cette division de la Cour du Québec se limite à 7000\$.

L'hypothèque légale

Le syndicat de copropriété peut aussi inscrire une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui refuse ou néglige d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance pendant une période de plus de trente jours. L'hypothèque légale du syndicat grève la fraction du copropriétaire en défaut,

pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle est acquise à compter de l'inscription d'un avis au Registre foncier du Québec, indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créance de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

L'inscription demeure valide pendant une période de trois ans à compter de la date de son inscription et pendant cette période, si le copropriétaire persiste dans son refus d'acquitter sa contribution aux charges, le syndicat pourra décider de publier un préavis d'exercice (annonçant son intention, dans la majorité des cas de demander au Tribunal le droit de faire vendre en justice la fraction et demander le délaissement par le copropriétaire), ou de déposer une demande en justice au Tribunal pour demander que le copropriétaire soit condamné à verser les sommes échues au syndicat.

Il s'agit d'une mesure de contrainte peu agréable pour le copropriétaire qui est en défaut de payer, sans parler des effets néfastes possibles pour son dossier de crédit, car son créancier hypothécaire sera automatiquement alerté de l'inscription de l'hypothèque légale par le Registre Foncier du Québec.

La personne qui acquiert une frac-

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

Comme il revient au conseil d'administration du syndicat de fixer de manière définitive le budget pour l'année à venir, celui-ci devra aviser chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. Toutefois, la perception des charges communes peut poser certaines difficultés pour les membres du conseil d'administration: paiements sporadiques de certains, refus d'autres en raison d'un différend avec le conseil d'administration, d'autres qui traversent une période financière difficile, ou encore ceux qui refusent d'acquitter leurs charges communes au motif qu'ils n'obtiennent pas un bon «service» du conseil d'administration. Il faut comprendre qu'un syndicat des copropriétaires n'est pas un fournisseur de services, et le copropriétaire n'est pas un «client». Il ne peut non plus se faire justice lui-même en refusant de payer sa contribution aux charges communes au motif qu'il est victime d'un préjudice de la part du syndicat. Bien que chaque copropriétaire doit payer sa contribution aux charges communes, et ne peut ignorer l'existence de celle-ci, le conseil d'administration avisé

tion de copropriété divise devient maintenant responsable du paiement des charges communes impayées par le copropriétaire précédent. L'article 1069 du Code civil du Québec l'énonce clairement: «Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition. Par contre, et tel que permis par la loi, l'acquéreur se serait préalablement informé par l'entremise de son notaire, s'il existe des charges dues au syndicat par le vendeur. Le notaire déduira ces sommes du produit de la vente à verser au vendeur au moment de la signature de l'acte.

Nous vous invitons à consulter notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question relative aux copropriétés.



Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



Suite de la page couverture
LES MICRO-CONDOS, UN NOUVEAU PHÉNOMÈNE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Par contre, ce type d'habitation pourra poser certains défis liés aux activités quotidiennes des propriétaires ou des occupants: il faut comprendre que la zone de cuisine de l'unité au-dessus risque d'être peu distancée de la zone «chambre à coucher» de l'unité en-dessous. Conséquemment, nous sommes d'avis que les propriétaires devront faire preuve de retenue et tolérance envers leurs voisins lorsque surviennent

les bruits et autres inconvénients qui viennent du fait d'être voisins¹. Notre espoir est que les promoteurs immobiliers portent une attention particulière à l'insonorisation des unités, ainsi que de prévoir certaines restrictions au droit des copropriétaires de remplacer les revêtements de plancher (interdiction d'installer de la tuile céramique).

Considérant que des copropriétés de ce type risquent de trouver preneur parmi une clientèle d'investisseurs en immobilier, nous anticipons que les dispositions de la déclaration de copropriété qui traitent de la location des fractions

précisent mieux le droit des copropriétaires de louer leur fraction. À notre avis, il serait important de permettre la location à court terme des fractions, compte tenu du fait que les caractéristiques des unités s'y prêtent. En agissant dans ce sens, le promoteur immobilier encadrera, dès le départ la location des fractions et les acquéreurs pourront alors acheter en toute connaissance de cause. Faire ainsi serait donc préférable à la situation qui prévaut habituellement, c'est à dire le fait d'énoncer dans la déclaration de copropriété que la location des fractions est permise, sans préciser d'avantage,

laissant ainsi aux copropriétaires le soin d'encadrer l'exercice du droit de location, souvent dans un but de réagir aux difficultés potentielles posées par les activités de location à court terme (va et vient, emménagements/déménagements récurrents, etc.). ☑

Me Kevin Lebeau

N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés pour toute question à ce sujet.

LORSQUE VIENT LE TEMPS DE RÉNOVER... QUI PEUT EFFECTUER MES TRAVAUX EN TOUTE LÉGALITÉ?

En collaboration avec
Marie-Claude Tremblay
Conseillère en relation du travail
APCHQ

Lorsque vient le temps de rénover un logement, plusieurs propriétaires d'immeuble sont pris au dépourvu ou constatent à leur dépend que les lois, les conventions collectives et les règlements de l'industrie de la construction régissent aussi les travaux devant être effectués sur un immeuble locatif... Mais comment démêler le tout?

Parmi toute la réglementation applicable, une loi encadrant l'industrie a un impact majeur sur les travaux s'appliquant à un bâtiment résidentiel locatif. Il s'agit de la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main d'œuvre dans l'industrie de la construction (la «loi R-20»).

Dès le départ, souvenez vous qu'en principe, tous les travaux pouvant être exécutés sur un chantier de construction sont assujettis à la loi R-20, puisqu'ils entrent dans la définition générale du mot « construction » qui définit le champ d'application de cette même loi «construction»: les travaux de fondation, d'érection, d'entretien, de rénovation, de réparation, de modification et de démolition de bâtiments et d'ouvrages de génie civil exécutés sur les lieux mêmes du chantier et à pied d'œuvre, y compris les travaux préalables d'aménagement du sol

Par conséquent, tel que prévu par la loi, les activités définies ci-dessus doivent obligatoirement être effectuées par des salariés possédant un certificat de compétence émis par la Commission de la Construction du Québec (CCQ) et embauchés par une entreprise détenant la licence d'entrepreneur appropriée émise par la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ).

Si l'assujettissement constitue le principe de base de l'application de la loi R-20, certaines exceptions ont par ailleurs été prévues pour exclure du champ d'application des travaux spécifiques, exécutés dans un cadre ou des conditions bien précises.

Pour bien saisir la portée de ces exceptions et ainsi identifier les travaux qui peuvent être exécutés par le propriétaire lui-même, par l'un de ses salariés ou par l'entremise d'un entrepreneur et ce, sans être assujetti à la réglementation et aux conventions collectives découlant de la loi R-20, nous vous proposons dans les lignes qui suivent 5

mises en situations tirées de cas vécus s'appliquant à des projets de construction exécutés sur des immeubles à logements.

