

UN PROPRIÉTAIRE DOIT PAYER 39 500\$ AU LOCATAIRE SUITTE À UNE REPRISE DE MAUVAISE FOI



Les locataires sont protégés contre les reprises de logement obtenues par la mauvaise foi. Le locataire, en vertu de l'article 1968 du Code civil du Québec, peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de logement fait de mauvaise foi que ce dernier ait consenti ou non à la reprise de son logement. Il peut aussi demander au propriétaire fautif, en plus des dommages moraux et matériels, des dommages-intérêts punitifs.

Les auteurs et la jurisprudence ont établi certains critères pour établir l'octroi des dommages-intérêts punitifs :

« En matière de dommages punitifs, le nouvel article 1621 C.c.Q. fournit certains critères pour guider le tribunal dans la détermination du montant à attribuer. Il ne s'agit cependant pas d'une liste exhaustive. Les autres éléments élaborés par la jurisprudence et la doctrine demeurent donc pertinents. Ainsi, outre ce qui est mentionné dans cet article, on peut citer : la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, etc. »

Les faits mis en preuve

Le locataire avait un bail se terminant le 30 juin 2011 suite à une reprise du logement par le locateur. Le locataire a habité son logement pendant huit ans et payait un loyer mensuel de 360.00 \$. Il habitait au premier étage, dans un 3 1/2. L'immeuble était de cinq (5) logements.

Le locateur a acquis l'immeuble en juillet 2006 et lors de la première rencontre avec le locataire, le locateur aurait dit que le loyer n'était pas très élevé. Le locataire a exigé

à plusieurs reprises des réparations à son logement, mais jamais le locateur n'y a donné suite. En mars 2009, le locateur a voulu augmenter le loyer et le locataire s'y est opposé. Le locateur n'a pas demandé à la Régie du logement de fixer le coût du loyer. Depuis le refus du locataire d'accepter l'augmentation proposée, le locateur n'a pas cessé de lui faire des reproches. Le 10 juin 2009 le locataire remet au locateur une liste de travaux à faire. Aucune réparation n'a été faite. Le 18 juin 2009, le locateur demande une résiliation du bail au motif que le locataire utilisait la cour sans autorisation. Le 8 juillet 2009, le locataire dépose à la Régie une demande pour que des travaux soient exécutés dans son logement. Le 4 novembre 2009, le locataire dépose une autre demande d'exécution de travaux au locateur. Aucun travail ne fut exécuté.

Le 6 décembre 2009, le locateur envoie un avis de reprise de logement au locataire pour lui-même. Le locateur voulait reprendre deux logements situés côte à côte dans le but d'en faire un plus grand. Le 24 mars 2010, cette première demande de reprise est rejetée par le Tribunal qui a constaté que le locateur n'était pas suffisamment prêt pour réaliser son projet. Le 3 juin 2010, le Tribunal rejette une demande de rétractation déposée par le locateur.

Deuxième demande de reprise

Le 2 novembre 2010, le locateur fait parvenir une deuxième demande de reprise de logement qui indique qu'il habite à la même adresse que l'an dernier, alors que cette résidence a été vendue en 2010. Selon l'avis, le locateur avait encore l'intention de reprendre deux logements, de les unir dans un grand

Suite à la page 3



5

PROJET DE LOI 492



CONFÉRENCE SCHL

10



14

L'AVIS DE 2 MOIS POUR RÉSI-
LIER LE BAIL POUR UN AÎNÉ NE PEUT ÊTRE
UTILISÉ À TOUTES LES SAUCES!



12

UN LOCATAIRE EXIGE DE
PROCÉDER PAR VIREMENT BAN-
CAIRE ÉLECTRONIQUE POUR LE
PAIEMENT DU LOYER.



Me Kevin Lebeau



Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, un copropriétaire qui a causé un dégât d'eau dans l'immeuble a été condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 6397,00\$ représentant la franchise d'assurance et des frais d'avocats. À son tour, l'assureur personnel du copropriétaire a été condamné à payer la somme de 5 897\$ au copropriétaire qui l'a poursuivi en garantie.

Le contexte

Le copropriétaire défendeur conteste la réclamation du syndicat de copropriété, et à son tour a poursuivi sa compagnie d'assurance personnelle dans cette cause en l'appelant en garantie. Le copropriétaire prétend être assuré par cette compagnie au moment du sinistre pour la réclamation dirigée contre lui par le syndicat de copropriété. Toutefois, lors de l'audition, aucun représentant de la compagnie d'assurance du copropriétaire s'est présenté.

Les faits retenus par le Tribunal

Le ou vers le 28 novembre 2012, le copropriétaire défendeur était le propriétaire d'une unité de condominium dans l'immeuble administré par le demandeur, le syndicat de copropriété l'immeuble.

À cette date, le copropriétaire était en train d'effectuer des rénovations à la salle de bain de son unité, lesquelles ont causé un bris d'un des tuyaux d'alimentation d'eau de sa salle de bain. L'eau qui s'écoule du tuyau cause ainsi quelques dommages à l'unité du copropriétaire, mais les dommages sont plus

importants aux unités inférieures.

Lors de la présentation de sa preuve, les administrateurs du syndicat ont témoigné que le copropriétaire n'avait jamais avisé le syndicat de ses travaux et n'avait demandé aucune permission, et ce malgré l'obligation de ce faire aux termes de la déclaration de copropriété de l'immeuble.

Toutefois, le Tribunal signale au syndicat, que ce manquement de la part du copropriétaire n'a pas d'influence sur le litige et la question à savoir si la responsabilité du copropriétaire est engagée, et qu'il n'a pas à en tenir compte.

Le copropriétaire témoigne que, suite au sinistre, qu'il a informé son assureur personnel de la survenance de celui-ci, et le syndicat de copropriété a fait pareil auprès de l'assureur de la copropriété. Il s'agit de deux compagnies d'assurance différentes.

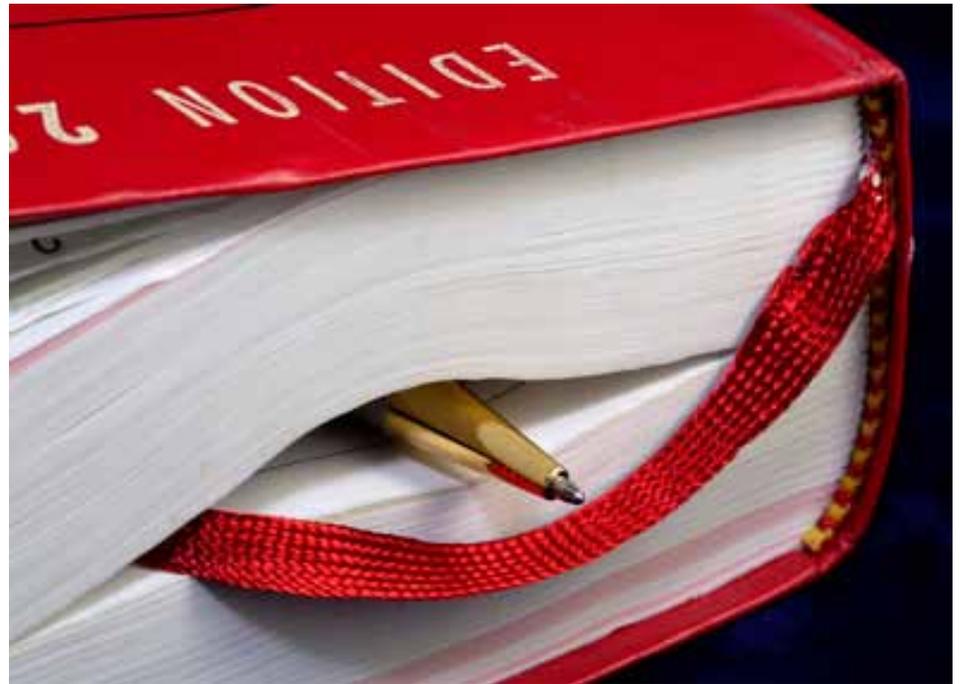
Toutefois, le copropriétaire témoigne qu'il a déterminé que les dommages à son unité sont mineurs, et il ne produit pas de réclamation à son assureur. Il a décidé d'assumer lui-même les frais de nettoyage de son unité.

