

À LIRE DANS CETTE ÉDITION

INDEMNITÉS LORS D'UNE REPRISE DE LOGEMENT



2

AUGMENTATION DE LOYER : Les immeubles de moins de 5 ans



5

PAS DE BAIL, PAS DE PROBLÈMES?



8

LA FUMÉE DANS LES LOGEMENTS

Martin Messier

La fumée que ce soit celle de la cigarette ou celle provenant de la consommation de marijuana est souvent une mauvaise nouvelle dans un immeuble. Les odeurs risquent de causer des inconforts pour vos autres locataires. La fumée peut laisser des odeurs imprégnées dans votre logement ainsi qu'une teinte toute particulière qui peut être jaunâtre sur les murs.

Certains propriétaires souhaitent ainsi interdire la fumée dans le logement.

Pour l'interdire, il est plus facile de le faire à l'arrivée d'un nouveau locataire. À ce

moment, vous pouvez le préciser dans l'annonce pour le logement qui est à louer et l'inscrire dans le bail et les règlements d'immeuble. N'oubliez pas que le règlement d'immeuble doit être remis au locataire avant la signature du bail pour lui être opposable.

POUR CE QUI EST DES LOCATAIRES QUI SONT DÉJÀ DANS VOTRE LOGEMENT

Il est également possible de modifier le bail dans la période permise par la loi, soit de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois ou plus. Vous pouvez télécharger l'application Calculo APQ sur Android ou sur Apple.

Comme le locataire est déjà en place, la situation est bien différente puisque s'il refuse la modification proposée vous devrez introduire une demande devant la Régie du Logement qui décidera de la modification souhaitée. Dans certains dossiers, les locataires ont prétendu avec succès que cette modification

est de nature à nuire au droit du locataire d'être maintenu dans les lieux.

C'est pour cette raison qu'il est plus facile d'introduire cette disposition au début du bail. Ce n'est pas une raison pour ne pas essayer cependant car plusieurs locataires se réjouiront de l'introduction d'une telle clause.

LA CULTURE DE LA MARIJUANA

Une des façons d'éviter que votre locataire ne fume dans votre logement de la marijuana est également d'en interdire la culture. Il faut à ce moment interdire par une disposition restreignant l'horticulture à ce type de culture.

Vous pouvez vous procurer la version la plus récente de notre règlement d'immeuble qui inclut maintenant cette restriction dans la section membre de notre site internet www.rphl.org





Me Soucy

L'indemnité accordée au locataire lors d'une reprise d'un logement

déposé la demande d'autorisation dans le mois du refus du locataire soit le 19 octobre 2015. Les avis et la procédure ont donc été déposés dans les délais prévus par la loi.

Rien dans la preuve présentée à l'audience ne permet de douter de la véracité de l'intention des locataires d'occuper le logement dans le futur. Le Tribunal conclut que la version des locataires est crédible et prépondérante, qu'elle a témoigné avec candeur et sans contradiction. La reprise est donc accordée.

L'indemnité à payer

Le tribunal examine les circonstances propres au locataire en regard de l'indemnité à payer au locataire en regard des termes de l'article 1967 du Code Civil du Québec : « Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. »

Dans l'affaire Boulay c. Tremblay¹, la Cour du Québec précise la nature de l'indemnité applicable en matière de reprise de logement. La Cour mentionne qu'en matière d'éviction pour une reprise, le législateur n'a déterminé aucune indemnité précise. Il laisse au Tribunal le soin de fixer les conditions justes et raisonnables et notamment l'indemnité de

déménagement. Si le Tribunal a discrétion pour déterminer le montant, il doit tenir compte que le locateur exerce un droit légitime et qu'il ne commet aucune faute en demandant la reprise d'un logement. Le Tribunal ne peut certes pas condamner le locateur aux dommages-intérêts qui découlent d'une reprise de possession abusive.

Dans l'affaire Carlin², la Cour du Québec a énuméré les critères à considérer dans l'évaluation de cette indemnité. L'âge du locataire, sa condition physique, la durée d'occupation, son enracinement dans le logement et la valeur de son mobilier sont des critères pertinents permettant de déterminer l'indemnité. À titre d'illustration, la perte de salaire pour se présenter à l'audience ou d'autres dommages de cette nature ne peuvent pas être considérés dans la détermination du montant de l'indemnité.

Afin de déterminer l'indemnité et les frais de déménagement, le tribunal doit donc considérer la jurisprudence récente applicable, la taille de logement, le nombre d'occupants, la situation du logement (rez-de-chaussée ou logement situé à l'étage avec absence d'ascenseur), soit les facteurs qui font varier les coûts de déménagement ainsi que les estimés émanant des firmes de déménagements.

Il est bien connu de la Régie du Logement, un tribunal spécialisé en

droit de logement, que les frais pour un déménagement dans la période de pointe sise entre le 24 juin et 7 juillet coûtent plus du double de ceux effectués lors de cette période et près du triple de ceux effectués durant les périodes creuses des fréquences de déménagement.

La réclamation du locataire

Le locataire argumente que son logement comprend 7 pièces et qu'il a l'usage exclusif du sous-sol. Le sous-sol est rempli de machines à pression puis il affirme qu'il contient 40% de choses personnelles et 60% de biens commerciaux. Il produit un estimé d'une compagnie de déménagement réputé qu'il prévoit un coût de déménagement de 12 000\$. Il précise aussi qu'il possède deux pianos.

La décision de la Régie du Logement

Selon le tribunal, l'évaluation déposée indique que le déménagement doit avoir lieu en décembre 2015 mais cet aspect paraît douteux devant le coût réclamé qui semble correspondre à un déménagement effectué au 1er juillet 2016. Aussi, selon la Régie, il n'y a pas lieu d'octroyer une somme pour défrayer des frais d'emballage car il appert de la jurisprudence que de tels frais sont accordés dans des cas limpides, soutenus pas la preuve prépondérante de l'incapacité physique des locataires d'accomplir cette tâche.

La seule difficulté dans cette cause consiste à déterminer l'impact du choix du locataire de se relocaliser dans une autre ville, située à environ 100 kilomètres du logement, choix dont les locataires n'ont vraiment pas à assumer le coût. Il y a donc lieu d'enlever les frais de kilométrages d'essence, coût d'entreposage sécurisé pour la soirée et la nuit et le temps de déplacement pour les 8 déménageurs de la seconde journée.

Les faits

Les locataires, un couple marié, demandent l'autorisation de reprendre possession d'un logement pour s'y loger à compter du 1er juillet 2016. L'avis de reprise et la demande d'autorisation de reprendre le logement ont été envoyés dans les délais légaux. La preuve révèle que les locataires ont acquis l'immeuble le 18 septembre 2015. L'immeuble est un triplex de deux étages comprenant un grand logement de 7 1/2 pièces au rez-de-chaussée et deux logements de 3 1/2 à l'étage. Ils ont alors emménagé dans un logement au deuxième étage comportant 3 pièces 1/2 en attendant de pouvoir reprendre le logement au rez-de-chaussée car le couple habite avec trois autres adultes. Un avis de reprise fut expédié le 23 septembre 2015 et le locataire a répondu qu'il refusait la reprise en date du 30 septembre 2015. Les locataires ont

CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS

LES ENTREPRISES Roch

TOITURE BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT

PLANCHER POSE DE BOIS FRANC

CÉRAMIQUE POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

ENTREPRISESROCH.COM



Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

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

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

De plus, selon la preuve, au sous-sol, 60% des objets entreposés constituent des outils et machines que le locataire aurait utilisé pour son commerce. Ce n'est pas aux locataires d'assumer les frais de transport de ces objets surtout si le bail n'a jamais mentionné un usage mixte (résidentiel et commercial) des lieux loués. Par ailleurs, le tribunal doit considérer les deux pianos possédés par le locataire.

La conclusion

La Régie du Logement estime juste d'accorder la somme de 6500\$ pour les frais de déménagement.

Quant aux coûts reliés aux services publiques, au service de la poste et aux services de câblodiffusion, de téléphone ou d'internet, le locataire indique réclamer pour le transfert de Vidéotron (téléviseur et internet), de Bell Canada pour le téléphone. Encore une fois, le tribunal conclut que les locataires n'ont pas à assumer le changement de 4 lignes téléphoniques servant à l'usage d'un commerce. La Régie accorde donc une somme globale et totale de 200,00\$ pour couvrir l'ensemble de ces frais.

Considérant l'ensemble de la preuve et les critères élaborés par la jurisprudence, la Régie accorde une indemnité totalisant 6700,00\$, établie en tenant compte des frais de déménagement et des frais administratifs reliés aux services publics, aux services privés et au service postal.

1. BOULAY c. TREMBLAY (1994) J.L. 132.
2. CARLIN c. DEC, 500.02-06391.980. Cour du Québec.
3. PAVEL c. FORTIER 2016 QCRDL 9864.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Estimations de la Régie du logement : Le Gouvernement n'intervient que pour faire fausse route!

Sherbrooke, le 9 février 2017 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives (RPHL) ne comprend pas la lettre du Ministre Martin Coiteux qui demande le retour des estimations de loyer à la Régie du logement pour le calcul d'augmentation de loyer 2017.

La Régie du logement est un tribunal administratif qui voit depuis des années la polémique et la non-compréhension des locataires lors de la diffusion des ces fameux indices d'augmentation de loyer. C'est pour changer cette mentalité et les confusions qu'elle a décidé de ne plus les diffuser.