Situation A

En plus de son emploi régulier de dentiste exploitant son propre cabinet, M. Bertrand est personnellement propriétaire de plusieurs immeubles locatifs. Pour l'aider dans la gestion de ses immeubles, il a embauché récemment un concierge qui s'occupe de faire les menus travaux dans ses bâtiments, tel que la peinture, les réparations de plâtre, le cirage des planchers, etc. Son concierge n'a pas de certificat de compétence de la CCQ, mais M. Bertrand se rend vite compte que c'est une personne très habile de ses mains... M. Bertrand a-t-il le droit de faire exécuter dans ses bâtiments locatifs des travaux mineurs par son concierge ?

Réponse: OUI

La loi R-20 exclut ce type de travaux mineurs, lorsqu'ils sont exécutés par des salariés permanents, embauchés par un employeur autre qu'un «employeur professionnel». Au sens de la loi R-20, un «employeur professionnel» est un employeur dont l'activité principale est d'effectuer des travaux de construction et qui emploie habituellement des salariés pour un genre de travail qui fait l'objet d'une convention collective. Si la majorité des activités de votre entreprise n'est pas reliée à la construction, vous n'êtes pas un employeur professionnel. C'est le cas de M. Bertrand, en supposant qu'il est lui-même propriétaire des immeubles (il n'est pas propriétaire via une entreprise). Vous avez donc le droit d'embaucher de façon permanente, sur votre registre de paie régulier, un salarié qui n'est pas un salarié régulier de l'industrie de la construction, et celui-ci peut effectuer des travaux mineurs d'entretien et de réparation, soit:

1. Réparation: La réparation constitue une action posée à la suite d'une diminution ou de la cessation de l'utilisation d'un bien, à cause d'une détérioration par manque d'entretien ou par la vétusté (âge) de l'objet. Ex: Réparer un trou dans un mur de gypse.

2. Entretien: Travaux qui sont exécutés sur une base plus ou moins régulière avec une fin préventive, justement pour éviter la détérioration ou l'usure d'un bien. Ex: Rafranchir la peinture des murs.

Situation B

M. Gendron possède un duplex et il habite lui-même le premier loyer du rez-de-chaussée. Avec l'âge avancé du bâtiment, M. Gendron songe à remplacer

lui-même ses propres armoires de cuisines dans son logement. A-t-il le droit?

Réponse: OUI

La loi permet au propriétaire d'un logement, au même titre que le propriétaire d'une maison unifamiliale, d'effectuer des travaux d'entretien, de réparation, de rénovation et de modification dans le logement qu'il habite. M. Gendron peut donc remplacer ses propres armoires. Cependant, lorsque des travaux similaires sont faits dans le logement du locataire, puisque ce ne sont pas des travaux d'entretien et réparation mineurs exécutés par le concierge (voir mise en situation précédente) et puisque cet espace est loué à des fins lucratives, il faut alors faire exécuter les travaux de rénovation et de modification par un entrepreneur détenant une licence émise par la RBQ et des salariés détenant des certificats de compétence valides pour les métiers requis.

3. Rénovation: Dans le cas d'une rénovation, il est question de tâches exécutées en vue d'améliorer ou de moderniser un bien ou une structure, sans toutefois en changer la finalité ou l'usage auquel il est destiné. Ex: Changer le vieux parement extérieur en vinyle pour mettre du Canexel.

4. Modification: Contrairement à la rénovation, la modification se traduit par des changements structurels apportés à un bâtiment, une pièce ou une structure, pour répondre à un nouvel usage. Ex: On sépare une chambre en deux pièces distinctes pour créer un salon de lecture.

Situation C

M. Richard possède un édifice de quatre logements. Suite aux abondantes pluies printanières, il se rend compte que la toiture du bâtiment, construit il y a 30 ans, est à refaire. Pas de problème. M. Richard prévoit faire les travaux la semaine prochaine avec son beau-frère, qui a déjà fait par le passé ce genre de travaux de couverture sur son propre duplex. M. Richard et sa famille sont-ils en droit de faire leurs travaux ?

Réponse: NON



TOURBE PR
(9107-9947 QUÉBEC INC.)

VENTE ET POSE TOURBE CULTIVÉE
Terrassement
Ensemencement hydraulique
Stabilisation de pentes
Déneigement commercial

Philippe Rouleau, prop.

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

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

Yvon Lallier CGA

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

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

Lorsqu'il s'agit de travaux sur les parties communes d'un immeuble à revenu, les travaux doivent obligatoirement être effectués par un entrepreneur détenant une licence émise par la RBQ et des salariés détenant des certificats de compétence valides. Plusieurs autres types de travaux de modification et de rénovation sur les parties communes d'un immeuble sont soumis aux mêmes conditions. C'est par exemple le cas des travaux de changement des drains, de modification du revêtement extérieur ou du remplacement des portes et fenêtres.

Situation D

Mme. Lamothe est personnellement propriétaire d'un triplex et elle habite le logement du haut.

Avec l'arrivée de l'été, elle désire faire construire un garage double dans le fond de la cour arrière.

Peut-elle effectuer les travaux elle-même?

Réponse: OUI

Par ailleurs, la loi R-20 vient apporter quelques conditions... Si le garage ne sert qu'aux fins personnelles du propriétaire, alors les travaux ne sont pas régis par la loi, au même titre que les travaux de construction d'une remise adjacente à une maison unifamiliale habitée, pour les fins personnelles et non lucratives du propriétaire.

Suite à la page 15

**Domaine du Rénovateur
De Coaticook enr.**

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

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

Centre de Rénovation

**Home
hardware**
www.homehardware.ca



Pour avoir l'heure juste en immobilier!

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



T 819 563-3000

C 819 822-8888

flafleur@viacapitale.com

www.francislafleur.com

Francis Lafleur
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES!

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements!

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

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



Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

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



rona.ca

Buderus

CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

Chaudière compacte de 69,000
à 333,000 BTU/h en modulation

Parfaitement adaptée
aux petits et grands
immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions
polluantes

**Puissance maximale
dans un espace minimum**

Résidentiel
Commercial
Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
Bi-Energie

Lucien Côté
Depuis 1936

819 562-9411

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



CENTRE ASPIRATEUR M.R. INC.



Carte privilège
10% d'escompte
non applicable sur promotion



Yvon Gadbois

Depuis 1970

ENTRETIEN DE BRÔLEURS (1999) inc.

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

BI-ÉNERGIE et ÉLECTRIQUE



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



URGENCE
24 HEURE

819.563.3627
2566, rue Normand, Sherbrooke



Chercher, Cliquer, Trouver



www.recherchedelogement.com

site d'annonces classées en immobilier



Système de recherche efficace

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



Pour les annonceurs

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



Pour les abonnés

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

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



Bernard Bélanger

Entrepreneur électricien inc.

Commercial • Industriel • Institutionnel

Ouvrant dans le domaine de l'électricité depuis 1988,

Bernard Bélanger Entrepreneur Électricien inc.

est une valeur sûre pour tous vos projets
de construction et de rénovation

commerciale, industrielle et institutionnelle.

Notre équipe d'électriciens qualifiés règlera
tous vos problèmes

de manière **rapide, courtoise et efficace.**

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

Tél: (819) 822-1912

Fax: (819) 822-2071

Courriel: info@bernardbelanger.ca



RPHL

Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

Service d'évaluation des locataires

Conseils juridiques

Atelier d'information

Adhésion

Devenez membre dès aujourd'hui!