Malgré ceci, selon le copropriétaire, un ajusteur de la compagnie d'assurance du copropriétaire, a procédé à une visite des lieux pour constater les dommages, mais l'implication de cet assureur s'est arrêté là car le copropriétaire ne comptait pas produire une réclamation d'assurance.

Par contre, le Tribunal remarque que le copropriétaire n'a jamais informé son assureur que le syndicat le tenait responsable des dommages causés. L'assureur du copropriétaire est réputé d'avoir été mis au courant lorsque le copropriétaire l'a poursuivi en garantie.

L'expert en sinistre de l'assureur du syndicat témoigne qu'il a visité les lieux pas longtemps après le sinistre pour évaluer les dommages. L'expert en sinistre évalue les dom-

Domage par l'eau: le copropriétaire est condamné, mais son assureur aussi !



mages à 5 312,86 \$. Toutefois, comme une franchise de 5 000 \$ dans la couverture d'assurance du syndicat s'applique et que ce montant est non assurable, il doit être assumé par le syndicat. Conséquemment, l'assureur du syndicat a transmis à celui-ci un chèque pour la différence de 312,86\$. Le syndicat a donc dû combler l'écart de 5000\$ à même les fonds du syndicat. Ce 5000\$ représente en partie les dommages réclamés par le syndicat au copropriétaire.

En plus de cette somme, le syndicat réclame la somme additionnelle de 1 397,00\$ pour les honoraires payés à ses conseillers juridiques pour se faire conseiller par rapport au litige contre ce copropriétaire.

Le représentant de l'assureur du syndicat a témoigné et déposé des documents à l'audition pour confirmer les faits de la réclamation d'assurance, le montant de la franchise applicable, ainsi que le fait que l'assuré a payé 312,86\$.

Le syndicat a également fait la preuve à l'audience de ses frais légaux pour un montant de 1 397,00\$.

Pour sa part, le copropriétaire invoque que le syndicat ne peut lui réclamer la franchise d'assurance, car la déclaration de copropriété stipule que les polices d'assurance souscrites par le syndicat doivent

obligatoirement inclure une renonciation de la part de l'assureur à poursuivre les copropriétaires.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal a procédé à une analyse des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété, et a conclu que le copropriétaire était responsable envers le syndicat pour les dommages causés, c'est-à-dire pour la franchise d'assurance que celui-ci a dû assumer, ainsi que pour les frais légaux raisonnables engagés.

En réponse à l'argument du copropriétaire à l'effet que le syndicat ne peut lui réclamer la franchise d'assurance parce que l'assureur du syndicat doit renoncer à son droit de poursuite, le Tribunal fait remarquer au copropriétaire que c'est le syndicat qui le poursuit, et non pas l'assureur du syndicat. Cette renonciation de la part de l'assureur du syndicat appelée «renonciation à la subrogation» empêche ce dernier à poursuivre le copropriétaire pour le 312,86\$ qu'il a versé. Mais c'est le syndicat qui a assumé la franchise de 5000\$ et celui-ci est en droit de poursuivre le copropriétaire pour récupérer ce montant.

Selon l'expert en sinistre de l'assureur du syndicat, le tuyau endommagé constituait un tuyau commun, mais lequel desservait exclusivement l'unité du copro-

Suite à la page 16



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts

Acheteurs
Profitez des bas taux d'intérêts
Excellent choix entre 8 et 300 logements

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

Suite de la page couverture : UN PROPRIÉTAIRE DOIT
PAYER 39 500\$ AU LOCATAIRE SUITE À UNE REPRISE
DE MAUVAISE FOI

logement et d'y habiter.

Sauf, que le 2 novembre 2010, le locateur achète une nouvelle résidence. Toutefois, le locateur n'a jamais fait mention à personne qu'il avait acheté une autre résidence.

Le 24 janvier 2011 à l'audience tenue pour la reprise, devant la Régie du logement, le locataire accepte de signer un consentement afin que le locateur puisse reprendre possession de son logement.

Après la deuxième reprise

Le locataire signe un autre bail avec un tiers pour un logement 5 ½ qu'il partagerait avec une autre personne. Cette dernière personne n'est jamais venue habiter avec lui et il a dû assumer seul le coût du loyer de 735,00 \$ par mois. En mai 2012, le locataire se retrouve un autre logement qu'il habite seul à un loyer mensuel de 490,00 \$.

Les déménagements lui ont causé beaucoup de stress, d'inconvénients et de tracas. À son ancien logement chez le locateur, il était bien, il ne payait pas cher et il avait des amis et ses habitudes dans le quartier. Il est passé souvent devant son ancienne adresse et il n'a jamais vu le locateur et sa famille habiter le logement. Le 16 septembre 2011, le locateur a vendu l'immeuble au montant de 456 000 \$ alors qu'il avait payé en 2006, 280 000 \$. Un profit de 176 000 \$ fut réalisé par le locateur, avec cette vente.

Défense du locateur

Le locateur mentionne qu'il n'a jamais eu l'intention d'acheter l'immeuble dans le but de le re-

vendre. Il voulait s'établir à Montréal car ses enfants y habitaient. Il ajoute que c'est sa conjointe qui n'a jamais voulu habiter à Montréal. La raison qui a fait que son projet ne s'est pas réalisé, c'est qu'il s'est rendu compte que son projet coûterait plus de 30 000 \$ en coût additionnel et qu'il n'avait pas les revenus financiers pour absorber ces coûts non-prévus. Il a dû se résigner à vendre son immeuble puisque les banques ne voulaient pas lui avancer les fonds requis.

La décision de la Régie

La Régie conclut que le locateur a agi de mauvaise foi. Le locateur n'a jamais habité le logement et dans sa demande de reprise, il indique une adresse dont il n'est plus supposé habité, car il a vendu cette résidence.

En plus, le locateur fait cette demande de reprise en sachant qu'il n'a pas besoin de ce logement, puisqu'il a acquis la même journée, le 2 novembre 2010, une autre résidence où il habite depuis la date de son acquisition. Il induit aussi en erreur son locataire et le Tribunal.

Depuis la première rencontre avec le locataire, le locateur se plaint du loyer qui est trop bas. Dès que le locataire conteste l'augmentation du loyer, le locateur a tout tenté pour que le locataire quitte son logement.

Selon le Tribunal, son seul but dans l'achat de cet immeuble est d'y faire un profit rapidement et non d'y habiter avec sa famille. D'ailleurs, il a réalisé un profit de 176 000 \$ sur un immeuble payé 280 000 \$, soit un profit de 63 %.

Le locateur n'a jamais expliqué pourquoi il n'a jamais exécuté les travaux de réparations demandés par le locataire. Le Tribunal dénote une insouciance complète chez le locateur et ne croit pas ses explications.

Pour le stress et les problèmes causés au locataire, la Cour accorde la somme de 3 000,00 \$ à titre de dommages moraux. Pour le loyer plus élevé payé par le locataire dans son nouveau logement, la Cour lui accorde un montant forfaitaire de 1 500 \$.

Dommages punitifs

Le Tribunal croit que le locateur n'a jamais eu l'intention d'habiter l'immeuble de 280 000 \$ à Montréal alors qu'il venait juste de s'acheter une maison de plus d'un demi-million à Brossard. Le Tribu-

nal doit passer un message clair que ce genre d'arrangement pour reprendre possession d'un logement dans le but de le revendre avec un gros profit, ce n'est pas acceptable. La Régie du logement conclut :

« Dans le présent dossier, étant donné la façon dont le locateur s'est comporté, et qu'il a réalisé un profit de 176 000 \$ sur un immeuble dont il n'a pas eu la possession très longtemps, le Tribunal le condamne à des dommages-intérêts punitifs de 20 % des profits réalisés, soit un montant de 35 000,00 \$. »ii

La Régie du logement sanctionne de plus en plus sévèrement les cas de reprise de possession de mauvaise foi. Lorsqu'un locateur reprend un logement, il doit s'assurer que son projet est viable et qu'il sera réalisé.