«Chaque année, les associations de locataires font la propagande auprès des locataires de n'accepter que l'augmentation de ces indices mais les propriétaires ont des taxes en augmentation, des assurances en hausse et des travaux majeurs dont le retour sur investissement prend plus de 35 ans!» selon Martin Messier Président du RPHL.

«La Régie du logement existe depuis 1981 et aucune réforme pour améliorer ses résultats, pour aider les propriétaires ou changements majeurs n'a été faite, juste vaguement envisagée par chaque Ministre. La Régie semble être la seule qui souhaite du changement mais encore faudrait-il qu'elle ne soit pas la seule et que ceux qui ont le pouvoir de moderniser une institution plus que poussiéreuse l'appuie par des gestes concrets et non un retour en arrière.» d'ajouter le RPHL.

Le RPHL espère que Monsieur Coiteux prenne conscience des problèmes des propriétaires de logements locatifs au Québec et fasse plus que de revenir sur cette demande, comme permettre un dépôt de garantie.

«Ces lettres, autant de la part de Monsieur Coiteux que du Protecteur du citoyen, veulent favoriser la discorde et rendent les négociations malsaines.» de conclure le RPHL.



Martin A. Messier

UN BON LOCATAIRE, ESSENTIEL AU SUCCÈS DU PROPRIÉTAIRE

La nuance dans votre annonce est le point de départ

Dans la recherche du candidat idéal pour devenir locataire dans votre logement, plusieurs éléments seront pertinents. Lors de la rédaction de votre annonce, vous devriez déjà visualiser le locataire qui est en train de la lire. Il vous faut évidemment commercialiser votre logement de façon efficace, mais contrairement à une vente d'un produit, nous devons vivre avec notre locataire et les risques que cela représente. Cela nous amène dans une situation étrange où nous voulons filtrer les locataires qui risquent de nuire à notre entreprise.

Naturellement, il ne faut pas faire preuve de discrimination, la sélection

basée sur l'âge, la condition sociale (prestataire de la sécurité du revenu), la race sont interdites. Par contre si vous indiquez dans votre annonce que vous faites la vérification des antécédents, incluant les dossiers civils, l'emploi, les propriétaires du logement actuel et du logement précédent vous éviterez plusieurs candidats indésirables.

La visite du logement, une entrevue

La visite du logement est une occasion en or de mieux connaître le candidat, vous devez être à l'écoute, notamment sur les circonstances qui ont mené à la recherche du logement. Des questions ouvertes permettront d'ouvrir la porte sur ses besoins. Quel type de logement recherche-t-il ? Quels sont ses besoins ? Où est-il actuellement ? Vous avez décidé de changer de logement ?

Vous verrez les réponses se feront nombreuses de la part du candidat.

Naturellement, en fonction des

réponses vous pourrez faire voir les avantages de votre logement et les raisons pour lesquelles vous avez le logement idéal pour ce candidat, ou, au contraire, ne pas insister.

La vérification du locataire

Cet échange doit absolument faire l'objet d'une vérification approfondie. La phrase que nous entendons le plus souvent dans les cas de fraude parle beaucoup: Il n'avait tellement par l'air de cela!. Cela fait du sens, un fraudeur expérimenté ne peut pas l'être si son approche permet de le détecter.

La vérification 360 APQ permet de vérifier l'emploi, le propriétaire actuel et le précédent, les dossiers civils, criminels, la Régie du logement. Cet outil important peut vous permettre de valider plusieurs points importants pour valider la candidature envisagée.

La signature du bail

Une fois la candidature retenue, il est important de remettre les règles

de l'immeuble et le bail. Prenez le temps de bien le remplir et possiblement d'assister à nos formations sur le sujet.

Volume 13, numéro 1
Printemps 2017

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Marie-Lyne Dufour
Mireille Comptois
Darlène Perreault
Élisabeth Labrie
Nadia Léveillé
Pauline Deslauriers

Nouveau

Vous ne savez pas comment refuser un candidat?

Vous préférez que quelqu'un d'autre s'en charge?

Vous voulez être certain de ne pas dire des choses que vous pourriez regretter?

À partir de 9.95\$, l'APQ se charge d'envoyer un courriel ou un message texte pour l'aviser de la décision et nos coordonnées.

NON!

Utilisez le service du NON

Service du NON

Contactez le service d'enquêtes 888-382-9670 pour les détails



Me Reed

CAPSULE NOUVEAU LOCATAIRE La divulgation obligatoire des loyers passés

Lorsqu'il est temps de signer un bail avec un nouveau locataire, l'article 1950 du Code civil du Québec impose au propriétaire de divulguer à ce locataire le loyer le plus bas payé par l'ancien locataire dans la dernière année précédant la signature du bail.

Ce n'est donc pas le loyer actuel qu'il faut considérer mais celui d'il y a un an. Par exemple, s'il y a signature du bail le 17 mars 2017, on prend en compte le loyer payé au 17 mars 2016.

Voici en rafale les différents délais et les conséquences de cette obligation.

1- Le propriétaire divulgue le montant exact : le locataire a 10 jours de la signature du bail pour faire fixer

son loyer à la Régie du logement et ce, même s'il est au courant. Sachez que le locataire ne peut renoncer à ce droit dans le bail. Cette clause serait illégale.

2- Le propriétaire ne marque aucun montant : Le locataire a 2 mois du début du bail pour faire fixer son loyer à la Régie du logement. Exemple : Bail du 1er juillet 2017, le locataire a jusqu'au 31 août 2017.

3- Le propriétaire divulgue un faux montant. Le locataire peut faire fixer son loyer dans les 2 mois de la connaissance de ce fait.



CAPSULE SUR L'AUGMENTATION DE LOYER Les immeubles de moins de 5 ans

La majorité des propriétaires savent que la Régie du logement encadre les taux d'augmentation de loyer au Québec et elle est aussi le forum obligatoire lorsque les propriétaires et locataires ne s'entendent pas sur l'augmentation proposée. Est-ce que c'est une règle absolue?

NON, il existe une exception lorsque l'immeuble a moins de 5 ans.

En effet, l'article 1955 du Code civil du Québec mentionne que les parties ne peuvent pas faire fixer le loyer par la Régie du logement pour les immeubles neufs de moins de 5 ans si le propriétaire a rempli les cases appropriées dans la section F du bail.

Lorsque les informations sont correctement inscrites au bail, le locataire n'a que deux choix quand il reçoit son avis d'augmentation: soit il l'accepte, soit il quitte le logement.

Par contre, si le propriétaire procède à une augmentation de plusieurs centaines de dollars et qui dépasse largement la moyenne des loyers équivalents dans le secteur, la Régie du logement pourrait considérer cette augmentation abusive et l'annuler.

Nous vous suggérons donc de rester dans la moyenne du raisonnable tout en maximisant cette opportunité.

Vérifiez aussi les offres de location équivalente dans votre secteur et utilisez la grille de calcul du RPHL, disponible sur son site Internet, et qui vous propose une grille de calcul bonifiée par rapport à celle de la Régie du logement.

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIERS
IMMOBILIERS

NOUS AVONS
L'EXPERTISE

VOIR
L'OPPORTUNITÉ,

que l'on soit
acheteur ou
vendeur.

VOIR
LE PRIX JUSTE

dans un marché
complexe, grâce à
notre service
d'évaluation.

VOIR
L'INVESTISSEMENT

le plus rentable et le
plus sûr en toute
confiance.

819 563-1010

EQUIPELAFLEURDAVEY.COM

ESTIMATION GRATUITE DE LA VALEUR
MARCHANDE DE VOTRE IMMEUBLE



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Courtiers immobiliers
10. Débouchage
11. Entrepreneur général
12. Entretien Nettoyage
13. Électricité
14. Évaluation immobilière
15. Extermination
16. Gestion immobilière
17. Hypothèque
18. Incendie
19. Peinture
20. Plancher
21. Planification financière
22. Quincaillerie
23. Serrure
24. Toitures

1. ANNONCE DE LOCATION**SeecliQ**

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
 - Immeubles à revenus
 - Bâtisses commerciales
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

3. AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

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

- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. BAIGNOIRE**Bain Magique**

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

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

5. CENTRE DE RÉNOVATION**Rona L'Entrepôt**

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

- * Escomptes membres RPHL
- Voir détails des rabais page 17
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747
Matériaux Magog Orford
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

- * Escomptes membres RPHL
- Peinture et accessoires 15%
- Décoration 10%
- Plomberie 10%
- Cuisine 5%
- Quincaillerie 10%
- Outillage 10%
- Électricité 10%
- Matériaux de finition 8%
- Couvre-sol 5%
- Produits d'entretien 5%
- Saisonnier et Horticulture 5%
- Matériaux 2,5%

6. CHAUFFAGE**Filgo Energie (thermoShell)**

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

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

7. CHAUFFE-EAU**Chauffe-Eau Estrie**

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

- * Escompte 5 % membres RPHL

- Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. COMPTABILITÉ**Marie-Josée Fauteux, CPA auditeur, CGA**

Tél.: (819) 820-8887
3420 rue Galt Ouest
Sherbrooke, Qc J1H 0A5

- Gestion d'immeubles
- Comptabilité, fiscalité
- Conseils d'affaires
- * Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!
www.padgettsherbrooke.com
Tél.: (819) 820-6086
209 Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Qc J1H 4A7

- * Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

9. COURTIER IMMOBILIER**Francis Lafleur Courtier immobilier agréé L'Équipe Lafleur-Davey**

Lafleur-Davey
Agence immobilière
Tél.: 819-563-1010
Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com
www.equipelafleurdavey.com

- C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus
- Analyse détaillée de la rentabilité de votre immeuble à l'aide d'un logiciel performant.
- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
- Obtenez le meilleur prix sur le marché
- Banque d'acheteurs déjà qualifiés
- Analyse complète et évaluation gratuite de votre propriété
- Vendez aux meilleurs conditions et dans les meilleurs délais
- Une équipe de courtiers expérimentés. Voir au-delà de l'immobilier

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe Grandmont Via Capitale Estrie agence immobilière
Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000
Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net

- Présence + Dynamisme = Résultats !
- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.

- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

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

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

10. DÉBOUCHAGE**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
info@expertdrains.com

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

11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**Les Constructions Pinsonneault & Baillargeon**

Plus de 30 ans d'expérience
M. Baillargeon
Tél.: 819-674-4220
m.baillargeon@hotmail.com

- * Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

12. ENTRETIEN / NETTOYAGE**Ambulance Environnement**

Claude Maheux – Propriétaire
Tél : 819-571-1895

info@ambulanceenvironnement.ca
www.ambulanceenvironnement.ca

- La prévention évite toute urgence, vaut mieux prévenir que subir!
- Nettoyages : Industriel, commercial et résidentiel. Nous nettoyons : système de ventilation, revêtement extérieur, gouttières, drains, conduits, cheminée, défrichage, émondage et bien plus encore!
- Lavage pression thermique et pompage. Service d'appel 24h!

13. ÉLECTRICITÉ**Flash Électrique**

4515 Boul Industriel, Sherbrooke
Tél: 819-791-4848
www.flashelectrique.com

- Service 24 hrs
- Résidentiel, commercial et institutionnel

- Entrées électriques
 - Éclairage au DEL
 - Remplacement de vieux panneaux à fusibles
 - Bi-énergie
 - Système d'incendie
- RBQ: 5646-2013-01

14. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Dufresne, Savary et Associés Évaluateurs agréés, conseillers en bien immobiliers

275 rue King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-9715

1750 rue Sherbrooke, suite 200 Magog
819-819-769-4144

<http://www.dufresnesavary.ca/>
Financement hypothécaire,
Mise en marché, acquisition ou liquidation
Expropriation
Contestation d'évaluation municipale
Étude locative, etc
* Tarifs préférentiels aux membres RPHL

15. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;
-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;
-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
-Estimation gratuite sur place.

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Gerer Votre Immeuble.com gerervotreimmeuble.com

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible
- Des outils de communication
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

17. HYPOTHÈQUE

Multi-Prêts Hélène Renaud, Courtier hypothécaire Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud
hrenaud@multi-prets.com

*- Pré-autorisation, achat, refinancement, transfert, garantie de taux.
Nous travaillons avec BNC, BLC, Scotia T-D, Desjardins, et plus de 15 autres prêteurs afin d'obtenir de meilleures conditions pour nos clients.
*4 logements et moins, aucun frais de

dossier.

18. INCENDIE

BARRIKAD (Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :
Réseau avertisseur Incendie;
Mise aux normes;
Inspection annuelle avec rapport ULC 536;
Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;
Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;
Centrale de surveillance;
Alarme vol;
Contrôle des accès;
Contrôle divers, température, voltage, dégât d'eau.
Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !
Tél : 819-446-0095 ou consultez notre site barrikad.com
RBQ : 5592-3841-01

19. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke
-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

20. PLANCHER

Les Entreprises Benoit Dodier

1519 King Est, Sherbrooke
Tel : 819-563-0299

-2 étages de céramiques
-Bois franc, vinyle flottant et flottant
-Produit Schlüter (base de douche, mur et drain)
-Fils chauffant avec tous les produits de pose
-Vaste choix de moulures
-Tous les produits de pose de céramique en inventaire
-Conseil d'expert inclus
*10% RABAIS aux membres RPHL sur les produits à prix réguliers en magasin

21. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt
Conseiller en sécurité financière
Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com
dianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service
*Tarification préférentielle pour membres rphl
- Planification financière: spécialité
- Stratégies financières avancées
- Gestion privée et investissements
- Assurances de personnes

22. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent

Home Hardware

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

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

23. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O
SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles, de toutes les marques, en Estrie. En outre, nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

24. TOITURES

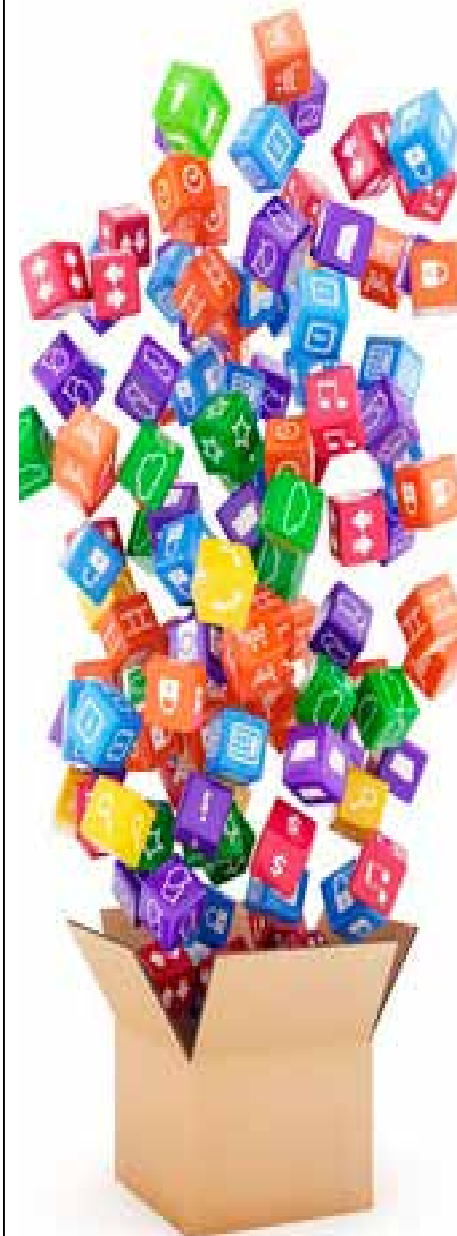
TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire
T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation
Réno Maître APCHQ
Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL
• Réfection de toiture plate ou en pente
• Ventilation
• Revêtement extérieur
• Déneigement de toiture
• Autres services connexes tels que l'installation de gouttières, Pliage et capage en alluminium, etc
Licence RBQ: 8351-3416-19



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

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



Me Lapointe

« Mon locataire n'a pas de bail, nous ne sommes donc pas soumis aux règles de la Régie du logement ».

Cette phrase est entendue régulièrement et pourtant, elle est fautive.

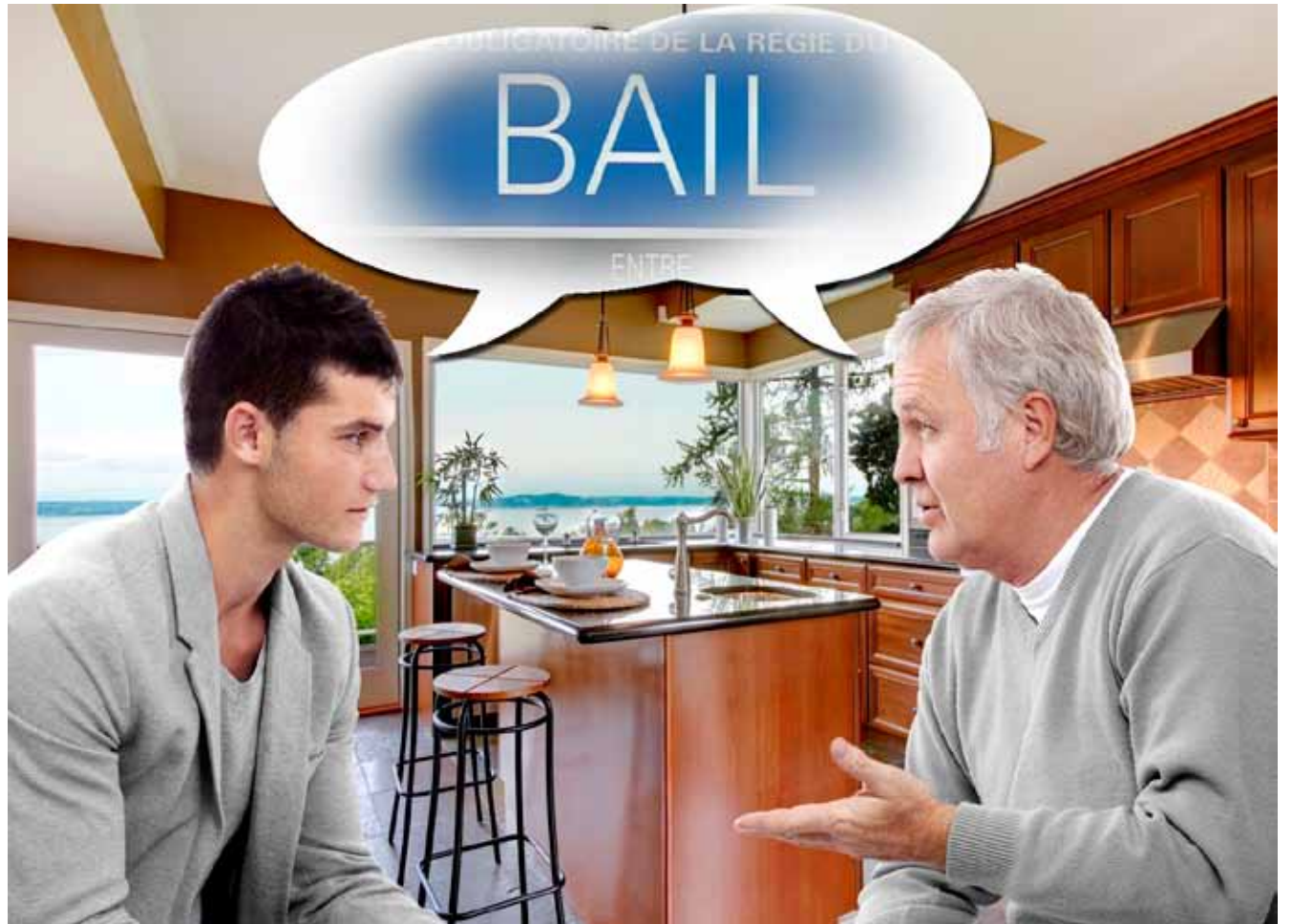
Selon la loi, « un contrat est un accord de volonté par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation » (1). Également, le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation »(2).