(819) 563 9292

info@rphl.org

www.rphl.org



Me Reed

Les questions de Baillus

Les nouvelles réalités et l'augmentation de loyer

Lorsque je fais le calcul de l'augmentation de loyer:

1) Dois-je divulguer les redevances que je perçois d'une antenne cellulaire fixée sur mon toit.

Oui, on doit l'inscrire dans autres revenus au début du formulaire.

Partie du formulaire fourni par la Régie du logement

2) J'ai un chauffage bi-énergie, dois-je inscrire les dépenses des deux combustibles?

Oui, dans chaque case pour chaque combustible (électricité, gaz et/ou mazout)

3) J'ai fait des rénovations et j'ai eu des subventions pour celles-ci, dans quelle case faut-il inscrire ces subventions?

Aucune, il faut simplement soustraire le montant de la subvention du montant des travaux et inscrire ce montant dans la case appropriée, travaux majeurs à tout l'immeuble ou spécifique au logement selon le type de travaux.

4) J'ai fait des travaux en décembre 2011 et qui ont été facturés en janvier 2012, à quelle année j'applique la dépense?

Appliquée en 2011 on utilise la date de fin des travaux.

5) J'ai eu une baisse de taxe, quelles sont les conséquences possibles?

Si les travaux et les autres augmentations ne peuvent compenser cette baisse, le locataire pourrait avoir une baisse de loyer si vous introduisez une demande en fixation de loyer devant la Régie du logement.

6) Le locataire a un foyer au bois depuis plusieurs années et on vient de m'aviser qu'il n'est pas conforme, je veux le condamner, quelles sont les conséquences?

Le foyer au bois est un service offert au locataire, si vous l'enlevez, le locataire aura droit à une diminution de loyer. Bien souvent cette diminution est plus simple et moins coûteuse que de remplacer et réparer le foyer actuel.

Obligations et droits	Les avis	Exercer un recours	Suivi de votre dossier	Publications
Accueil > J'obtiens le calcul de l'augmentation du loyer! - Calcul 2012				
J'OBTIENS LE CALCUL DE L'AUGMENTATION DU LOYER! - CALCUL 2012				
Ce formulaire est mis à la disposition des propriétaires et locataires afin de faciliter les négociations pour l'établissement d'une augmentation du loyer juste et raisonnable. Les montants indiqués par le propriétaire n'ont fait l'objet d'aucune vérification par la Régie du logement et n'engagent que lui-même.				
La Régie du logement décline toute responsabilité à la suite d'une entente intervenue entre les parties sur la base des informations transmises dans ce formulaire par le propriétaire.				
REVENUS DE L'IMMEUBLE				
Détails...				
	<u>Logements</u>	<u>Locaux non résidentiels</u>		
	<i>Loyers mensuels</i>	<i>Loyers mensuels</i>		
Loués	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Inoccupés	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Occupés par le locateur	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Total	(Somme des cases ci-dessus)	(Somme des cases ci-dessus)	x 12	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble				
			Revenus annuels	<input type="text"/>
			(Somme des cases ci-dessus)	<input type="text"/>

Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrée 1 866 821-2201

www.desjardins.com



Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir



ACTIVITÉS À VENIR

SOIRÉES D'INFORMATION:

Mercredi 9 mai 2012 (5 à 7) - Le logement et l'immigration

Animation : Linda Desaultels (SANC)

100, rue Belvédère sud suite 200, Sherbrooke à 17 heures Gratuit pour les membres

Réservation : 819- 563-9292 poste 222

Printemps 2012: «ABC du Parfait Propriétaire»

Sherbrooke (en continu dès 12 participants) Réservation : 819-563-9292 poste 222

Printemps 2012: «ABC du Parfait Propriétaire»

Granby (en continu dès 12 participants) Réservation : 1-877-563-9292 poste 222

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

EXCAVATION ET MINI-EXCAVATION EXPERT



Excavation en tout genre

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

Satisfaction Garantie



613 293-3877

819 679-8423

ESCOMPTE AUX MEMBRES RPHL

COMMENT GÉRER LE PRÊT GRATUIT D'UN LOGEMENT À UN PROCHE

Me Jean-Olivier Reed

Lorsqu'on prête un logement gratuitement à un proche ou un ami, l'on doit comprendre et savoir qu'il ne s'agit pas d'un bail. En effet, le paiement d'un loyer est une condition essentielle à la formation du contrat de bail. La majorité de la jurisprudence est constante à cet effet et si aucun loyer n'est payé, la Régie du logement ne pourra intervenir en cas de litige.

S'il n'est pas question d'un bail, de quoi s'agit-il dès lors?

Les tribunaux ont déterminé que cette relation juridique est «un prêt à usage» encadré par le Code civil du Québec aux articles 2313 et suivants.

Le Code Civil édicte des règles particulières pour circonscrire les obligations des parties ainsi que les modalités permettant de mettre fin au prêt.

Mentionnons celles qui sont les plus frappantes telles que le fait que l'usager ne peut permettre l'utilisation à quelqu'un d'autre sauf avec l'accord du propriétaire/prêteur. Aussi, le Code prévoit que le propriétaire peut mettre fin au prêt s'il a un besoin urgent du logement pour lui-même, lors du décès de l'usager ou si l'usager manque à ses obligations.

En cas de litige, les propriétaires peuvent se tourner vers la Cour du Québec, division des petites créances afin de demander la résiliation du contrat de prêt d'usage pour l'une des raisons prévues au Code et, le cas échéant, réclamer un maximum de sept mille dollars en dommages-intérêts. (Article 953 du Code de procédure Civile)

Dans tous les cas, faire un contrat écrit faciliterait grandement les rela-

tions lorsqu'elles deviennent conflictuelles et ce même avec vos proches.

Le contrat de prêt à usage peut prévoir plusieurs modalités différentes puisque le Code civil est très général et n'est pas aussi complet que dans le cas du bail de logement surtout pour les conditions qu'il impose pour ce genre de contrat. La plus importante à prévoir à notre avis est la période qu'il couvre puisqu'à défaut de période, il est à durée indéterminée ce qui restreint les raisons pour résilier le contrat. Notez que l'emprunteur n'a pas le droit au maintien dans les lieux comme dans un bail de logement et il n'aura aucun autre choix que de quitter à la fin du contrat ou de renégocier un autre contrat de prêt avec le pro-

priétaire. N'oubliez pas que dès qu'un loyer est payé, le contrat sera considéré comme un bail. Ainsi, ne voyez pas ce contrat comme une échappatoire aux règles strictes du bail de logement mais plutôt comme une situation fréquente et particulière des relations familiales et amicales qui a maintenant pour vous un nom et un cadre précis et un forum en cas de litige.

Décisions pertinentes:

Régie du logement 31 100527113G
Cour du Québec : 505-32-015867
030 le 27 mai 2004 par 30 et 125-32-001160-025, 19 novembre 2002, paragraphe 49 et suivants



Déménagement
Royal
(819) 562-0303
Jonathan Poulin
Propriétaire

Suite de la page couverture.