À défaut, pour une reprise de mauvaise foi, le locateur peut s'attendre à payer un montant élevé en dommages-intérêts. Dans le cas présent, un montant total de 39 500 \$ en dommages-intérêts a été accordé au locataire.

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 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



Martin A. Messier

Nos rencontres avec plusieurs élus, tous partis confondus, nous permettent de mieux comprendre les enjeux auxquels nous devons faire face dans la réalité politique quand vient le temps

Volume 11, numéro 5
Octobre-Novembre 2015

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Des réalités différentes

de soumettre les préoccupations des propriétaires d'immeubles locatifs.

LE PROPRIÉTAIRE ET SA CONTRIBUTION SOCIALE

Plusieurs élus ont une vision du propriétaire d'immeuble qui diverge de ce que nous estimons être raisonnable quand vient le temps d'évaluer sa contribution sociale.

En effet, on demande souvent au propriétaire de contribuer bien au-delà de ce qui est demandé aux autres citoyens ou entreprises. On semble confondre le fait que nous fournissons un logement et les besoins aux plus démunis qui sont souvent nos clients.

Prenons par exemple les cas de la violence conjugale, le propriétaire doit renoncer à son bail à l'expiration du délai prévu dans l'avis. Ajoutons le cas de la personne âgée qui décide de quitter le logement pour un centre d'hébergement, le propriétaire doit renoncer à son bail à l'expiration du délai prévu dans l'avis. Terminons avec le locataire qui est admis dans un logement subventionné, le pro-

priétaire doit renoncer à son bail à l'expiration du délai prévu dans l'avis.

Précisons d'abord que les situations décrites ci-dessus n'ont rien d'agréable pour la plupart et doivent attirer notre sympathie. Notre société se fait un devoir d'aider les gens dans le besoin, et c'est tout-à-fait louable.

Dans les cas précités cependant, le gouvernement impose au propriétaire une contribution différente à ce qui est demandée d'un contribuable normal, que ce soit une personne ou une entreprise.

Est-ce souhaitable ou même bénéfique tant pour les propriétaires que pour les locataires? Nous vous soumettons que non.

LE PRIX DES ALIMENTS ET LE PRIX DU LOYER

Plusieurs élus se disent sensibles au fait que les locataires ont de la difficulté à équilibrer leur budget, et que cette situation doit primer dans l'évaluation des solutions proposées qui touchent les immeubles à logements. Le prix du loyer, les augmentations de loyer, la fixation du loyer par la Régie du Logement, la pos-

sibilité de demander un dépôt de garantie sont des exemples des occasions où les considérations économiques de certains locataires sont mise de l'avant, tel un bouclier empêchant toute modification au contexte actuel.

Est-ce vraiment la bonne façon de voir les choses? Nous croyons que non. Il faut encourager l'investissement dans les immeubles à logements. Certaines situations demandent l'aide de l'État, mais imposer que cette aide viennent des propriétaires est d'abord injuste mais aussi inefficace. Il faut stimuler le secteur des immeubles locatifs.

L'offre et la demande doivent régir le prix du loyer, comme le prix de la plupart des aliments. Ici, on décide d'imposer aux propriétaires une norme différente, de les taxer parce qu'ils sont propriétaires d'immeubles à logements. Imposer une norme différente de celle qui régit les autres fournisseurs de services est inapproprié. Est-ce qu'on demande aux épiciers de laisser certaines personnes sans payer? Est-ce que le propriétaire peut cesser de payer son compte de taxes municipales si le loge-

ment est vide en raison du seul fait de l'application de la loi?

ENTRE L'ARBRE ET L'ÉCORCE

On place le propriétaire d'immeuble à revenu dans une situation impossible. Il doit composer avec un immeuble qui vieillit, les coûts des travaux de rénovation à la hausse et des taux d'augmentation de loyer qui ne



permettent pas de récupérer l'investissement avec 35 ans!

On parle de sécurité, d'entretien des immeubles, d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles mais sans nous donner la capacité de le faire de façon viable économiquement.

Après tout cela, on se plaint du parc immobilier vieillissant et du peu d'investissement dans l'immeuble à logement quand on le compare aux investissements dans les condos.

Il faut que nos élus réalisent que la situation n'est pas aussi simple qu'on voudrait nous le faire croire.

Nous vous demandons votre appui. Joignez votre voix à la nôtre. Prenons tous le téléphone et parlons à notre député afin de lui exposer la réalité des propriétaires d'immeubles. Pour avoir les coordonnées de votre député, téléphonez-nous ou signez notre pétition.

Il faut s'unir pour faire comprendre à tous la réalité des propriétaires d'immeubles à logements.

Le projet de loi 492

Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés



Déposé à la demande de Madame Françoise David, le projet de loi 492 vise à restreindre le droit des propriétaires de reprendre possession du logement ou une éviction pour subdivision ou agrandissement du logement quand le logement est occupé par une personne de 65 ans ou plus avec de faibles revenus ou un handicap.

L'objectif d'aider les personnes âgées est louable, mais la méthode actuellement proposée nous semble inefficace, difficile à appliquer et fait reposer cette aide sur les épaules du propriétaire d'immeuble. Cet appui devrait selon nous prendre la forme d'un accompagnement et d'un support financier de l'état.

Il faut aussi voir que la loi prévoit déjà que le locataire peut recevoir une compensation et que la reprise ou l'éviction peut être soumise à la Régie du Logement qui doit l'approuver et peut octroyer une compensation au locataire.

Lors de nos rencontres avec les élus et de notre témoignage en commission parlementaire nous

avons pris le temps de faire les particularités du droit locatif québécois. Nous avons pris le temps d'expliquer aux parlementaires la situation déjà difficile pour les propriétaires et l'impact que risque d'avoir une telle mesure sur le marché de la vente pour les propriétaires de petits immeubles particulièrement.

En effet, les petits immeubles sont souvent à des propriétaires qui veulent reprendre possession du logement. Le fait d'être obligé dans certains cas de trouver et d'offrir au locataire un logement équivalent nous semble démesuré et difficile à réaliser en pratique. Le propriétaire doit offrir un logement équivalent dans un rayon de 5 kilomètres du logement dans les grands centres ou de 7 kilomètres pour les autres immeubles.

Pour certains immeubles, il sera donc difficile voire impossible d'offrir un logement. De plus, le choix d'un logement est un choix personnel. Nous

voyons mal comment le gouvernement peut demander au propriétaire de proposer un logement à son locataire.

Il faut stimuler les investissements dans l'immobilier et ce n'est pas en agissant de la sorte que nous pourrions le faire.



LES SERVICES
INSPEC-THOR
INSPECTEUR EN BÂTIMENT CERTIFIÉ
Sans frais : 1 866 617-THOR (8467)
www.inspec-thor.com
C'est **MON** Inspec-thor!
Stéphane Raymond
Inspecteur autorisé et indépendant
9297-3809 Qc inc.
sraymond@inspec-thor.com

LD. LAFLEUR DAVEY
AGENCE IMMOBILIÈRE

ÉQUIPE LAFLEUR DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA

Kassidy Davey
Courtier immobilier

Voir au-delà de l'immobilier

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

GARANTIES LD.
SOYEZ ASSURÉS ET RASSURÉS

819.563.1010 EquipeLafleurDavey.com [EquipeLafleurDavey](https://www.facebook.com/EquipeLafleurDavey)



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Courtiers immobiliers
9. Débouchage
10. Entrepreneur général
11. Fiscalité
12. Gestion immobilière
13. Huissiers de justice
14. Incendie
15. Inspecteur en bâtiment
16. Netraliseur d'odeur
17. Peinture
18. Portes et Fenêtres
19. Quincaillerie
20. 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.