Attention, le fait de ne pas avoir signé de formulaire de bail obligatoire ne fait pas en sorte que vous n'avez pas de contrat ensemble, qui s'appelle également « Bail ».

Dans le cas d'un bail verbal, la loi prévoit que le propriétaire a alors l'obligation de remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué, ainsi que certaines mentions qui sont prescrites par les règlements du gouvernement.

L'absence du formulaire de bail ou de cet écrit confirmant l'entente verbale, n'enlève pas la protection offerte au locataire. La preuve verbale de ces ententes pourra être faite devant la Régie du logement en cas de besoin. La force probante du témoignage des parties sera alors appréciée par

Je n'ai pas de problème, car je ne signe pas de bail, vrai ou faux?



le Tribunal. Le locataire habite-t-il dans votre logement? Vous paie-t-il un loyer? Si la réponse est oui, fort à parier qu'il existe alors un bail entre vous. L'écrit reste toutefois le moyen de preuve par excellence pour les différentes conditions du bail. Si vous désirez vous protéger comme locateur, l'écrit est préférable.

Peu importe la forme écrite ou verbale de l'entente, le locataire résidentiel a le droit au maintien dans les lieux selon la Loi. Il ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi et en aucun cas, un propriétaire ne peut décider de mettre fin au bail verbal pour la seule raison qu'il n'est plus satisfait de l'entente. L'absence de bail ne permet donc pas de demander au locataire de quitter si vous

ne vous entendez pas...

De façon générale, le bail verbal sera considéré comme étant un bail à durée indéterminée, sauf preuve qu'il y a une durée fixe de consentie. Il faut savoir, dans ces cas, que le locataire a droit de donner un avis de départ d'un à deux mois avant son départ, quelle que soit la période de l'année.

Dans tous les cas, nous recommandons de mettre votre entente par écrit pour éviter toute ambiguïté dans les accords intervenus entre vous et pour vous protéger. Surtout, peu importe que

votre bail soit verbal au départ, nous suggérons que les avis subséquents ou toute entente de fin de bail fassent l'objet d'un écrit.

- (1) Code civil du Québec, art.1378.
(2) Code civil du Québec, art. 1385.

Multi-Prêts
HYPOTHÈQUES

AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Siège social:

14, Place du Commerce, bur. 600
Île-des-Soeurs (Québec) H3E 1T5



Hélène Renaud

Courtier immobilier hypothécaire

Tél. : 819 471 0089

Télec. : 819 390 2998

hrenaud@multi-prets.com

multi-prets.com/helenerenaud



Projet de loi n° 112: modifications importantes des droits sur les mutations immobilières

Auteurs : Anthony Arquin, Elias Benhamou, Marie-Emmanuelle Vaillancourt et Fred Purkey

Le budget 2016-2017 (« le Budget ») déposé le 17 mars 2016 par le ministre des Finances, Carlos Leitão, prévoyait des modifications importantes à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, qui s'appliquent à l'égard de tous les transferts d'immeubles dans la province de Québec effectués à compter du 18 mars 2016.

Le projet de loi n° 112 intitulé Loi donnant suite principalement à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 17 mars 2016 qui introduit le texte législatif tant attendu, a été déposé le 15 novembre 2016 à l'Assemblée nationale. La plupart

des modifications proposées sont conformes aux changements annoncés par le Budget.

En vertu des anciennes règles, le droit de mutation était dû seulement à compter de l'inscription au registre foncier du transfert d'un immeuble. Les nouvelles règles ont introduit une réforme importante à ce régime, puisque les droits de mutation sont désormais dus dès la date de transfert d'un immeuble, sans égard à l'inscription ou non du transfert au registre foncier.

Le projet de loi n° 112 prévoit également un resserrement des exonérations au paiement des droits

de mutation. Plusieurs exonérations (telles qu'un transfert d'immeuble entre deux compagnies étroitement liées) reposaient précédemment sur la satisfaction d'un test de détention de 90 % des actions votantes ou de 90 % de la juste valeur marchande des actions. Les nouvelles règles

prévoient désormais:

un test unique de détention de 90 % des votes rattachés aux actions émises, pouvant être exercés « en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires ». Le nouveau test diffère des anciennes règles, qui considéraient le nombre d'actions votantes sans tenir compte du nombre de voix rattachées à chaque action; et l'obligation de satisfaire à la condition d'exonération pendant les 24 mois suivant le transfert de l'immeuble.

Ces critères sont plus contraignants que ceux prévus par les anciennes règles applicables aux transferts effectués avant le 18 mars 2016.

Finalement, les nouvelles règles établissent un mécanisme de divulgation obligatoire pour permettre aux municipalités de percevoir les droits de mutation applicables lorsque:

l'acte de transfert d'un immeuble n'est pas inscrit au registre foncier; ou

la condition d'exonération ayant trait à la détention de 90 % des votes cesse d'être satisfaite dans la période de 24 mois suivant le transfert exonéré d'un immeuble.

Les nouvelles règles n'incluent pas d'exonérations pour les transferts par une société en nom collectif ou en commandite ou en faveur de celle-ci. Ces règles ne s'appliquent

ni aux transferts d'actions (sous réserve de la restriction pendant 24 mois mentionnée ci-dessus) ni à des intérêts dans des sociétés en nom collectif ou en commandite ou dans des fiducies.

Les nouvelles règles introduisent également des modifications correspondantes à la Loi sur les impôts. Le cessionnaire d'un immeuble qui ne produit pas l'avis de divulgation obligatoire susmentionné dans un délai de 90 jours suivant un transfert sera tenu de payer un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation dû à l'égard du transfert de l'immeuble, plus des intérêts de retard. Ce droit supplétif est payable dans les 30 jours suivant l'envoi d'un avis de cotisation. Il est à noter que les transferts exonérés effectués avant le 18 mars 2016 restent soumis aux règles d'acquisition de contrôle.

Les nouvelles règles demeurent sujettes à des modifications jusqu'à ce que le projet de loi n° 112 soit adopté par l'Assemblée nationale du Québec.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec Anthony Arquin (514.841.6426), Elias Benhamou (514.841.6427), Marie-Emmanuelle Vaillancourt (514.841.6543) ou Fred Purkey (514.841.6458) à notre bureau de Montréal ou Gregory G. Southam (416.367.6986) à notre bureau de Toronto.

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.



Alizé
SERVICES FINANCIERS

« Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients »

DIANE CÔTÉ, P. H.
Planificatrice Financière (membre accréditée de I.O.P.F.)
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF

T 819 769-3022 • dianecote@alizservicesfinanciers.com • www.alizservicesfinanciers.com

Dufresne, Savary & Associés inc.
La valeur de l'expertise
Colutaires agréés, courtiers en biens immobiliers
Real Estate Appraisers, Realtors and Consultants.

275, rue King Ouest
Sherbrooke, Qc J1H 1R2
Téléphone : 819 823.9715
Télécopieur : 819 562.6826
Courriel : admin@dufresnesavary.ca
Site web : www.dufresnesavary.ca

membres du groupe Partout au Québec



Me Kevin Lebeau

CHUTE D'UNE COPROPRIÉTAIRE SUR UNE SURFACE GLACÉE : LE TRIBUNAL REJETTE SA RÉCLAMATION CONTRE LE SYNDICAT ET SON DÉNEIGEUR

Au Québec, les conditions hivernales deviennent de plus en plus imprévisibles : tombées de neige abondantes, suivies de journées pluvieuses, suivie d'une chute de température causant le gel de ce qui reste de cette précipitation. Cette tendance se poursuit en 2017, et comme tous les autres résidents de la province, ceux qui résident dans un milieu de copropriété, les syndicats de copropriété doivent composer avec ces conditions, et prendre les mesures qui s'imposent.

Toutefois, les syndicats de copropriété peuvent-ils être tenus responsables de toute chute ou blessure d'une personne due aux conditions hivernales sur le terrain de l'immeuble?