Les locataires perdent une demande en dommages-intérêts pour reprise de mauvaise foi et harcèlement

Étant d'origine étrangère, le père voyant que les difficultés d'apprentissage de la langue de sa fille se prolongeaient et qu'il était tenu de l'inscrire dans une école francophone, a décidé de s'établir en Ontario où elle pouvait poursuivre ses études en anglais.

LA REPRISE DU LOGEMENT BIEN FONDÉE

Selon la Régie du logement, la bonne

foi se présume toujours et il appartient à celui qui plaide que cette présomption ne peut s'appliquer de faire la preuve des éléments objectifs qui permettent de conclure à la mauvaise foi. La mauvaise foi du propriétaire doit exister au moment où ce

dernier effectue les démarches pour la reprise du logement¹.

La Régie cite Mme la juge Huguette St-Louis dans l'affaire Sauvé c. Sousa entendue par la Cour d'appel en appel: «Il n'y a pas de mauvaise foi si, après la reprise, le locateur ne prend pas la possession des lieux à cause d'un événement imprévu comme par exemple un mariage retardé parce que le futur époux est devenu chômeur, ou à cause du fait que le logement était trop délabré après le départ du locataire évincé. Certains événements hors du contrôle du propriétaire peuvent surgir, ce qui n'altère en rien sa bonne foi².»

Selon la décision rendue par la Régie du logement, le seul fait que la locatrice a reloué le logement en août 2006 est insuffisant pour en conclure que lors de l'exercice de la reprise, elle était de mauvaise foi: «Il est vrai que les motifs expliquant le déménagement en Ontario peuvent paraître soudains et improvisés. Toutefois, il est plausible de croire qu'une telle précipitation s'avérait nécessaire considérant le court délai avant la rentrée scolaire. Rien n'indique d'ailleurs que ce déménagement avait été planifié de longue date et préalablement avant l'envoi de l'avis de reprise aux locataires. Il s'agit de faits subséquents à la reprise, qui ne pouvaient être prévus au moment de l'exercice du droit à la reprise du logement³.»

La demande pour la reprise du logement de mauvaise foi a été rejetée.

LA DEMANDE POUR HARCÈLEMENT REJETÉE

Quant au harcèlement, la preuve présentée à l'audience a été fortement

contradictoire sur les événements survenus au cours de l'année 2005. Il fut reconnu que le harcèlement ne peut être apprécié de façon subjective puisque cela reviendrait à qualifier la situation à partir de la perception personnelle du locataire.

L'intention malicieuse doit apparaître dans les arguments du locateur dans le cadre d'une stratégie planifiée⁴.

«Il faut éviter de conclure hâtivement que tous les troubles de jouissance ou conflits pouvant exister avec un locateur constituent du seul fait qu'ils existent, une forme de harcèlement. La plupart du temps, ils découlent d'incompréhension réciproques alors que les parties sont emmurées dans leur perception personnelle et n'ont pas la distance nécessaire pour apprécier objectivement les conséquences de leurs actions.

En l'instance, le tribunal doit conclure que la dégradation des relations et les litiges rencontrés relèvent davantage d'un conflit de personnalités, d'une communication déficiente ou d'un ressentiment réciproque⁵.»

La Régie du logement a donc rejeté la demande de dommages-intérêts pour le harcèlement des locataires.

1) Sauvé c. Alagu. Montréal le 16 février 2012. 31 071116 006G, page 2

2) Sauvé c. Sousa. (1989) R.J.Q. 755

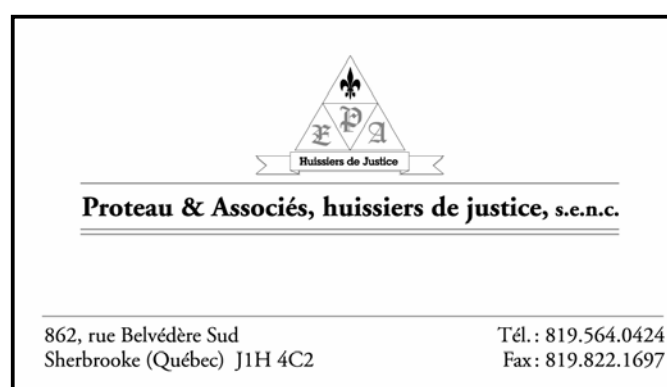
3) Opus citare, page 3

4) Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec. Pratte, Pierre (1996) 56. R du B. 3, page 6

5) Opus citare, page 4



Quincaillerie
Home Hardware
QUINCAILLERIE J. FORTIER
Peinture *Beauté-Tone* 114, rue Laval
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9
819-846-2484
Entre-nous c'est du solide!
ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL



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



Me Kostopoulos

Le Tribunal peut tenir compte du travail effectué par la locatrice

relativement aux frais d'entretien, mais à 10\$ l'heure!

Dans l'arrêt *La moureux-Schmidt c. Cazeau*¹, la locatrice a produit une demande de fixation de loyer et de remboursement des frais conformément aux dispositions de l'article 1947 du Code civil du Québec. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, à un loyer mensuel de 590,00\$.

FRAIS D'ENTRETIEN

En ce qui concerne les frais d'entretien, un montant de 1 112,57 \$ a été retenu lors de l'audience. Le Tribunal a pris sous réserve la réclamation de la locatrice pour les 250 heures de travail qu'elle a effectué. La locatrice témoigne que lorsqu'elle a acheté l'immeuble, il n'avait pas été bien entretenu et qu'elle a dû passer plusieurs heures à nettoyer et effectuer diverses réparations dans l'immeuble ainsi que dans la cour arrière. Elle a estimé le temps alloué à l'entretien à 250 heures.

En vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer, le Tribunal peut tenir compte du travail effectué par la locatrice. Le Tribunal retient le témoignage de la locatrice et accorde 250 heures de travail pour l'entretien de l'immeuble.

Le montant retenu est calculé en vertu d'un taux horaire de 10,00 \$ de l'heure.

À cet effet, le Tribunal partage l'avis du Bureau de révision de la Régie du logement dans *Martel c. Roger*² où il confirme la décision rendue de fixer à 10,00 \$ de l'heure le taux horaire accordé au propriétaire.

Or, encore là, il n'y a aucun barème mentionné au Règlement sur les critères de fixation de loyer pour le temps que peut charger une personne qui effectue elle-même des travaux. La locatrice a choisi de faire ses travaux elle-même de toute évidence parce qu'elle ne voulait pas payer ce montant. Ce n'est pas parce qu'elle choisit de faire les travaux elle-même qu'elle a le droit de réclamer le taux normalement réclamé par un ouvrier de la construction. La Régie estime que le montant a été bien évalué par la greffière spéciale et qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.

Pour les motifs mentionnés précédemment, le Tribunal retient donc 2,500\$ comme valeur du travail effectué par la locatrice. Le montant total retenu est de 3 612,57\$ pour les dépenses liées aux frais d'entretien de l'immeuble.