Service d'aide aux Néo-Canadiens

Téléphone : 819 566-5373
Télécopieur : 819 566-1331
sanc@sanc-sherbrooke.ca
www.sanc-sherbrooke.ca

- Accueil et aide à l'installation (recherche de logement, compte en banque, etc.)
- Accompagnement dans l'intégration socio-économique et culturelle
- Aide à la recherche d'emploi
- Gestion d'une banque d'interprètes
- Activités interculturelles et projets
- Projet Réseautage-jumelage interculturel

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

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
Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

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. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey
Agence immobilière
Tél.: 819-563-1010
Cell.: 819-822-8888
flafleur@lafleurdavey.com
www.lafleurdavey.com

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

Jonathan Grandmont
Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec
Tél.: 819-481-4000
Cell.: 819-679-7778
jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net

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

LES IMMEUBLES RICHARD
LAVOIE, agence immobilière

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

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

9. 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

10. 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

IDEO – Installation
Steeve Brault inc.

3527 rue Collège
Sherbrooke Qc J1M 0B8
Tél.: 819-791-6711

- Fenêtres, Portes
- Cuisine
- Rampe et balcon
- Installation
- Entrepreneur général
- Salle de montre

11. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC
Fiscalité - Évaluation - Comptabilité
Tél.: (819) 578-6961
Fax: (418) 871-3472
ablouin@groupefec.ca

-Planification successorale
-Transferts intergénérationnels
-Achat/Vente d'immeubles
-Réorganisation d'affaires
-Intégration de nouveaux partenaires
-Réduction de la charge fiscale annuelle
-Stratégie de déductions d'intérêts
-Et encore bien plus...

12. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière du
Verseau

Tél.: (819) 822-1600
www.gestionduverseau.com
info@gestionduverseau.com

Au service des locataires et propriétaires depuis 1982!

Collecte • Location • Publicité • Comptabilité • Entretien • Redressement • Renouvellement
Environnement informatisé et accès privé en ligne pour nos propriétaires (rapports, bilans, etc).

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président
Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

- Gestion Locatif & Copropriété
- Administration et comptabilité (Production mensuelle des états financiers)
- Entretien et réparation
-Gestion de conciergerie
-Perception des loyers
-Services Juridiques, Secrétariat
-Planification Publicitaire service 24h
-Service de plan de redressement
Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

13. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat
Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

14. 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

15. INSPECTEUR EN BATIMENT

Stéphane Raymond
1-866-617-8467
sraymond@inspec-thor.com

Heures d'ouverture:
Lundi au vendredi 8h à 20h
Samedi et dimanche 8h à 17h

- Inspecteur en bâtiment
Magog / Estrie
Certifié InterNACHI,
ANIEB

Détenteur d'une assurance erreur et omission résidentielle et commerciale

- Inspection pré-achat
- Inspection pré-vente
- Inspection prise de possession
- Suivi de construction/rénovation
- Bilan de santé immobilier Protec-Thor
- Formation en thermographie
- Rapport complet informatisé
- Service offert également en anglais



16. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!
6650, Boul. Bourque, Local 2
Sherbrooke
Tél : 1 844-612-2121
www.sosodeurs.com
info@sosodeurs.com

- * Escompte de 25% aux membres du RPHL
- Expertise renommée dans le domaine des odeurs
 - Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.
 - Consultation personnalisée
- Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

17. PEINTURE

Bétonel

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

18. PORTES ET FENÊTRES

Profenex inc.

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

- Escompte de 10% sur présentation de votre carte membre RPHL
- Escompte de volume, ne peut être jumelé à aucune autre promotion.
- Fabrication-Vente-Installation

19. 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

20. TOITURES

Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

Tél.: (819) 574-4255
www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Dénéigement de toits plats
- Travail de qualité / Garantie écrite
- Assurance responsabilité
- Licence RBQ 8359-5850-08
- Membre APCHQ
- Estimation gratuite

Toitures Bergeron et Frères inc.

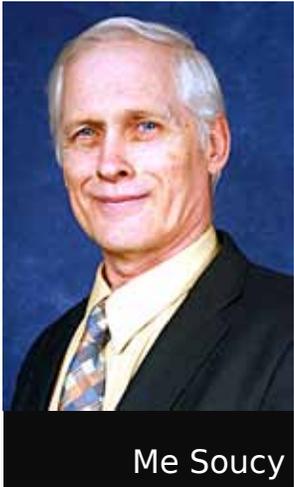
Tél.: (819) 823-7592
www.toituresbergeronfreres.com

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



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 Soucy

LES FAITS

La locataire a saisi la Régie du logement d'une demande en résiliation de bail pour logement impropre à l'habitation et pour le déclarer tel depuis le 1er octobre 2011. La locataire réclame, également, des dommages matériels et moraux ainsi que le remboursement du loyer payé en trop. La réclamation monétaire découle, essentiellement, de la détermination du caractère impropre du logement.

À l'automne 2010, la locataire subit une infiltration d'eau. Quelques semaines plus tard, une nouvelle infiltration se produit. Le toit a été finalement réparé quelques semaines plus tard.

Au printemps 2011, la locataire dit apercevoir des taches sur les murs de sa chambre. Elle commence à ne pas se sentir bien. Elle a des maux de tête et développe des symptômes d'une mauvaise grippe. En septembre 2011, elle entreprend des démarches de cession de son bail mais le locateur refuse le candidat proposé. Le 27 septembre 2011, elle écrit qu'elle déménage le 1er novembre 2011 car le locateur oppose un refus à sa candidature proposée.

Le 1er octobre 2011, elle s'installe chez son amoureux qui habite le même immeuble et entrepose ses biens meubles ailleurs.

Le 12 octobre 2011, elle envoie une lettre au locateur pour être libérée du bail parce qu'elle suspecte un lien entre son état de santé et le logement. Elle avise que la santé publique ira inspecter le logement. L'inspecteur de la santé publique inspecte le logement le 25 novembre 2011 et constate aucune moisissure apparente mais qu'il y avait une infiltration dans le haut du mur.

Le 15 décembre 2011, le docteur

LA DIRECTION DE LA SANTÉ PUBLIQUE EST-ELLE UNE AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR DÉCLARER UN LOGEMENT INSALUBRE ET IMPROPRE À L'HABITATION?

Louis Jacques, médecin au secteur Environnement urbain et santé écrit au chef inspecteur de la Ville de Montréal au sujet de la salubrité du logement :

“Les appréhensions de Monsieur Frenette quant aux possibles infiltrations d'eau en provenance du toit ce qui favorise la prolifération de moisissures et sa conclusion que le bâtiment présente des conditions propices à une contamination fongique;

La locataire a des problèmes de santé sérieux qui sont très probablement causés par ces conditions et le locateur ferait de l'intimidation, ce qui affecte significativement la santé mentale de la locataire.

Il écrit :

Compte tenu de ces informations, nous considérons que ce logement est insalubre. Les locataires de cet appartement devraient être relocalisés le plus tôt possible, soit d'ici environ 1-2 semaines. Les objets présents dans le logement devront être décontaminés avant la relocalisation.”ⁱ

LA SANTÉ PUBLIQUE ET L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

La Régie du logement analyse les pouvoirs de la Santé publique en ver-

tu de la Loi sur la santé publique. (ii) Cette Loi vise à permettre aux autorités de santé publique d'exercer une vigilance sanitaire au sein de la population et à leur donner les pouvoirs pour intervenir lorsque la santé de la population est menacée.

L'article 2 de la Loi définit la “Menace à la santé publique”, comme une présence au sein de la population d'un agent biologique, chimique ou physique susceptible de causer une épidémie si la présence de cet agent n'est pas contrôlée. À cet égard, le Tribunal émet un doute sur le fait qu'on puisse considérer la moisissure comme un “agent biologique”, chimique ou physique susceptible de causer une épidémie. L'intervention de la Direction de la santé publique est circonscrite à la détermination d'une menace au sens de la Loi.