Dans une décision d'il y a quelques années, de la Cour du Québec, division des Petites Créances¹, une copropriétaire d'un syndicat de copropriété a vu le Tribunal rejeter sa demande en dommages pour perte de revenu et dépenses occasionnées par sa chute sur le sol enneigé et glacé de la copropriété.

Les faits

La copropriétaire réclame des dommages s'élevant à 7000\$ au syndicat et à la firme de déneigement engagée par ce dernier. Le syndicat et le déneigeur contestent ce montant, en plus de dire qu'ils n'ont commis aucune faute.

Selon le témoignage de la copropriétaire, un matin du mois de mars cette dernière circulait à pied sur une rue privée de la copropriété pour se rendre à l'emplacement du bac à recycler de l'immeuble.

Selon la copropriétaire, il s'agirait d'une distance d'entre 500 à 1000 pieds, sinon plus.

Elle témoigne également qu'il faisait un temps typiquement printanier pour un mois de mars, soit environ 5 degrés Celsius durant le jour, mais moins 5 degrés le soir et la nuit. Il n'y avait eu seulement une légère accumulation de neige le jour précédent, moins que cinq centimètres. Le sol était recouvert de neige, laquelle avait partiellement fondu durant le jour, laissant ainsi des flaques d'eau, lesquelles ont gelé la nuit.

Selon le Tribunal il n'est pas clair si la température était en aval ou en amont le matin de la chute, tout semble indiquer que la température n'était pas en flux extrême.

La copropriétaire qui, à l'avis du Tribunal était chaussée convenablement pour les conditions, circulait sur ce chemin pour se rendre au bac à recycler, a chuté sur de la glace recouverte d'une mince couche de neige. En raison de cette chute elle a subi une fracture au poignet. Elle cherche à obtenir une compensation de 7000\$ pour des pertes de revenus et dépenses occasionnées. Elle travaille à son compte comme consultante en immigration et elle doit rencontrer des clients, se déplacer pour son travail et taper au clavier d'ordinateur, ce qu'elle n'a pas pu faire pendant six semaines étant donné que la voiture est munie d'une transmission manuelle.

Selon le syndicat et le déneigeur, ce dernier avait le contrat de déneiger les voies de circulation de la copropriété et d'y répandre des matières abrasives «au besoin».

Tant le syndicat que le déneigeur convenait que le terme «au besoin» signifiait dans ce cas, «à la demande du gestionnaire d'immeuble», et dont la main d'œuvre et les produits étaient facturés séparément au contrat régulier de déneigement.

Un employé du syndicat devait s'occuper de déneiger à plus petite échelle, soit sur les allées piétonnières, les escaliers et les marches extérieures. Au besoin, celui-ci aidait au gestionnaire d'immeuble à épandre des abrasifs en surplus à ce que le déneigeur faisait occasionnellement sur demande spéciale.

Selon le Tribunal la preuve démontre clairement que le déneigeur, ainsi que l'employé et le gestionnaires faisait un travail méticuleux à ce niveau en employant des équipements appropriés, et que le déneigement et le fait d'éliminer les surfaces glacées était leur priorité et leur travail était impeccable dans les circonstances.

Analyse et décision du Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties dans son jugement que la responsabilité civile est régie par l'article 1457 C.c.Q., lequel dit que pour qu'une personne engage sa responsabilité civile envers une autre personne, celui qui réclame des dommages doit faire la preuve de trois



éléments importants: (1) que cette personne a commis une faute; (2) l'existence d'un dommage causé; (3) que les dommages ont été causés par cette faute.

Dans les circonstances, il est clair selon le Tribunal que la copropriétaire a subi des dommages en raison de sa chute. Mais le Tribunal pose également la question quelle est la valeur de ce dommage, et le syndicat et le déneigeur ont-ils commis une faute?

En citant un arrêt de la Cour d'Appel du Québec², le Tribunal rappelle que la seule survenance d'une chute sur une surface glacée ne fait pas présumer l'existence d'une faute. Dans la cause en question, la Cour d'Appel a rappelé que la personne qui réclame donc des dommages pour cette raison doit faire la preuve d'une faute de la part du propriétaire ou des personnes agissant ou travaillant pour lui, et que le seul fait d'une chute sur glace n'oblige pas la personne

poursuivie à faire la preuve qu'elle n'a commis aucune faute. Toujours selon la Cour d'Appel, celui qui réclame des dommages doit prouver la faute de l'autre partie, ce qui n'est pas toujours facile à faire dans un contexte tel que l'hiver québécois.

Considérant, les faits, la loi et la jurisprudence, le Tribunal conclut que les obligations du syndicat, de même celles du déneigeur ne s'étendent pas au point que ceux-ci doivent agir comme l'assureur de la personne qui s'est blessée. Ils devaient prendre des mesures raisonnables afin de prévenir à ce que les copropriétaires chutent sur la glace, et la preuve qu'ils l'ont fait satisfait le Tribunal.

Selon le Tribunal les défendeurs n'ont commis aucune faute et en conséquence la demande en dommages de la copropriétaire doit être rejetée.

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

PUBLIREPORTAGE

«Nombre de logements sont inoccupés, nombre de personnes cherchent à les habiter»

C'est notamment au travers ce constat que la COOP l'Autre Toit par le biais de son projet APPART, accompagne des personnes vivant des situations précaires tant au plan financier que personnel, vers une stabilité résidentielle.

Parfois lié à un unique fait de vie, certaines personnes se retrouvent face à de trop lourdes difficultés (perte d'emploi, divorce, décès dans la famille, maladie etc.) pouvant mener vers une situation d'itinérance.

Les situations de vie de ces personnes peuvent, pour diverses raisons, créer des résistances et des barrières à signer un bail de location pour les propriétaires de logements.

Depuis le début du projet, en juillet dernier, nous constatons que plusieurs propriétaires souhaitent

offrir à des personnes en difficulté un chez-soi adéquat. APPART est bien



conscient des enjeux entourant la location de logement. Notamment, la précarité financière de certaines personnes peut être un obstacle important à l'obtention de celui-ci. Nous avons donc accès à des programmes de suppléments au loyer de l'Office municipal d'habitation pour soutenir les personnes à faible revenu.

De plus, APPART est là pour accompagner les personnes vers la recherche, l'installation et le maintien en logement. Il soutient également les personnes dans leurs responsabilités en tant que locataire. Il peut au besoin contribuer à maintenir le lien entre le locataire et le propriétaire dans le but de promouvoir un dialogue constructif et de qualité, respectueux de chacun.

Pour être accompagné par un intervenant d'APPART, les participants doivent répondre à certains critères tels que: vivre une situation de précarité au niveau

du logement, désirer une stabilité résidentielle, avoir une source de revenu et accepter un suivi à domicile.

Afin de répondre de façon adéquate aux besoins des participants, APPART entretient des liens étroits avec le milieu communautaire, les services de santé et les services sociaux ainsi que les organismes d'insertion socioprofessionnels.

Nous visons à créer un esprit de collaboration entre APPART, le locataire et vous. Nous croyons que notre présence auprès des personnes a des impacts positifs dans le respect des responsabilités qui incombent au locataire.

Nous vous invitons à entrer en contact avec nous afin de connaître plus en détail notre rôle dans l'accompagnement et nous faire connaître votre banque de logements.

Vous pouvez faire une différence par votre participation en tant que propriétaire.

Merci de votre collaboration.
L'équipe d'APPART.
819-791-0400
appart@coop.autretoit

BÉTOWEL ^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétowel près de chez-vous!
www.betonel.com



SYMPTÔMES AU BÂTIMENT À LA SUITE DE L'HIVER



L'hiver se termine enfin, ou presque. Il vous reste maintenant à vérifier les dommages causés par ce long et dur hiver et à entreprendre au cours des prochains mois les travaux correctifs qui s'imposent.

Parmi les dégâts, vous aurez certainement remarqué des pénétrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble, de l'humidité abondante dans les fenêtres ou des déformations de fondation. Par conséquent, vous tenterez de corriger ces éléments au cours de la prochaine saison.

Présence de glace en bordure de toit

Quel que soit le type de revêtement de toiture de l'immeuble, vous avez peut-être constaté de la glace en bordure du toit. La cause de ces digues de glace : la perte de chaleur dans l'espace du comble qui est peu ou pas ventilé. Dans un tel cas, vous êtes peut-être aux prises avec une problématique d'infiltrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble.

En effet, lorsque la chaleur s'échappe du plafond de l'immeuble, elle s'approche du pontage du toit. Cette chaleur fait fondre la neige qui s'écoule ensuite vers les secteurs ventilés (plus frais) en débord de toit. L'eau se transforme alors en glace et forme une digue de glace jour après jour, semaine après semaine.

Plutôt que de corriger la situation à la source, plusieurs propriétaires ajoutent des câbles chauffants, qui agissent à titre de pansement, dans la partie basse. Parfois, il est difficile de procéder à une réparation complète, mais dans bien des cas, la solution est relativement simple.

Donc, si vous avez vu de la glace en bordure du toit, vous pourriez



aussi avoir constaté de la glace à la sous face des soffites, de l'eau au plafond du dernier étage, de l'eau apparaissant au-dessus d'une ou de plusieurs fenêtres, et cette eau peut même descendre dans les murs et s'étendre au plancher du sous-sol.