FRAIS DE GESTION

Lors de l'audience, la locatrice a présenté deux factures provenant d'une firme d'évaluateurs agréés pour un montant total de 1 281,13\$. Le Tribunal a alors pris sous réserve cette dépense qui est pour des honoraires professionnels.

Le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit

pas d'une dépense encourue pour l'entretien de l'immeuble, mais plutôt d'une dépense pour la gestion de l'immeuble. À cet égard, notons que:

... la gestion vise généralement des tâches administratives, telles que la préparation d'un budget, la négociation et conclusion des baux, l'inspection de l'immeuble, la perception de loyers, l'embauche des employés, etc. Le terme gestion fait donc appel aux notions de gérance, d'administration ou d'organisation. (soulignement ajouté)

Le montant de 1 281,13\$ est donc retenu pour les frais de gestion de l'immeuble dans le présent calcul de fixation de loyer.

Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de 60,71\$ par mois.

Si vous avez des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe spécialisée en droit locatif. ☑

1) 31 100215 078 F, le 22 décembre 2011, Me Émilie Pelletier, greffière spéciale

2) R.L. révision Montréal, 31-040415-151V-040916, le 1er mai 2006, rr. Champigny et Bissonnette.



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

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

44, rue William-Ives 819 564-7889

2678, rue King Ouest 819 348 1657

Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323

425, rue Principale 450 372-5055

Suite de la page 5

POUR UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF EN SANTÉ

Il faut par ailleurs relever le prix des loyers dans la province car les prix des loyers au Québec sont les plus bas au Canada et les taux d'augmentation sont tellement dérisoires qu'ils ne permettent pas aux propriétaires de concilier maintien du bien locatif et rentabilité.

Nous avons toujours soulevé ces problèmes et nous continuerons de les dénoncer dans nos revendications futures. N'hésitez pas à nous faire partager vos avis et propositions. ☑

Martin Messier



Gouttières Rampes Balcons
R.B.Q. 8101-7006-09

Germain Provencher
Tél.: (819) 565-1354
9202, chemin de Saint-Élie
SHERBROOKE

Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

Gouttières 5" et 6"
• Pose sans joints
• Choix de couleurs
• Choix d'épaisseur

Annie Provencher
Tél.: (450) 777-4217
1008, rue Marcoux, local 209
GRANBY

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!

couvre-planchers
TAPIS V.N.

PRIX SPÉCIAL
POUR LES MEMBRES
DU RPHL

NOUVEAU PLANCHETTES
DE VINYLE
FLOTTANTES

Plancher flottant
Planchettes de vinyle
Tuiles de vinyle
Céramique

T 819.864.4253

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

Baillus vous explique les dernières modifications du Code Civil



Depuis le 29 Novembre 2011, les propriétaires doivent composer avec des changements dans les règles concernant certains cas de résiliation du bail de logement.

Voici donc ce que ces changements vont faire dans votre quotidien pour les délais de résiliation d'un bail en cours de bail.

Cas ou la résiliation en cours de bail est permise	Avant la modification: Délai minimum alloué au locataire pour résilier le bail	Après la modification : Nouveau délai minimum alloué
Aîné admis dans un centre d'hébergement	3 MOIS	2 MOIS
Ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap.		
Si on lui a attribué un logement à prix modique		
En cas de violence d'un conjoint ou ancien conjoint		
En cas de décès du locataire		

D'autres modifications importantes ont été apportées:

- Les propriétaires ne pourront plus exiger les frais supplémentaires pour les services fournis (exemple : Buanderie, entretien ménager, repas, loisirs, distribution médicaments, soins infirmiers et transport), après que le locataire ait quitté son logement et ce, même pendant le délai de 2 mois.
- La définition de lieu d'hébergement a été simplifiée : quelque soit l'appellation, il doit y avoir des soins infirmiers ou des services d'assistance personnelle en raison de l'état de santé du locataire;
- Le bail sera résilié avant la fin du délai de 2 mois si pendant cette période, le logement est reloué par le propriétaire. Ex : Si reloué après un mois, ne peut réclamer qu'un seul mois de loyer.
- Ajout d'une condition pour l'aîné : il doit maintenant obtenir un certificat d'une personne autorisée attestant qu'il remplit les conditions nécessitant son admission.

Suite de la page 9

LORSQUE VIENT LE TEMPS DE RÉNOVER... QUI PEUT EFFECTUER MES TRAVAUX EN TOUTE LÉGALITÉ?

Par contre, si une partie du garage sert aussi d'entrepôt aux locataires, alors les travaux devront être effectués par un entrepreneur détenant une licence émise par la RBQ avec des salariés détenteurs des certificats de compétences requis, puisque le garage ne sert plus pour les fins exclusives et personnelles du propriétaire.

Situation E

M. Dupont est propriétaire d'un duplex et il habite le loyer du rez-de-chaussée. Il souhaite construire un garage attenant à son immeuble pour ses fins personnelles et non lucratives, mais avec une chambre au dessus pour que son fils puisse y résider durant l'été. Peut-il exécuter lui-même les travaux avec l'aide de son locataire du haut?

Réponse: NON

Dans le cas présent, on augmente indirectement la superficie habitable de l'immeuble en créant un espace au dessus du garage. Il n'est plus question de travaux d'entretien, de répara-

tion, de modification ou de rénovation; on construit plutôt une partie neuve. Puisque la globalité des travaux de construction du garage comprend une partie qui est assujettie à la loi R-20, l'ensemble du projet devra être confié à un entrepreneur en règle, embauchant des salariés détenteurs de certificats de compétence.

En résumé, afin de ne pas vous retrouver dans l'eau chaude, il est impératif de prendre en considération certains aspects légaux avant d'entreprendre des travaux sur des bâtiments avec des espaces locatifs. Selon les travaux que vous allez effectuer, il se peut que la loi R-20 prévoit une exception vous permettant d'exécuter vos tâches vous-mêmes, ou avec un de vos salariés permanent qui n'est pas un travailleur de l'industrie de la construction.

Le problème, c'est que cette loi,

comme bien d'autres, comporte son lot de pièges. Elle peut paraître très austère pour un œil non avisé. Certains termes utilisés couramment peuvent avoir un sens insoupçonné et engendrer un impact important sur vos obligations et sur le coût de votre projet.

Quincaillerie

Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

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

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



Coordonnées

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

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

TBF LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronetfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

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

publi-reportage

Dessine-moi un logement...

On connaît l'histoire du Petit Prince d'Antoine de St-Exupéry... l'extrait de « Dessine-moi un mouton », celui de la fleur et celui de sa rencontre avec le renard qui veut qu'on l'apprivoise. Aussi étrange que cela puisse paraître, un parallèle peut être fait avec l'histoire qui suit; celle de la rencontre entre un propriétaire d'immeubles à logements et un nouvel arrivant réfugié, pour qui tout est nouveau et qui devra apprivoiser peu à peu les gens et les choses sur son passage. Laissons-le-nous raconter son histoire...