LIMITATION D'UN POUVOIR

L'article 107 de la Loi sur la santé publique énonce :

«107. Malgré les dispositions de l'article 106, un directeur de santé publique ne peut utiliser un pouvoir



- Portes et fenêtres
- Cuisine et salle de bain
- Construction et rénovation
- Service clé en main



3527 rue Collège, Sherbrooke
(Lennoxville)

819.791.6711
ideosherbrooke.com

prévu à cet article si un ministère, une municipalité locale ou un organisme dispose du même pouvoir pour empêcher que ne s'aggrave une menace à la santé de la population, en diminuer les effets ou l'éliminer et qu'il peut l'exercer.»

En l'occurrence, la direction de la santé publique doit se soumettre à une municipalité qui détient des pouvoirs d'inspection ou d'enquête. Or, selon le Tribunal, la Ville de Montréal a adopté le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.iii

LA VILLE DE MONTRÉAL EST L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le Règlement sur la salubrité adopté par la Ville de Montréal prévoit à l'article 25 :

«25. Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

(...) 10, la présence de moisissures ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.»

La section 11 du Règlement indique les interventions possibles par l'autorité compétente dont celle de procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrite à l'article 25, et ce, aux frais du propriétaire. Le Règlement prévoit, aussi des mesures d'évacuation d'un logement non-conforme.

L'article 1 du Règlement définit le terme "autorité compétente" comme étant la directrice du Service de développement et des opérations. Celle-ci délègue des inspecteurs qui procèdent aux constats nécessaires et effectuent les interventions requises.

Selon le tribunal, tout cela démontre que la direction de la santé publique n'est pas une autorité compétente au sens de la réglementation municipale et ne l'est, pas plus, en application de l'article 1913 du code civil qui définit l'impropreté d'un logement.

Le Tribunal conclut :

“Les procédés de la Direction de la santé publique ne permettent pas de conclure qu'elle constitue une autorité compétente au sens de la Loi, pour déclarer le logement impropre à l'habitation car elle ne s'attarde pas à la conformité du logement et en réfère à la municipalité qui n'a pas agi dans le présent dossier autrement qu'en exigeant un test sur la qualité de l'air.”iv

PREUVE INSUFFISANTE

Dans la mesure où il n'a pas été établi, par une preuve fiable et prépondérante, que l'état du logement était justifié ou qu'il existe un lien entre les moisissures et les dommages à la santé de la locataire :

“Le Tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives. Le risque objectivable pour la santé doit être établi en lien avec l'état du logement pour répondre adéquatement aux exigences de l'article 1913 C.c.Q.

Il ne peut s'agir d'une crainte subjective même si celle-ci est fondée sur l'existence d'un risque appréhendé. En effet, selon l'analyse de la jurisprudence citée plus avant: il faut retenir des critères objectifs pour établir le caractère impropre du logement.”v

La Régie du logement a rejeté l'avis d'abandon et déclaré la résiliation du bail aux torts de la locataire.



Régie du logement : le Protecteur du citoyen recommande les revendications du RPHL

Sherbrooke, le 17 septembre 2015 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2014-2015 et constate que le Protecteur est insatisfait des délais de la Régie du logement, problématique qui revient malheureusement tous les ans dans son rapport.

La Régie du logement aurait reçu 180 plaintes en 2014-2015. Le protecteur du citoyen, dans son rapport, indique son insatisfaction du délai donné à ses recommandations, car la problématique concernant les délais d'attente avant une audience perdurent à la Régie du logement.

Le Protecteur du citoyen recommande “Que soit modifié le cadre légal de la Régie du logement en matière de causes relatives au non-paiement de loyer afin d'y introduire une procédure différente permettant de libérer la disponibilité des régisseurs en cette matière et d'entendre l'ensemble des demandes dans un délai raisonnable.”

«Il y a maintenant plusieurs années que le RPHL recommande la mise en place de greffiers spéciaux et l'élargissement de leurs pouvoirs pour les causes portant sur le non-paiement du loyer, comme il est actuellement le cas dans les causes de fixation de loyer et ce, dans le but de libérer du temps pour les juges afin que l'ensemble des causes soient entendues dans un délai plus raisonnable.»selon le RPHL.

Le manque de ressources est incontestable, il faudrait procéder à la nomination de nouveaux juges administratifs et de greffiers spéciaux.

Actuellement, attendre deux ans pour une cause de bruits excessifs, d'insalubrité ou de présence d'animaux causant des préjudices sérieux fait partie de la normalité pour les propriétaires d'habitations locatives. Cette situation est inacceptable, compte tenu de la nature des dossiers qui sont présentés devant la Régie du logement, soit des causes qui concernent le milieu de vie immédiat des gens. Les propriétaires ont l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux à leurs locataires, mais ces délais d'attente font en sorte que les locataires et/ou les propriétaires souffrent davantage et rendent la situation insoutenable.

Fondée en 1981, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est le plus important regroupement à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présent en Esrtie et Haute-Yamaska.

Barrikad
systèmes de sécurité

MONTE LA GARDE

barrikad.com



CONFERENCE

Taux d'inoccupation et portrait du marché de l'habitation

Sherbrooke : 19 Janvier 2016

Granby : 27 Janvier 2016

RÉSERVATION REQUISE - PLACES LIMITÉES

Un analyste de la SCHL sera présent pour vous dresser le portrait du marché locatif et les perspectives à venir.

Une soirée à ne pas manquer!

Toutes nos conférences débutent à 19h

Pour réservation :
par téléphone 819-563-9292 poste 221
ou sans frais 1-877-563-9292 poste 221
ou par courriel info@rphl.org



Les médias sociaux : un bassin de clients potentiels

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

Les médias sociaux constituent un outil encore sous-exploité dans le monde des affaires et de l'immobilier. Facebook, Twitter et les blogues ont d'abord été développés dans la sphère privée, mais peuvent être très utiles pour l'immobilier. En les utilisant adéquatement, on peut trouver plus d'acheteurs, vendeurs et des locataires dans le domaine de l'immobilier.

Les principaux avantages des médias sociaux relèvent du fait qu'ils sont faciles d'utilisation, gratuits et consultés quotidiennement par des milliers d'internautes. On peut aussi acheter des annonces qui seront diffusées seulement à notre clientèle cible. Par exemple, on cherche un locataire âgé entre 40-50 ans, région de la Rive-Sud de Montréal, centre intérêt x, avec

comportement achat y, etc. De cette manière, l'effort et le temps investis sur notre page seront plus efficaces et fructueux.

Lorsqu'on cherche à vendre une propriété, qu'il s'agisse d'une maison, condo, immeuble à revenus, il est important d'avoir le plus de visibilité possible. Les réseaux sociaux nous permettent de publier de l'information et des photos aussi souvent qu'on le désire.

Par une politique d'acquisition de fans, d'amis, l'utilisation des réseaux sociaux permet d'accroître considérablement la notoriété, la visibilité d'une entreprise et la confiance envers elle. Par ailleurs, les réseaux sociaux sont un lieu de communication à part, permettant d'entretenir un autre type de dialogue avec les clients, partenaires

et fournisseurs. Un dialogue créant de la proximité, de l'échange et donc de la confiance.

CIBLER LES CLIENTS

Avec LinkedIn, un réseau social professionnel, il est possible de publier des publicités qui rejoignent un réseau de contacts ciblés dans le domaine de l'immobilier, donc potentiellement intéressés par notre offre. Avec Facebook, la clientèle potentielle est plus large, puisque les publicités ou les offres peuvent être partagées par les utilisateurs et sont ainsi vues par un réseau élargi d'internautes. Vous pouvez vous créer une page pour votre compagnie en immobilier, vous n'êtes pas obligé d'utiliser votre compte personnel où votre beau-frère affiche ce qu'il fait chaque minute.