Les travaux correctifs visent généralement à augmenter l'isolation au toit si possible et à améliorer et à assurer la bonne ventilation du comble par les soffites perforés. Les pertes de chaleur pourront alors être minimisées et la bonne ventilation minimisera la fonte de la neige en période indésirable.

Une bonne investigation par un expert qualifié vous permettra de déterminer les correctifs les plus appropriés.

Humidité dans les fenêtres
Vos cadres de fenêtre sont peut-

être noircis ou vous aurez alors certainement observé une présence d'eau et de givre abondant dans la partie basse de vos fenêtres. Il s'agit-là d'un phénomène normal lorsque le bâtiment est trop humide.

La détérioration mentionnée est généralement directement reliée à l'humidité intérieure de l'immeuble. Rappelons que l'humidité intérieure doit être ajustée en fonction de la température extérieure. Si vous ne diminuez pas le taux d'humidité en fonction de la température, vous aurez certainement les conséquences que nous venons d'énoncer. Il n'est cependant pas toujours facile de réduire le taux d'humidité intérieure puisqu'il est directement relié à l'usage du bâtiment. En effet, l'utilisation des douches, de la cuisinière et la transpiration générale des occupants sont toutes des sources d'humidité fort importantes.

Pour réduire l'humidité à la source, il est utile de faire fonctionner la hotte de la cuisinière lors de la cuisson des aliments, d'utiliser le ventilateur de la salle de bains lorsque vous prenez une douche ou un bain, et bien sûr de rejeter l'air chaud et humide du séchoir à linge à l'extérieur. Nous ne vous recommanderons jamais d'utiliser des récupérateurs d'air chaud et d'humidité raccordés sur vos séchoirs à linge puisqu'ils sont la source de divers problèmes. Également, pour réduire les problèmes d'humidité, il serait préférable de ne pas suspendre le linge humide ou de faire sécher votre bois de chauffage à l'intérieur du bâtiment.

Si le problème devait persister, d'autres solutions pourraient être envisagées, comme l'installation d'un échangeur d'air avec récupérateur de chaleur. Le type et la qualité des fenêtres influencent beaucoup la condensation qui se produit à leur surface. À titre

d'exemple, une fenêtre à haut rendement énergétique sera moins sujette, lors de grands froids, à la formation de condensation en condition d'humidité normale.

Si la condensation ne s'est pas limitée aux fenêtres de l'immeuble et qu'elle s'est attaquée au gypse des murs ou à d'autres surfaces, le problème est plus criant et nécessite une étude plus approfondie.

Déformation des fondations

Les grandes variations de températures, les pluies abondantes et les gels combinés à de faibles quantités de neige ont causé bien des dommages à plusieurs fondations constitués de blocs de béton. En effet, ces fondations qui ont souvent fait l'objet de travaux d'amélioration de l'isolation au fil des années, permettent davantage de gel à proximité des fondations. La formation de lentilles de glace dans le sol cause son expansion, ce qui entraîne des poussées latérales importantes sur les murs, qui ne comportent bien souvent pas les propriétés structurales nécessaires pour résister à ces pressions.

Des travaux d'envergures pourraient alors être requis, après une investigation approfondie.

Si votre bâtiment connaît des symptômes à la suite de l'hiver ou si vous désirez obtenir de plus amples informations sur nos services, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

www.cie bq.com
info@cie bq.com
(450) 444-5254 ou 1 888 844-5254

Avec le GROUPE ANCTIL, c'est vous qui en profitez!

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton 819-846-2747
205 rue Centre, Magog 819-843-4441

GROUPE ANCTIL
MATÉRIAUX ANCTIL RONA MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

TENTER D'ATTEINDRE DES OBJECTIFS DE PLACEMENT À LONG TERME AVEC DES MESURES À COURT TERME : UN ÉCHEC ASSURÉ

Les investisseurs ont horreur de la volatilité qui affecte les marchés. Trop souvent, ils retirent leurs billes quand le marché recule et les réinvestissent au moment de la reprise, ce qui est une grave erreur. Les données historiques nous enseignent que les marchés fluctuent en permanence et que les placements à la Bourse ou dans des fonds communs de placement sont fondamentalement volatils à court terme. La méthode qui a fait ses preuves consiste simplement à rester présent sur le marché. D'innombrables études témoignent de l'importance de conserver ses placements plutôt que d'essayer d'entrer et de sortir du

marché aux meilleurs moments. Voici quelques conclusions récentes qui appuient la stratégie de détention à long terme des placements.

- Souvent, les rendements les plus élevés ont été réalisés immédiatement après un fort déclin des marchés boursiers. Depuis 1950, au terme de ses pires périodes de rendement négatif sur 12 mois, l'indice S&P/TSX a fait d'importants gains dans les 12 mois suivants, à une exception près. Qui plus est, dans les cinq années suivantes, son rendement connaissait une hausse marquée, dépassant parfois même les attentes à long terme*.

- L'histoire démontre que les reprises économiques qui suivent les récessions sont généralement fortes et durables. En fait, les périodes d'expansion qui ont suivi les contractions de l'économie ont duré en moyenne 57 mois, soit près de 5 ans.

Suite à la page 15

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

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

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

BAIN
MAGIQUE™

www.bainmagique.com

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

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

PETITS RAPPELS CONCERNANT LE CAUTIONNEMENT DU BAIL

ME ANNIE LAPOINTE

Pour différentes raisons, on peut accepter de louer à une personne ayant une caution (endosseur). Cela peut être de bonne pratique notamment pour un locataire qui a montré des difficultés de paiement par le passé, mais qui démontre de la bonne volonté et avec qui vous désirez contracter. C'est ce qu'on appelle une garantie personnelle : une personne qui garantit le paiement en cas de défaut du locataire. Nous vous rappelons l'importance de vérifier l'identité et la solvabilité d'une personne avant de l'accepter à titre de caution.

De plus, il est suggéré d'utiliser le formulaire proposé par votre association, qui pourra être annexé au bail. La signature de la caution à la section H reste valide, toutefois la loi prévoit que le cautionnement pour un locataire, ne s'étend pas au bail reconduit (1). Malgré le fait que le bail se renouvelle automatiquement, le cautionnement prendra fin, à moins qu'il ait été prévu une période fixe plus longue ou que le cautionnement vaudra pour les renouvellements du bail.

Également, il ne saurait être du zèle, pour tout ce qui a trait au paiement du loyer, d'en

informer la caution. Que ce soit lors de l'envoi de mises en demeure pour défaut de paiement, pour l'augmentation du loyer lors du renouvellement, ou pour une demande de résiliation du bail pour cause de non paiement à la Régie du logement, la caution devrait être mise au courant et selon le cas, faire partie de la procédure judiciaire.

Dans un bail (2) où le cautionnement était prévu, et pour lequel on a demandé la résiliation pour non paiement, la caution a tenté de se dégager de ses obligations avec différents arguments. Certains ont été rejetés. Toutefois, pour se dégager de sa responsabilité, la caution a mentionné ne pas avoir été au courant du renouvellement et de l'augmentation qui en découlait: cet argument a été accepté pour dégager la caution de sa responsabilité.

Dans la décision, la Régie du logement rappelle qu'il existe plus d'une interprétation concernant la transmission du renouvellement à l'endosseur. Le régisseur dans cette cause, se range du côté de l'opinion que



bien que la loi prévoit qu'on doit fournir les renseignements utiles à l'endosseur à sa demande, il ressort des règles de la bonne foi, l'obligation de fournir l'information concernant les renouvellements et augmentations de façon automatique, sans que la caution n'ait à en faire la demande.

Le défaut d'informer du renouvellement et de l'augmentation de loyer aura dans ce cas, fait échouer toute possibilité de réclamation à l'encontre de la caution. Le locateur aura tout de même eu la résiliation du bail ainsi que l'éviction du locataire.

Pour éviter tout tracas et favoriser vos chances de gain, nous vous suggérons de toujours aviser, avec une preuve de réception, la caution de tout événement ayant un impact sur le bail et ses obligations.

(1) Code civil du Québec, art 1881.

(2) 2016 QCRDL 42379, 303222 29 20161025 G.

L'IMMIGRATION: EXCELLENT POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Certaines craintes proviennent de situations qui sont pourtant exorbitantes. Nous avons vu dans les médias des situations qui frappent l'imaginaire et qui font peur: des locataires qui croyaient pouvoir laver leur logement en jetant des chaudières sur le sol, qui croyaient pouvoir utiliser le salon pour en faire un jardin maraîcher ou encore qui pensaient que la chaleur dégagée par le tuyau d'eau chaude permettrait de rendre à point tant les fruits que la viande.

Relevons d'abord que comme société d'accueil si de tels cas se produisent c'est que nous avons failli dans notre rôle d'intégrateur culturel. La vaste majorité des cas médiatisés relève de l'exception et du manque d'information dont les nouveaux arrivants sont victimes.

Les nouveaux arrivants sont une

suite à la page 17

Groupe
GRANDMONT
VOS COURTIERES IMMOBILIERS

viacapitale
ESTRIE

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation
et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

PRÉSENT!

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

GRADUÉ DU PROGRAMME
DE COACHING DU

Club
d'Investisseurs
Immobilier du Québec

Suite de la page 13 TENTER
D'ATTEINDRE DES OBJECTIFS DE
PLACEMENT À LONG TERME AVEC DES
MESURES À COURT TERME :
UN ÉCHEC ASSURÉ

La moyenne des périodes d'expansion après 1960 est encore plus longue, soit 71 mois ou près de 6 ans**.