Je me nomme John Jarivdeloin. J'ai immigré au Canada avec mon épouse et nos quatre enfants. Nous avons fui notre cher pays dans lequel un conflit perdure depuis plusieurs années. Je travaillais pour l'État dans mon pays d'origine et nos conditions de vie étaient plutôt enviables, mais j'ai été forcé de fuir suite à l'assassinat de plusieurs proches et sous les menaces de mort reçues par des membres du parti politique de l'opposition. Sous peine de perdre la vie dans notre propre pays, nous avons fui rapidement pour nous rendre dans un camp de réfugiés du pays voisin. Les conditions étant très difficiles au camp et voyant que le danger que nous croyions temporaire dans notre pays perdurait même après des années, nous nous sommes retrouvés à acheminer une demande au Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (UNHCR). Cette demande fut finalement acceptée au bout de plusieurs mois. Nous n'avons pas eu l'opportunité de pouvoir choisir dans quel pays nous irions. C'est l'UNHCR qui choisit pour nous... le Canada. Un pays d'Amérique du Nord où, dit-on, il fait très froid en hiver. En réalité, nous ne connaissions, à ce moment, que très peu de choses sur ce pays.

Peu de temps avant le départ, on nous apprend que notre ville de destination est Sherbrooke, et qu'elle est située au Québec, une province francophone du Canada. Ma femme, mes enfants et moi savons qu'il nous faudra apprendre une nouvelle langue afin de mieux s'intégrer à notre nouveau milieu et nous sommes déterminés à le faire. Même si l'inconnu nous inquiète un peu et que certes, des défis nous attendent, nous sommes

soulagés enfin de pouvoir sortir de ces conditions difficiles et précaires dans lesquelles nous sommes.

Le jour du départ arrive enfin. Les adieux sont plutôt éprouvants au camp, mais nous nous consolons en nous disant que le pire est derrière nous (violences, fuite de notre pays d'origine laissant tout derrière, séparation de la famille et de tous nos amis, etc.). Nous partons donc avec des sentiments contradictoires de déchirement et d'espoir en vue d'une meilleure qualité de vie possible.

L'arrivée au Canada... notre nouvelle planète

À notre arrivée, tout paraît irréel: on se croirait sur une nouvelle planète... c'est si différent de chez nous: les nouveaux paysages, les grandes routes, les belles voitures, les maisons pareilles aux films américains, la «richesse» du pays... Je m'imagine déjà avec ma famille habitant l'une de ces jolies maisons!

À Sherbrooke, nous sommes accueillis par le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC). Nous ne connaissons personne dans cette ville. Nous sommes hébergés quelques nuits, le temps de trouver un appartement bien à nous. On nous explique le déroulement des prochains jours. Nous sommes épuisés en raison du long voyage et du décalage horaire. Mon épouse a des migraines intenses et deux des enfants se plaignent de maux de ventre.

C'est au jour 3, entre deux journées de rendez-vous et la tête débordante d'informations, que nous partons visiter quelques appartements présélectionnés par le SANC. Difficile de faire un choix sans connaître ni les voisins, ni le quartier, mais nous choisissons celui qui semble être le mieux et signons le contrat le jour même. Tout se fait si rapidement! Heureusement, le propriétaire nous inspire confiance.

Monsieur Gévinblok, de qui j'ai fait la connaissance ce jour là représente pour ma famille et moi, un homme d'une grande dignité. Nous nous connaissons depuis maintenant trois ans et avec le temps, il m'a beaucoup raconté de détails que je me permets aujourd'hui de partager.

Alors, cet homme est un Québécois qui se dit «de souche», propriétaire d'une vingtaine d'immeubles depuis

plus d'une quinzaine d'années. Il est père de deux jeunes, dont il a la garde partagée et il travaille aussi à son compte en comptabilité. M. Gévinblok est un de ces propriétaires bien sympathiques qui entretient bien ses logements. Comme la plupart des propriétaires, il est touché par le taux d'inoccupation qui s'est vu augmenter au cours des dernières années, mais d'après ce qu'il dit, plusieurs locataires lui sont fidèles et habitent dans ses immeubles depuis plusieurs années y étant bien installés. Ce propriétaire n'est pas raciste, mais n'a simplement jamais vraiment eu l'occasion de louer ses appartements à des gens d'autres communautés culturelles, mis à part, deux couples; l'un français vivant au Québec depuis cinq ans et l'autre mixte: une Québécoise mariée à un Marocain. Avec ces locataires, tout se déroule à merveille, mais il ne recherche pas spécialement à diversifier d'avantage la provenance de ses locataires.

Dessine-moi un logement ...

Tout débute un matin de février. Suite à la parution d'une annonce dans le journal local de Sherbrooke, Monsieur Gévinblok reçoit un appel d'un membre de l'équipe du SANC qui souhaite avoir plus d'information en lien avec un 5½ à louer pour une famille de réfugiés. Surpris, M. Gévinblok pose des questions sur la famille et la situation. Il est un peu hésitant à ce que six personnes viennent habiter un 5½, mais fixe tout de même un rendez-vous pour le surlendemain.

Ma femme et moi arrivons au rendez-vous accompagnés d'un béné-

vole du SANC. La visite se passe bien. L'appartement nous plaît bien et nous semblons faire bonne impression sur le propriétaire, que nous ne connaissons pas encore. Malgré cela, plusieurs questions demeurent sans réponse pour M. Gévinblok. Une certaine incertitude plane, sans qu'elle soit de mauvaise volonté. Quelques heures plus tard, l'intervenant du SANC attiré à la famille rappelle M. Gévinblok pour lui dire que nous avons choisi son logement et que nous souhaitons signer le bail l'après-midi même. C'est alors que plusieurs questionnements arrivent en rafale dans la tête du propriétaire.

- Qu'est-ce qui me garantit qu'ils payeront le loyer à chaque mois?
- Vont-ils arriver avec leurs valises pleines de coquerelles?
- Ils ne connaissent pas nos lois, est-ce que ça causera problème?

Il pose plusieurs questions à l'intervenant du SANC. Étant donné l'inexistence d'un historique de crédit à notre nom, M. Gévinblok demande si le SANC peut devenir endosseur. Cette dernière option n'est pas envisageable, cependant, il termine sa conversation bien rassuré par l'intervenant du SANC. La très grande majorité des réfugiés qui arrivent à Sherbrooke sont de très bons payeurs. Ils sont bien sensibilisés au fait que le paiement du loyer est une priorité et que des omissions de paiements pourraient les entraîner dans de grandes difficultés par la suite.

Suite à la page suivante



Bellefeuille & Cyr

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

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

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



Suite de la page précédente

Quelque temps après l'installation dans le logement, les nouveaux arrivants réfugiés, tout comme notre famille, recevront aussi la visite de bénévoles qui les informeront sur certaines particularités de la société d'accueil. Puis un membre du personnel du SANC les rencontrera et veillera à ce que l'adaptation à leur nouvelle demeure se passe bien. Le guide du locataire élaboré par le SANC avec le soutien de la Ville de Sherbrooke leur sera aussi remis et les sensibilisera à certains aspects portant sur les droits et devoirs du locataire ainsi que certaines mesures à favoriser en lien avec l'entretien du logement. Le SANC offre aussi à M. Gévinblok de recevoir une copie du guide du propriétaire afin de mieux l'informer sur la réalité des immigrants.