Avoir une page Facebook permet de rester en contact avec les acheteurs, vendeurs et locataires potentiels, d'engager des conversations avec eux via la messagerie ou les commentaires et de répondre rapidement aux questions. En ayant ciblé une certaine catégorie d'utilisateurs grâce aux paramètres

de Facebook ou de LinkedIn, on s'adresse directement aux acheteurs ou aux vendeurs potentiels. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir un immense nombre d'abonnés ou de contacts ; un petit nombre d'interactions de qualité (et potentiellement fécondes) s'avère préférable à un grand nombre d'interactions avec des utilisateurs non ciblés.

L'avantage des réseaux sociaux est que cela ne coûte rien pour partir. Vous avez seulement à créer votre page gratuitement. Une annonce dans les journaux locaux va vous coûter beaucoup plus cher.

Il ne vous reste plus qu'à vous rendre sur la page Facebook d'une entreprise et à cliquer sur « créer ma page » à droite de l'écran ! Une fois les paramètres réglés, il sera important d'être actif et de publier régulièrement des offres ou des informations afin d'inciter les gens à revenir souvent sur votre page.

CONSULTATION GRATUITE **1.844.612.2121**
www.sosodeurs.com | info@sosodeurs.com

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

Une expertise renommée et une gamme de produits pour éliminer tous types d'odeurs :

SOS ODEURS ✓ Humidité ✓ Odeur animale ✓ Déchet
 ✓ Cigarette ✓ Fumée ✓ Nourriture
Économisez temps et argent



Groupe GRANDMONT
 VOS COURTIERS IMMOBILIERS

viacapitale
 ESTRIE

ACHAT et VENTE
 D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

JONATHAN GRANDMONT
 COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

819.481.4000
 WWW.GRANDMONT.NET

✓ PRÉSENT!



Me Reed

Un locataire exige de procéder par virement bancaire électronique pour le paiement du loyer. Êtes-vous obligé?

De nos jours, tout se passe de plus en plus sur le web. Le papier est de moins en moins populaire et les transactions bancaires en ligne sont rendues la règle plutôt que l'exception.

Dans ce cadre, nombreux sont les locataires qui exigent le transfert de fonds électronique pour le paiement de leur loyer.

La Régie du logement s'est prononcée à savoir si le propriétaire était obligé d'accepter ce mode de paiement.

Notamment Me François Leblanc, se basant sur une décision de la Cour d'Appel du Québec:

...

1 Quant aux virements bancaires l'article 1564 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

« 1564. Le débiteur d'une somme d'argent est libéré par la remise au créancier de la somme nominale prévue, en monnaie ayant cours légal lors du paiement.

Il est aussi libéré par la remise de la somme prévue au moyen d'un mandat postal, d'un chèque fait à l'ordre du créancier et certifié par un établissement financier exerçant son activité au Québec ou d'un autre effet de paiement offrant les mêmes garanties au créancier, ou encore, si le créancier est en mesure de l'accepter, au moyen d'une carte de crédit ou d'un virement de fonds à un compte que détient le créancier dans un établissement financier. »

Et à ce sujet, le plus haut tribunal de cette province s'est déjà prononcé sur ce genre de transfert en



ces termes :

« 25 En somme les questions qui se posent ici sont reliées à l'extinction des obligations et les réponses se trouvent aussi dans les règles des transferts de fonds. Il est vrai que l'institution financière n'a pas besoin de l'autorisation du bénéficiaire d'un virement bancaire avant d'accepter de recevoir les fonds transférés (Droit bancaire, précité, à la p. 552; voir aussi l'article 240 de la Loi sur les caisses d'épargne et de crédit, L.R.Q. c. C - 4.1), il n'en demeure pas moins, à mon avis, que, pour constituer un paiement valable, un virement bancaire doit être expressément ou implicitement autorisé par le créancier surtout quand certaines circonstances comme celles en l'espèce indiquent clairement que le créancier n'accepte pas ce mode de paiement. »1

2 C'est donc dire que le locataire

ne pouvant forcer la locatrice, dans l'état actuel du droit, à recevoir un transfert de fonds... de confirmer Me Leblanc.

C'est donc important de mentionner spécifiquement dans le bail, si c'est la volonté du propriétaire, que les transferts de fonds électroniques ne sont pas acceptés par le propriétaire.

La situation a de l'importance lorsqu'il est temps pour le locataire de payer son loyer le 1er jour de chaque mois.

La jurisprudence explique que les banques faisant affaires au Québec ont des procédures de transferts de fonds toutes différentes, ce qui peut occasionner des délais dans le traitement de la transaction et faire en sorte que bien que le locataire ait transféré le montant le 1er jour du mois, le propriétaire pourrait le recevoir que le 2 ou le 3 du mois. La Régie du logement a interprété cette confusion en faveur du locataire.

Finalement, le transfert bancaire a des risques lorsque plusieurs locataires paient par l'entremise de ce mode de paiement et que

certains locataires font des paiements partiels. Il sera plus difficile pour vous d'attribuer ce montant à un locataire particulier ce qui pourrait occasionner des réclamations non fondées et des frictions inutiles.

En terminant, d'autres locataires vous demanderont peut-être si vous pouvez offrir le service de retrait automatique à chaque mois. C'est un service totalement optionnel qui est même assimilé aux chèques postdatés que le propriétaire ne peut exiger comme condition à la signature du bail, mais qui peut être utilisé avec le consentement des deux parties. Ce service est par ailleurs coûteux et peut présenter certains risques. Votre institution financière peut vous offrir le service, mais les frais sont relativement élevés. Certaines compagnies offrent ce service, mais dans plusieurs cas les fonds transitent par leur propres comptes bancaires, vous exposant à la fraude intentionnelle ou non de ces compagnies.

Décision Régie du logement Me François Leblanc sur le droit de refuser le transfert électronique 172363

Décision de Me Manon Talbot sur les procédures bancaires 31-130423-212

	Morin Blouin & Associés Membre du Groupe FEC
Alexandre Blouin BAA Fin., M. Fisc.	
Téléphone : 1-819-578-6961 Sans frais : 1-855-578-6961 Fax : 418-871-3472	850, boul. Pierre-Bertrand, bureau 420 Québec (QC) G1M 3K8 ablouin@groupefec.ca

UNE ANTENNE MAL INSTALLÉE, UN TOIT ENDOMMAGÉ, BELL EXPRESS VU CONDAMNÉE



Résumé d'une décision de la Cour du Québec, Division des petites créances rendue le 25 mars 2010.

En 2006, un propriétaire s'aperçoit d'une infiltration d'eau dans une chambre. En 2007, le plafond de cette chambre est ondulé. En inspectant le toit suite à cette découverte, il constate que son voisin a une antenne sur son toit mais qu'elle est reliée à des fils installés sur sa toiture et ce, à son insu.

Après de multiples démarches auprès de Bell, la compagnie mandate un employé pour prendre des photos et fait finalement expertiser la situation par un expert en sinistre. Elle transfère finalement le problème à son sous-traitant de l'époque « Expert Câblage » qui a lui aussi référé le propriétaire à son installateur personnellement. Tous se renvoient la balle et refusent en tout ou en partie de rembourser notre cher propriétaire.

Monsieur Moreau décide donc de mandater un expert en bâtiment et de mettre en demeure tout ce beau monde.

Une mise en demeure est envoyée sans résultat. Le propriétaire a fait sa réclamation aux Petites créances de la Cour du Québec.

À l'audience, monsieur le propriétaire a réussi à établir « qui » a installé les fils, que ces fils ont

mal été installés, que cette situation a causé des dommages à son immeuble notamment au toit, à l'entre-toit, aux murs et au plancher de la chambre ainsi qu'au sous-sol.

Le propriétaire a aussi établi que les travaux correctifs nécessaires ont coûté 5,885.24\$

Il a pu prouver les troubles et inconforts qu'il a subis par ce problème. Le juge lui octroie 500\$ en perte de temps et 500\$ pour les ennuis causés. Dans le cadre de ce litige, Bell ne fait pas témoigner son employé ou son expert en sinistre.