- Bien que les rendements négatifs à court terme soient relativement fréquents, plus la période de détention est longue, plus le risque de rendements négatifs diminue, et plus la possibilité d'un rendement positif augmente. À titre d'exemple, de 1960 à 2015, le marché canadien (indice S&P/TSX) a procuré un rendement positif 74,7% du temps pour les périodes de 1 an, alors que pour les périodes de 15 ans, il a toujours donné un rendement positif.

- Pour toutes les périodes de 1 an, le meilleur rendement de l'indice composé S&P/TSX a atteint 86,9 %, et le pire, -39,2 %, ce qui représente une fourchette de vari-

ation de plus de 126 %. Cependant, quand les investisseurs diversifient leurs placements et investissent dans une perspective à long terme, cette volatilité diminue sensiblement. Prenons l'exemple d'un portefeuille modéré : avec un horizon de placement de 5 ans, ses rendements iraient de -5% à +28 %, mais de +8% à +15% avec un horizon de placement de 20 ans (selon les rendements avant impôt du S&P/TSX de 1970 à 2015)*.

Comme vous le voyez, en conservant vos positions, vous tirerez profit des hausses tout en réduisant les effets de la volatilité boursière à court terme. Et plus vous conserverez vos placements longtemps, plus vous aurez de chance d'obtenir un rendement positif. Évidemment, il importe aussi d'avoir un portefeuille bien diversifié, dont la composition de l'actif correspond à

vos tolérance au risque, si vous voulez atteindre vos objectifs financiers. Comme conseiller professionnel et planificateur financier, je peux vous offrir tout cela grâce à un plan financier complet fait sur mesure pour vous.

Source : *Planification stratégique de portefeuille du Groupe Investors*

Source : *Analyse de porte-*

feuille du Groupe Investors, National Bureau of Economic Research

Noël Hémond, Pl. Fin.
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com



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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite
de projet

Livraison

Réparation de vitres
et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



**SERVICE
D'INSTALLATION***

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

St-Denis-De-Brompton
3110, route 222
819 846-2747

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.

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 fils électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. TM Marque déposée/de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca

Trucs pour négocier et s'enrichir

Ghislain Larochelle ing. MBA
Coach et formateur en immobilier
Immofacile.ca

En immobilier, on dit souvent que c'est à l'achat que l'on fait son argent. C'est vrai, mais pour bien acheter, il faut également être un habile négociateur. En cette période achalandée pour le domaine de l'immobilier, je vous offre quelques conseils pour maximiser votre profit à l'achat de votre propriété et vous enrichir davantage au moment de la revente.

ACHETER EN BAS DE LA VALEUR MARCHANDE

Règle numéro un pour faire de l'argent en immobilier : acheter en-deçà de la valeur marchande. Par exemple, si nous achetons un immeuble à 460 000 \$ qui vaut en réalité 500 000 \$, on vient d'empocher une rondelette somme de 40 000 \$, le tout, en l'espace de quelques heures seulement, soit le temps de convaincre le vendeur de baisser son prix. Agréable, non? Il faut se rappeler que l'on doit comparer par rapport à la valeur marchande et non par rapport au prix demandé ou selon l'évaluation municipale.

LAISSER LE VENDEUR PARLER

L'un des éléments les plus importants en négociation est de savoir écouter. On a 2 oreilles et une bouche, on devrait donc écouter deux fois plus que l'on parle. La raison est simple : c'est en écoutant les gens, ne craignant pas les silences, que l'on obtient les meilleures informations. En effet, il y a des vendeurs qui, craignant ces silences, tentent de meubler ceux-ci et ce faisant, dévoilent d'importantes informations qu'ils n'auraient jamais livrées autrement. Laissez-les donc parler et se commettre. Comme dit le dicton : la parole est d'argent mais le silence est d'or.

CONNAÎTRE LE PRODUIT COMME LE FOND DE SA POCHE

Un habile négociateur est aussi un fin connaisseur. Pour augmenter vos chances de réussite, vous devez connaître l'immeuble que vous désirez acquérir comme le fond de votre poche, c'est-à-dire autant que le courtier immobilier qui vous le vend. Eh oui! Souvent le vendeur ne sait pas qu'il y a un logement non considéré par la ville

dans l'immeuble.

C'est en connaissant la propriété que vous convoitez que vous arriverez à mettre sur pied les meilleurs arguments pour convaincre le vendeur de baisser son prix. Arrivez à la rencontre confiant et préparé avec votre liste d'arguments en main. Plus vous serez préparé, plus le vendeur sera déstabilisé.

DONNER AU VENDEUR CE QU'IL VEUT

Je ne parle pas ici du prix. Vous aurez plus de chances de négocier le prix d'une propriété à la baisse si vous connaissez pertinemment

le motif de vente du vendeur et lui donnez ce qu'il veut. Par exemple, s'il désire signer sans faute chez le notaire d'ici deux semaines, sans quoi il perdra le condo de ses rêves, organisez-vous pour être en mesure de le faire; il sera plus enclin à négocier si lui aussi obtient ce qu'il désire.

GARDER L'ESPRIT OUVERT

Pour réussir votre transaction, vous devrez faire preuve de flexibilité et d'ouverture d'esprit. En effet, les meilleures négociations se produisent souvent dans les endroits où l'on s'y attend le moins, mais pour cela, il faut être créatif et ouvert d'esprit afin de saisir les opportunités et établir des liens là où il n'y en a pas. Il ne faut pas oublier que la personne qui vend doit aussi trouver son compte. Par conséquent, utilisez votre imagination pour créer des ententes gagnant-gagnant; le ven-




FLASH
 ELECTRIQUE



www.flashelectrique.com

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

Entrée électrique - Inspection - Éclairage au DEL
 Remplacer vos vieux panneaux à fusibles
 Bi-énergie - Système incendie

RBQ 5646 - 2013 - 01

4515, boul. Industriel
 Sherbrooke (Québec) J1L 2S9

819 791-4848

deur vous en remerciera – et son prix vous satisfera.

METTRE SES SENTIMENTS DE CÔTÉ
En affaires, on dit souvent qu'il n'y a pas d'amis, ni émotions. Cela peut parfois être difficile, mais il faut savoir laisser ses sentiments et son ego à la maison quand c'est le temps. La raison est simple : c'est facile de se tromper lorsqu'on agit sous le coup de l'émotion.

Par peur de déplaire, certains acceptent de payer plus cher une propriété qu'ils auraient très bien pu acquérir à moindre coût. D'autres encore renoncent à leur objectif initial car ils veulent gagner à tout prix. Bref, les émotions et l'ego sont les pires ennemis en affaires; méfiez-vous-en et rappelez-vous que l'on négocie avec sa tête et non avec son cœur.

EN CONCLUSION : réfléchissez avant d'agir et surtout ne signez jamais une offre d'achat sous le coup de l'émotion surtout lors d'un coup de foudre.

Les conséquences de la grève des juristes de l'État

Les juristes de l'État sont entrés en grève le 24 octobre. Les avocats et notaires sont retournés au travail le 1er mars 2017.

On a pu lire toutes les conséquences dans les journaux sur les délais dans les tribunaux, les causes qui invoquaient l'arrêt Jordan « Des délais dépassant ces durées sont présumés déraisonnables et violent les droits des accusés. »

Mais les juristes de l'État travaillent aussi pour la Régie du logement et entre autres c'est à eux que revient la charge des causes pour fixation de loyer. Effectivement les causes de fixation sont traités par eux donc aucune cause pour fixation de loyer n'a été entendue depuis plus de 5 mois.

Que faire si je n'ai pas eu mon audience pour l'augmentation 2015-2016?

Certains propriétaires de logements se retrouvent dans une situation très particulière : Comment faire mon augmentation 2016-2017 alors que je n'ai pas eu mon audience?

Un de nos membres entre autres devait avoir une audience en août 2016 mais elle a été reportée. La grève est arrivée et nous sommes en mars 2017!

Dans ce cas, le propriétaire doit envoyer un avis et au lieu d'indiquer l'ancien montant, le nouveau et l'augmentation, ce

dernier doit envoyer un avis contenant :

Votre loyer du bail qui se termine le (jour) (mois) (année), faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision, sera augmenté de ___% du loyer qui sera déterminé par le tribunal.

Des conséquences pour les locataires?

Rappelons que c'est au propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour obtenir le montant qu'il aura droit d'augmenter si le locataire refuse l'augmentation et ne veut pas négocier.

Comme la décision est rétroactive, le locataire devra rembourser au propriétaire la somme due. Donc si le juge administratif accorde 15\$ par mois, le locataire devra à cette date (mars 2017), la somme de 135\$ représentant le 15\$ par mois pour tous les mois de loyer qui sont passé à compter du début de la période visée par le bail, en plus de son loyer de mars 2017.

Dans le cas de notre membre, la Régie du logement parle d'une audience possible en avril ou mai 2017.



Suite de la page 14 L'IMMIGRATION: EXCELLENT POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

source importante de nouveaux locataires dans les logements du Québec. Il est de notre ressort de favoriser une saine intégration dans leur milieu de vie. Souvenons-nous que les nouveaux arrivants qui deviennent nos locataires le sont pour longtemps. En effet, les locataires nouveaux arrivants restent en moyenne 13 ans dans un logement.