Il est clair que lors de la signature du bail, il est préférable de donner toute l'information essentielle aux futurs locataires afin d'éviter les surprises. Oui, les familles de nouveaux arrivants ont la tête remplie - voir saturée - d'information pendant les premiers jours, mais ils enregistreront du moins une partie des discussions.

«S'il-te-plait... apprivoise-moi!»
Bonne nouvelle! Monsieur

Gévinblok accepta finalement de signer le bail avec nous! Peu à peu, la confiance s'installa entre nous. Nous avons appris à nous apprivoiser mutuellement. Il faut dire que notre propriétaire a été la première personne québécoise, autre que les gens du SANC que nous avons connu et il a toujours su garder son sourire et a fait preuve de patience à notre égard alors que nous ne parlions pas très bien le français et que nous avions certaines différences culturelles. Sans qu'il s'en rende compte, notre propriétaire nous a beaucoup aidé à comprendre notre nouvelle société.

Nous ignorions tous les questionnements que notre arrivée avait occasionné jusqu'à il y a quelques semaines, alors que nous l'avions invité à prendre le thé à la maison, le jour de la collecte du loyer. Au nom de toute ma famille, je l'ai remercié de bien avoir voulu accepter de nous prendre comme locataires, car nous sommes bien heureux de lui, de ses services et de notre demeure. Il a affirmé être aussi enchanté que nous d'avoir fait notre connaissance!

L'histoire de M. Jarivdeloin et de M. Gévinblok n'est pas isolée des autres histoires d'immigrants réfugiés arrivés à Sherbrooke ou ailleurs. Bien que chaque histoire soit UNIQUE et que celles vécues par des immigrants indé-

pendants soient bien différentes à celle-ci, plusieurs réfugiés vivent des histoires comparables à celle-ci. Le logement représente bien plus qu'un simple toit pour un bon nombre de familles de nouveaux arrivants et les contacts positifs entre locataires/propriétaires sont très significatifs pour une grande majorité, malgré la communication parfois plus difficile au cours des premiers mois.

L'histoire rappelle celle du Petit Prince et du renard qui veut se faire apprivoiser : « (...) si tu m'apprivoises, nous aurons besoin l'un de l'autre. » Certes, le propriétaire a besoin du locataire et vice-versa, mais si on le souhaite, cette relation peut aller au-delà du côté pratique de la chose et peut s'étendre de façon beaucoup plus large. Un bon nombre d'histoires très positives est ressorti de rencontres entre propriétaires et locataires ou entre concierges et locataires... à vous de créer la vôtre!

SERVICE D'AIDE AUX

NÉO CANADIENS

depuis 1954

SHERBROOKE

À inscrire à vos agendas!

Activité 5 à 7

**Réduire son taux d'inoccupation
Spécial: logement et immigration**

avec la collaboration spéciale de Linda Desautels du Service d'aide aux Néo-Canadiens.

Mercredi le **9 mai 2012**

Adresse: 100 Belvédère Sud, suite 200, Sherbrooke, heure: 17 heures

Coût: Gratuit pour les membres du RPHL

Inscription : **819-563-9292, poste 222**

Au plaisir de vous y voir en grand nombre!

Cette activité sera rendue possible grâce à un partenariat établi entre le RPHL et le SANC, avec l'appui financier de la Société d'habitation du Québec.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DU RPHL

Solution Envirosol Inc

209 Belvédère Nord, suite 203
Téléphone : 819.791.2303
info@solutionenvirosol.com

Escompte 5% membres RPHL
Évaluation environnementale phase I
Caractérisation environnementale
Réhabilitation Environnementale
Identification, délimitation et caractérisation de milieux humides
Enlèvement de réservoirs
Et plus...

Les spécialistes de l'électroménager

352, rue Wellington Sud
819-563-0563 poste 4
lesspecialistes.net

Centre de liquidation neuf et usager
Équipe de technicien sur la route
Comptoir de pièces complet
Avec votre carte de membre RPHL
recevez votre livraison gratuitement

Scie-B.TECH

Propriétaire M.Bertrand Lacroix
Cell.: 819-829-3786
Tél.:819-847-254
Fax:819-847-1510

Spécialités:
Élagage, émondage, essoucher etc...
Déboisement en tout genre et lieu
- Taillage de haies de cèdre
Préparation et développement résidentiel
Service de main-oeuvre qualifiée
Déneigement de toiture
Nettoyage de gouttière

Service de Gravure Personnalisé

Identification intérieure ou extérieure, trouée ou collée, sur plaque de plastique, métaux, etc.

Proposez nous vos projet :

- Numéro de porte
- Numéro de stationnement
- Panneau électrique

Notre seule limite, votre imagination

kvX PUISSANCE

Matériaux électriques neufs et remis à neufs
960, Rue Blais
Sherbrooke, Qc, J1K 2B7
Tel: 819-791-7697
info@kvxpower.com



Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

SCIE-B. TECH

Taillage d'arbres & de haies de cèdres

SPÉCIALITÉS:

Élagage, émondage, essoucher, etc...
Déboisement en tout genre et tout lieu
Taillage de haies de cèdres
Préparation de développement résidentiel
Services de main-d'oeuvre qualifiée
Déneigement de toitures

Estimation gratuite • Assurance complète • Travaux partout au Québec



PROPRIÉTAIRE
Bertrand Lacroix

210 rue de la Bernache
Sherbrooke (Qc) J1N 4L5
Tél.: 819 847 2548
Fax: 819 847 1510
Cell.: 819 829 3786

BALAIS MÉCANIQUE S CROTEAU

819 620-8250



Balaye de stationnement locatif, commercial et industriel de 5000 pieds carrés à 250 000 dans le secteur de Sherbrooke et balayage de piste cyclable et trottoir dans un rayon de 400 km de Sherbrooke.

KVX PUISSANCE

960 rue Blais, Sherbrooke, Qc J1K 2B7
Tél.: 819-791-7697 info@kvxpower.com

Matériaux neufs et remis à neuf
Service de gravure personnalisé
Identification intérieure et extérieure: numéro de porte, de stationnement, panneau électrique
Trouée ou collée sur plaque de plastique, métaux, etc.