Nous citons madame la Juge Fradette qui mentionne à la fin de son jugement « La preuve des défendeurs est succincte. » et plus loin elle mentionne. « La preuve offerte par les défendeurs n'est pas fiable »

Les trois défendeurs incluant Bell Express Vu sont condamnés à payer au propriétaire la somme de 6,885.42\$.

Il faut se rappeler que:

Il faut toujours un expert afin de déterminer le lien entre le dommage et la cause du problème. Il doit être présent à la Cour pour témoigner de son rapport.

Il n'y a pas d'appel à la Cour du Québec, Division des petites créances.

Monsieur Moreau n'était pas un client de Bell donc n'avait aucun lien contractuel avec eux.

1526 :L'obligation de réparer le préjudice causé à autrui par la faute de deux personnes ou plus est solidaire, lorsque cette obligation est extra contractuelle.

Moreau c.
D'aigle 700-32-020257-083

LES CONSTRUCTIONS FRANÇOIS HAMEL

ENTREPRENEUR COUVREUR

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Déneigement de toits plats
- Travail de qualité/ Garantie écrite
- Assurance responsabilité

Estimation gratuite
819-574-4255

MEMBRE
APCHA

www.constructionfrancoishamel.com

RBC: 8359-5850-08

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.com

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

© 2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés

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

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

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



Me Lapointe

Une des obligations principales du locataire est de respecter son bail jusqu'à la fin et de payer son loyer pendant toute sa durée. Certaines exceptions bien spécifiques permettent de mettre fin au bail avant le terme, avec un avis de 2 mois lorsque le bail est d'une durée de 12 mois.

L'une de ces exceptions est «s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.»⁽¹⁾

Attention, cette disposition ne peut pas être utilisée à toutes les sauces. Elle peut s'appliquer, que la personne soit en logement ordinaire, ou déjà dans une ressource pour aînés, mais qui n'offre pas les soins qui sont maintenant nécessaires considérant l'état de santé du locataire. Ainsi, même si un aîné est sur une liste d'attente et se voit attribuer en plein milieu de son bail une place pour aller dans une résidence pour aînés, mais où ne sont offerts aucun soin à la personne nécessaire de par son état de santé, on doit respecter le bail jusqu'à son terme.

Si les conditions ne sont pas remplies et que le locataire quitte tout

de même, il sera considéré comme ayant déguerpi du logement sans droit et devra payer les dommages subis par le propriétaire jusqu'à ce que son logement ait été reloué.

Dans un jugement de cette année⁽²⁾ on trouve une situation où les locataires sont déjà dans une résidence pour aînés, où le locateur offre des logements avec divers services sur place à la carte, comme la buanderie, les repas, services d'infirmier et autres.

Ce propriétaire s'est ainsi vu recevoir un avis de 2 mois pour résilier un bail au loyer de 2410\$ par mois détenu par des personnes âgées. Une attestation de la nouvelle résidence était également jointe. Dans le jugement, le propriétaire conteste cet avis, du fait d'une part que la nouvelle résidence n'offre pas plus de services que lui, et d'autre part, que le changement de résidence et la résiliation ne sont pas motivés par des services qui sont nécessaires compte tenu de l'état de santé des locataires.

N'ayant pu relouer le logement avant la fin du bail suite au départ des locataires, il réclame les 3 mois restant au bail que les locataires n'ont pas assumés. L'analyse du juge en vient à la conclusion que les deux résidences offrent en effet des services similaires, et que le déménagement ne résulte pas d'un besoin de service commandé par l'état de santé des locataires. Ces paragraphes du jugement expliquent bien l'opinion du juge :

« 22 En bref, le Tribunal ne croit pas que l'article 1974 du Code civil du Québec vise la substitution pure et simple de logement en cours de bail, sans justification quant à l'état de santé. Pour une simple substitution de résidences privées, pour un simple changement de résidence, il

faut donner un avis de non renouvellement de bail dans le délai requis et attendre la fin du bail.

23 Le Tribunal estime que les personnes âgées peuvent certes déménager en cours de bail d'un endroit vers un autre endroit semblable offrant les mêmes services en autant qu'ils démontrent et qu'ils transmettent avec leur avis de résiliation sous l'article 1974 du Code civil du Québec tous les documents requis par la loi, à savoir une attestation de l'autorité concernée qui prouve leur admission et un certificat d'une personne autorisée (un professionnel de la santé

et des services sociaux qui travaille dans un CLSC, un CHSLD, un centre hospitalier ou dans un cabinet privé, tels un médecin, un travailleur social, un infirmier ou une infirmière, etc.) qui confirme que l'aîné remplit les conditions d'admission.»

Ainsi, dans la situation qui nous occupe, le bien-fondé de la résiliation n'aurait pas été prouvé et les anciens locataires ont été condamnés à payer les 3 mois de loyer perdus.

L'avis de 2 mois pour résilier le bail pour un aîné ne peut être utilisé à toutes les sauces!



⁽¹⁾ Code civil du Québec, article 1974.

⁽²⁾ 137386 37 20140219 G, 2015 QCRDL 12842.

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

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

819-565-9023

TBF LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com
Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE
Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
(819) 823-7592

Toute moisissure n'est pas nocive pour la santé

Un locataire qui perçoit des traces de moisissure dans son logement prend parfois ses jambes à son cou.

Toutefois, souvent, il y a plus de peur que de mal. Il faut savoir que ce ne sont pas toutes les moisissures qui sont nocives pour la santé et par le fait même, qui donnent le droit de façon exceptionnelle à un locataire d'abandonner son logement :

«1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.»

Pour qu'on considère un logement impropre à l'habitation, voici ce que la loi prévoit :

«Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.» (1)

Dans une décision récente (2), apparaît un exemple d'histoire qui survient trop souvent. Un locataire avait envoyé un avis d'abandon des lieux en janvier 2014 et a demandé à la Régie du loge-

ment, une diminution de loyer de 30% depuis le début du bail, des dommages moraux de 3000\$ et des dommages matériels de 600\$.

De son côté, le propriétaire était d'avis que l'abandon du logement n'est pas justifié et réclame le loyer impayé jusqu'à la relocation.

C'est donc au locataire de prouver que non seulement le logement contenait des contaminants, mais que ces contaminants constituaient une menace sérieuse pour sa santé ou sa sécurité. L'identification de la nature et de l'étendue de la contamination est donc essentielle. Le juge devra aussi se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans ces conditions.

Certaines moisissures sont courantes. Selon le tribunal, la seule preuve de l'existence de moisissure dans un logement est nettement insuffisante pour prouver la nécessité de l'abandon :

«21 En l'occurrence, la preuve soumise démontre que la moisissure est superficielle, peu étendue et localisée sur quelques revêtements et dans plusieurs pièces. Aucune preuve concrète n'a été soumise quant à la menace réelle et objective sur la santé des occupants. »

En effet, selon le jugement, on retrouvait des taches noirâtres autour des fenêtres ou au pourtour d'un mur, mais on n'a pas été en mesure d'indiquer la nature de la moisissure.



Selon l'inspecteur du propriétaire, il ne s'agissait que de moisissure de surface, qui fait en sorte que le logement nécessitait des travaux d'entretien, sans plus.

Comme la Régie du logement n'est pas satisfaite des éléments mis en preuve pour conclure que le logement était impropre à l'habitation au moment de l'abandon, le départ sans entente en cours de bail est considéré comme un déguerpissement, donc un abandon sans droit. Non seulement une partie de la réclamation du locataire est rejetée, mais c'est lui qui a alors dû payer une partie des dommages (pertes de loyer) subis par le propriétaire.