En prenant le temps de voir à ce que le locataire que vous rencontrez a choisi de suivre une formation sur le logement et qu'il est en mesure de bien comprendre ses droits et obligations comme locataire, vous partez du bon pied.

Dans le même ordre d'idée, nous devons également nous assurer que les logements choisis conviennent aux besoins des locataires. Nous avons donc créé une section spéciale de formation et d'accueil pour les informer sur leurs obligations et aussi pour leur présenter des logements qui ont fait l'objet d'une vérification Immeubles vérifiés RPHL.

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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

**1. ANNONCE DE LOCATION****SeecliQ**

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.
Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. CHAUFFAGE**Filgo Energie (thermoShell)**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

5. COMPTABILITÉ**Marie-Josée Fauteux, CPA**

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

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

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203

Sherbrooke, Qc J1H 4A7

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

6. COUVREURS**Couvreur Roch et Fils inc.**

Tél.:450-378-5398 450-830-5399

couvreurroch@live.ca

www.entreprisesroch.com

Entreprise familiale de troisième génération
Couvreur, planchers, maçonnerie, céramique,
entretien préventif, déneigement de toiture, etc

*Tarif préférentiel aux membres RPHL

Travaux garantis

Estimation gratuite

Inspection professionnelle

Assurance responsabilité

7. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;

-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;

-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;

-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;

-Estimation gratuite sur place.

8. GESTION IMMOBILIÈRE**GererVotreImmeuble.com**

<http://gerervotreimmeuble.com>

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible

- Des outils de communication

- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

9. GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

10. HYPOTHÈQUE**Multi-Prêts**

Hélène Renaud,

Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

- Pré-autorisation, achat, refinancement, transfert, garantie de taux.

Nous travaillons avec BNC, BLC, Scotia T-D, Desjardins, et plus de 15 autres prêteurs afin d'obtenir de meilleures conditions pour nos clients.

*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

11. NETTOYAGE**YOUPPY! C'EST NET INC.**

Tél.:450-372-4949

1-800-742-4949

www.youppycestnet.com

info@youppycestnet.com

Le spécialiste en nettoyage et assainissement de système de ventilation depuis 2002.

*Escompte de 2% aux membres RPHL

Recommandés par CAA Québec

Habitation

Équipement robotisé et spécialisé

12. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux

2 succursales à Sherbrooke*

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

*Escompte membres RPHL

Bétonel Dulux*

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

* Escomptes membres RPHL



www.seecliq.com

Search

Click

Find



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

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

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

Pourquoi rénover?

Dans la province, 55 % du parc locatif est âgé de plus de 35 ans selon le rapport de la SCHL datant d'octobre 2016. Un de vos immeubles fait-il partie de la statistique? Dans ce cas, peut-être avez-vous déjà songé à entreprendre une rénovation majeure. Cette décision n'est pas à prendre à la légère et soulève de nombreuses sous-questions. Dans ce texte, nous vous offrons quelques pistes de réflexion.

Pourquoi rénove-t-on? Bien sûr, il y a l'argument esthétique. Un immeuble rénové est plus attirant pour les locataires : 49 % des locataires interrogés par la Société d'habitation du Québec (SHQ)¹ disent vouloir déménager dans un logement plus récent ou fraîchement rénové. Cependant, cet aspect n'est que la pointe de l'iceberg.

Vous pourriez décider de rénover pour améliorer l'efficacité éner-

gique, dans le but d'augmenter le confort et de diminuer la facture. Voici des exemples de ce que ça implique: Passer du gaz à l'électrique ou autre source d'énergie. Remplacer les fenêtres qui laissent passer l'air par des modèles plus récents et plus étanches. Peut-être pourriez-vous changer les thermostats pour des modèles électroniques, qui ont une meilleure lecture de la température et qui sont plus faciles à contrôler. Vous pouvez visiter le site internet d'Hydro-Québec pour des informations et astuces supplémentaires à propos de l'efficacité énergétique². La rénovation des immeubles locatifs afin de les rendre plus éco-énergétiques, s'inscrit aussi dans l'objectif du gouvernement provincial pour diminuer l'effet de serre. C'est pourquoi ces dernières années, ils mettent à votre disposition des programmes de subventions et un crédit d'impôt. Le crédit Rénovert³

concerne l'ensemble des dépenses attribuables à la réalisation des travaux de rénovation écoresponsables. Il y a aussi RénoClimat⁴, un programme d'aide financière pour des travaux d'isolation, étanchéité ou de remplacement de système mécanique. Pour plus de détails, nous vous référons aux descriptifs des différents programmes.

On peut aussi rénover pour que les logements répondent mieux à la demande du marché. Par exemple, les personnes qui habitent seules représentaient 20% en 1981 en comparaison à 31% en 2006. De plus, la SHQ prévoit que ce pourcentage va continuer à augmenter dans les prochaines années. D'autre part, les locataires cherchent aussi des logements plus grands. Toujours selon la même source, 50% des locataires considèrent l'espace intérieur comme un des critères les plus importants lors de la recherche d'un logement. Ces chiffres pourraient vous pousser à adapter vos logements. Vous pourriez par exemple abattre des murs non structuraux pour donner une impression de grandeur. Autrefois, les cuisines étaient cloisonnées, de nos jours, la tendance est aux aires ouvertes. Dans la salle de bain, le rangement intégré est très recherché. Le but n'est pas d'encombrer la pièce, mais de lui ajouter une commodité que les visiteurs remarqueront. Les carreaux neufs font aussi bonne figure. Même s'ils sont en bon état, de vieux carreaux font souvent mauvaise figure. Mais pas besoin d'aller dans le haut de gamme, la simplicité pour un appartement est souvent gagnante, elle plaît à un plus grand nombre et traverse mieux les modes et les années.

Bien sûr, tout cela implique beau-

coup de temps, d'argent et d'énergie. Voici quelques conseils pour réussir sa rénovation :

- La planification c'est la clé!
- Faites évaluer votre projet. D'autres aspects auxquels vous n'avez pas pensé pourraient surgir;
- Entourez-vous de professionnels. (Comptable, Contracteur, Évaluateur...) Ils pourront vous aider à identifier les problèmes pour ensuite trouver les solutions adaptées;
- Faites un budget rigoureux et respectez-le. Il vous aidera à rentabiliser votre projet;
- N'oubliez pas d'informer vos locataires des projets à venir et planifiez dans votre budget, un montant à titre d'indemnité pour les inconvénients reliés aux travaux qui pourraient nuire à leur quiétude. Cela peut vous éviter bien des maux de tête.

Bref, la rénovation d'un immeuble est un choix qui pose plusieurs défis. La construction de nouveaux édifices n'est pas non plus toujours la solution idéale. Les immeubles d'une autre époque contribuent grandement au charme de notre région. Ils sont des témoins historiques importants et permettent de diversifier le paysage. L'important, pour réussir votre projet, c'est de bien s'entourer, d'y réfléchir longuement et de bien se documenter pour éviter les histoires d'horreur. Dans la plupart des cas, la valeur de l'immeuble est augmentée ainsi que l'attrait pour de potentiels locataires et acheteurs. Vous lancez-vous?

1. *Perceptions et tendances en habitation au Québec rapport final présenté à la société d'habitation du Québec, Décembre 2015.*

2. <http://www.hydroquebec.com/residentiel/mieux-consommer/construire-renover/>

3. <http://www.revenuquebec.ca/fr/citoyen/credits/renover/>

4. http://www.efficaciteenergetique.gouv.qc.ca/mon-habitation/renoclimat/#.WL1_DfI-c7IU



RONA
L'entrepôt



VENTE ET SERVICE

GRANBY 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

Marie-Josée Fauteux, CPA

Marie-Josée Fauteux, CPA auditeur, CGA
mjfauteux@gmail.com

3420, rue Galt Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 0A5
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 820-8887

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

LE RPHL REMERCIE TOUS SES MEMBRES ET PARTENAIRES QUI ONT VISITÉ
LE SALON EXPO-HABITAT 2017.



NOS HEUREUX GAGNANTS D'UNE ADHÉSION AU RPHL,
LUCIE BOUCHARD ET GHISLAIN TURMEL.
NOUS LEUR SOUHAITONS BONNE CHANCE DANS LEURS PRO-
JETS IMMOBILIERS!

Notre membre Isabelle Asselin est également la gagnante
d'un montant de 50,00\$
applicable sur son prochain renouvellement



ACTIVITÉS À VENIR INVITATION POUR LES MEMBRES DE GRANBY ET SHERBROOKE

Gratuit pour nos membres!!!

11 ET 12 AVRIL 2017:

Votre assureur pourrait ne vous rembourser qu'une partie de
votre réclamation. Venez apprendre pourquoi et comment
vous prémunir de ces pertes financières

Conférencier : Groupe Verrier

Heure : 19h

11 AVRIL 2017 : 100, Belvédère Sud, suite 200, Sherbrooke



12 AVRIL 2017 : Hôtel Le Castel, 901 rue
Principale, Forteresse A, Granby

PLACES LIMITÉES :

Réservation requise :

819-563-9292 poste 221

ou sans frais : 1-877-563-9292 poste
221

ou par courriel info@rphl.org

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 • BÂTISSÉS COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573