Proposez-nous vos projets.
Notre seule limite - votre imagination

1 ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

* Programme d'assurances pour
membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse
commerciale

2 AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du
RPHL

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

3 CHAUFFAGE**Thermoshell**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

5 NOTAIRE**Me Hélène Goyette**

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télé.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

6 PEINTURE**Bétonel**

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

7 RAMPES ET BALCONS**Gouttières Pro**

Tél.: (450) 777-4217

*Escompte membres RPHL

- Rampes en aluminium

- Balcons en fibre de verre

-Gouttières sans joints

-Licence RBQ: 8101-7006-09

**Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE**

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-0397

**GRANBY****VENTE ET
SERVICE****D'INSTALLATION**

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

tél.(450) 777-1444

fax (450) 777-2882



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

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

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



Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

**MEMBRES DU RPHL, BÉNÉFICIER
DU MEILLEUR SERVICE
ET DU MEILLEUR PRIX
POUR VOTRE CHAUFFAGE**

**thermoshell**

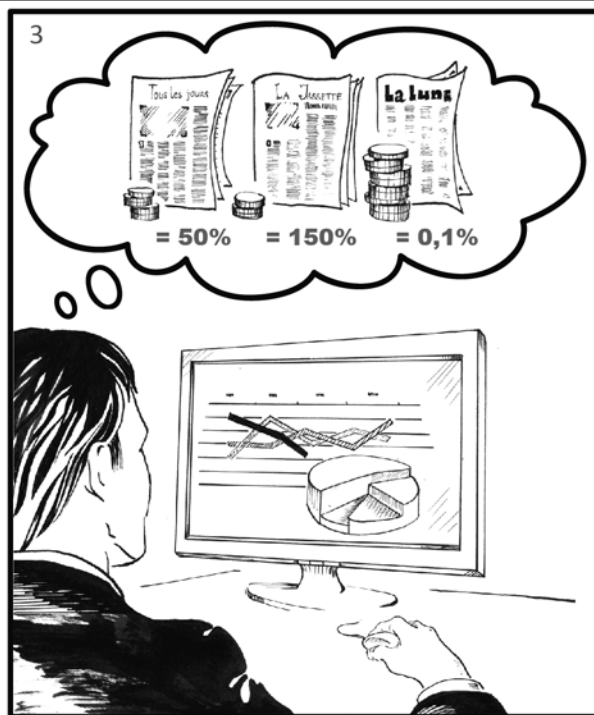
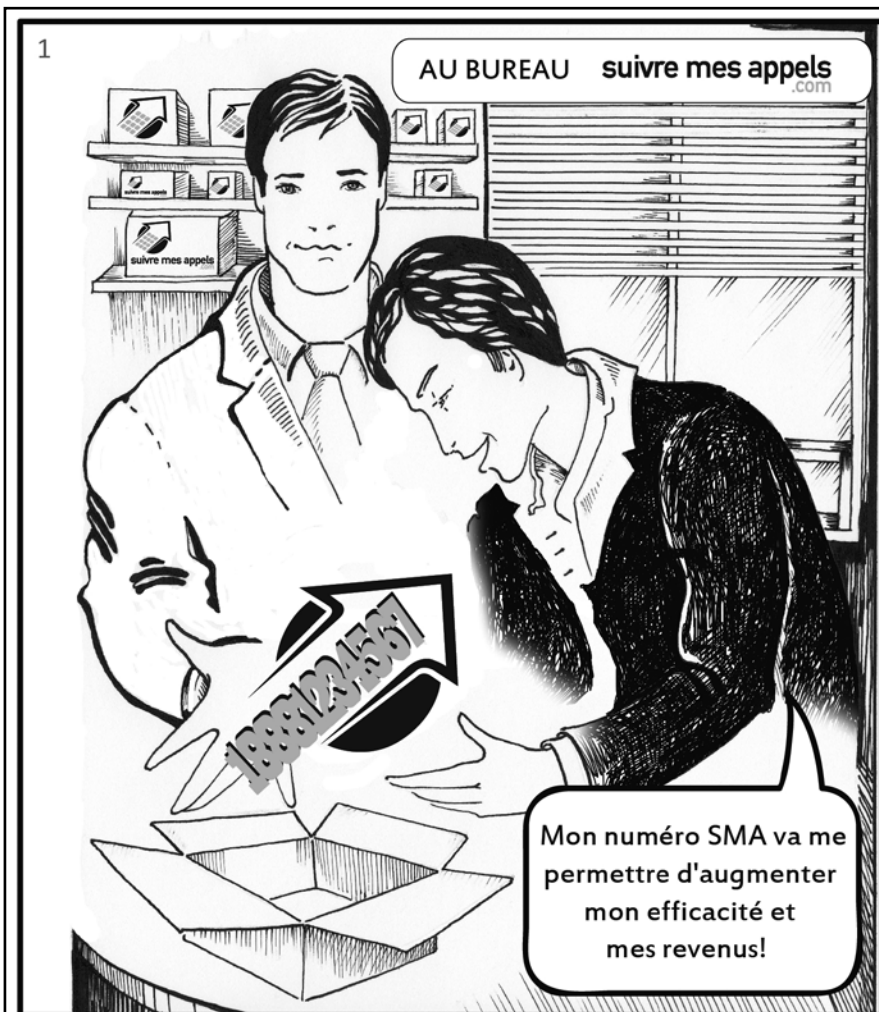
- ☉ Gamme complète de lubrifiants.
- ☉ Essence diesel et diesel coloré
- ☉ Équipements pétroliers
- ☉ Huile à chauffage, mazout

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

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



Copyright © 2012 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. www.suivremesappels.com.



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**

télécopieur sans frais: **1-866-382-9676**

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

www.peloussherbrooke.com

Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE

DURIVAGE

WWW.PELOUSHERBROOKE.COM

Cet été
RELAXEZ

Tonte de pelouse

- Personnel souriant et consciencieux
- Équipement à la fine pointe de la technologie
- Respect de l'environnement
- Service personnalisé

Obtenez une
SOUSSION
en ligne

COMMERCE ET HABITATIONS LOCATIVES

5% DE RABAIS
AUX MEMBRES DU RPHL

LES **SPECIALISTES**
de l'électroménager

NOUS BATTONS N'IMPORTE QUEL PRIX + ÉQUIPE DE TECHNICIENS SUR LA ROUTE ET COMPTOIR DE PIÈCES COMPLET.

CENTRE DE LIQUIDATION NEUF ET USAGÉ

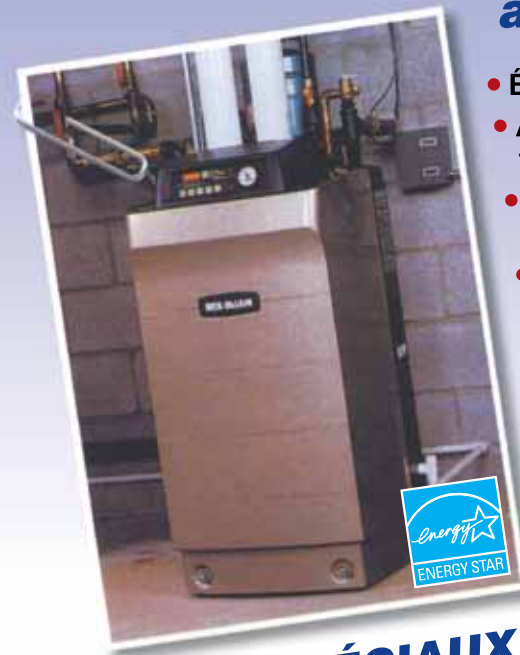
AVEC VOTRE CARTE DE MEMBRE RPHL, RECEVEZ LA LIVRAISON GRATUITEMENT.



dans les territoires desservis par Les Spécialistes de l'électroménager.

Centre de liquidation: 352, Wellington Sud | 819 563-0563 poste 4
LesSpecialistes.net

CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



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

GazMétroPLUS
SERVICES ET ENTRETIEN™

PRIX SPÉCIAUX
aux membres du RPHL

GNR CORBUS

Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 819 564-2300

4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.O.: 2238-9480-25

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

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