Malgré que le locataire dans cette situation n'avait pas le droit d'abandonner son logement, il

n'en demeure pas moins que le propriétaire a une obligation très importante, soit celle de procurer la jouissance paisible des lieux et de maintenir les lieux en bon état d'habitabilité. Même si le propriétaire agit très rapidement dès la connaissance d'un problème, le locataire dont la jouissance paisible des lieux a été diminuée, a droit à une diminution de loyer, à partir du moment où le trouble est dénoncé au locateur par mise en demeure. Dans la situation qui nous occupe, il semblerait que le locataire ait refusé l'accès au locateur pour qu'il effectue les travaux, ce qui lui a valu un refus de compensation.

(1) Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, art. 1913.

(2) 112672 31 20130924 G et 128780 31 20140107 G, 2015 QCRDL 23768.

PROFENEX INC.
 PORTES ET FENÊTRES
 Fabrication • Vente • Installation

Escompte de 10%
 sur présentation de votre carte de membre

Escompte de VOLUME

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

Ne peut être jumelé à aucune autre promotion

Jaimemesfenetres.com

DÉBOUCHAGE DE TUYAUX
INSPECTION PAR CAMÉRA
DRAINAGE ET EXCAVATION

LE GROUPE EXPERT DRAINS
1-866-479-6444
www.expertdrains.com
 RBQ: 8281-1605

Suite de la page 2 : Dommage par l'eau: le copropriétaire est condamné, mais son assureur aussi !

priétaire. Le copropriétaire a donc endommagé lors des travaux de rénovation, une partie commune de l'immeuble.

Selon le Tribunal, le copropriétaire a prouvé qu'il détenait une couverture d'assurance de son assureur couvrant sa responsabilité civile. Le Tribunal a émis un commentaire à l'effet que l'assureur du copropriétaire ne s'est pas manifesté dans ce dossier parce que le copropriétaire n'a pas ouvert un dossier de réclamation d'assurance suite au sinistre.

Après avoir analysé l'ensemble de la preuve soumise à l'audience, le Tribunal a conclu que le syndicat de copropriété a démontré le bien-fondé de sa réclamation à l'égard du copropriétaire, et l'a accueillie.

Quant à la réclamation du copropriétaire contre son assureur, le Tribunal a jugé que celle-ci était bien fondée et qu'elle doit être accueillie, moins la somme de 500 \$ de franchise dont il est fait mention dans la police d'assurance du copropriétaire.

Le Tribunal a donc condamné le copropriétaire à payer au syndicat la somme de 6 397\$, plus les intérêts et frais judiciaires.

Le Tribunal condamne aussi l'assureur du copropriétaire à payer au copropriétaire la somme de 5 897\$, plus les intérêts et frais judiciaires.

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

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, un copropriétaire qui a poursuivi son syndicat de copropriété en dommages, soit le remboursement de sommes payées au syndicat à titre de pénalité pour des retards de paiement de ses frais de condo, ainsi que pour des frais chargés au copropriétaire lors de l'emménagement de son nouveau locataire. Il poursuit en même temps deux administrateurs du syndicat pour la somme de 3888,90\$ pour des dommages non spécifiés. Toutefois, il a vu sa demande rejetée par le Tribunal, car à la base, son recours cherche à faire annuler des règlements de la copropriété, ce qui n'est pas de la compétence de la division des Petites créances de la Cour du Québec.

Résumé des faits retenus par le Tribunal

Le copropriétaire demandeur

Contestation d'une pénalité: le copropriétaire ne s'adresse pas au bon Tribunal!



possède depuis plusieurs années, une unité dans une copropriété comptant quarante-huit unités. Le copropriétaire est une compagnie de portefeuille qui possède l'unité, laquelle est louée à une succession de locataires au fil des ans.

En 2012, l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble a adopté certaines modifications à la déclaration de copropriété. Une première a pour effet de créer un système de pénalités contre les copropriétaires qui paient leur frais de condo en retard. Une deuxième, fixe à 1000\$ les frais qui doivent être payés par les copropriétaires qui louent leur unité lors de l'emménagement d'un nouveau locataire.

En mars 2012, le copropriétaire demandeur accusait certains retards dans le paiement de ses frais de condo, et a donc accumulé des pénalités totalisant 110\$, qu'il paie au syndicat. En juillet 2013, le copropriétaire demandeur paie 1000\$ au syndicat pour les frais exigibles aux termes de la déclaration de copropriété lors de l'emménagement de son nouveau locataire.

Le Tribunal retient que ces frais et pénalités ont été exigés par le syndicat en application des modifications à la déclaration adoptées par l'assemblée des copropriétaires.

La preuve retenue par le Tribunal Le juge du Tribunal a entendu les témoignages et la preuve documentaire des administrateurs de la copropriété, ainsi que ceux du copropriétaire. Le syndicat de copropriétaires plaide que les frais et pénalités sont justifiés et raisonnables. Les administrateurs du syndicat invoquent que l'immeuble occupe un emplacement de choix,

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

suivre mes appels.com



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

Quincaillerie



QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous c'est du solide!

819-346-6944

et que c'est de la volonté d'une majorité des copropriétaires de préserver et accentuer la vocation résidentielle de la copropriété.

Pour sa part, le copropriétaire demandeur soutient le contraire, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être justifiés, et qu'ils sont déraisonnables.

L'analyse par le Tribunal

Après avoir entendu les témoignages et pris connaissance de documents des parties, le Tribunal arrive à la conclusion que la demande du copropriétaire est irrecevable devant la Division des petites créances de la Cour du Québec. Le Tribunal est d'avis que d'accepter que le copropriétaire a une véritable créance contre le syndicat de copropriété, équivaudrait à dire que les dispositions de la déclaration de copropriété sur lesquelles le syndicat se fonde, sont nulles. Or, le Tribunal rappelle au copropriétaire demandeur que l'article 1103 du Code civil du Québec, lui permet de s'adresser au Tribunal pour faire annuler une décision de l'assemblée des copropriétaires du syndicat. L'article 1103 du Code civil du Québec se lit comme suit:

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

Toutefois, le juge précise que le «tribunal» mentionné à l'article 1103 C.c.Q., n'est pas la Cour du Québec, division des Petites créances, mais plutôt la Cour Supérieure. Le juge précise que selon les articles 31 et 33 du Code de procédure civile du Québec, la Cour Supérieure est le tribunal de droit commun dans la province en première instance et lorsque aucune disposition formelle de la loi donne compétence à un autre tribunal de la province. Les articles 31 et 33 du Code de procédure civile se lisent comme suit:

31. La Cour Supérieure est le tribunal de droit commun; elle

connaît en première instance de toute demande qu'une disposition formelle de la loi n'a pas attribuée exclusivement à un autre tribunal.

33. À l'exception de la Cour d'appel, les tribunaux relevant de la compétence du Parlement du Québec, ainsi que les corps politiques, les personnes morales de droit public ou de droit privé au Québec, sont soumis au droit de surveillance et de réforme de la Cour supérieure, en la manière et dans la forme prescrites par la loi, sauf dans les matières que la loi déclare être du ressort exclusif de ces tribunaux, ou de l'un quelconque de ceux-ci, et sauf dans les cas où la compétence découlant du présent article est exclue par quelque disposition d'une loi générale ou particulière.

Conséquemment, le Tribunal indique qu'il n'est pas le tribunal compétent pour juger de la réclamation du copropriétaire, car il revient à la Cour Supérieure de décider si les décisions de l'assemblée qui a adopté les modifications à la déclaration de copropriété, sont nulles. Par contre, le copropriétaire devait déposer un recours en ce sens devant la Cour

supérieure dans les soixante jours de la date de la décision, ce qu'il n'a pas fait. Le Tribunal a donc jugé que la demande du copropriétaire devait être rejetée pour ces motifs.

Quant à la réclamation contre les administrateurs du syndicat, le Tribunal a jugé que celle-ci était sans fondement. Il a rappelé au copropriétaire demandeur que les administrateurs sont les mandataires du syndicat, et qu'il n'y a aucune preuve que ceux-ci ont commis une faute ou un abus dans l'exercice de leurs fonctions. Le Tribunal fait la remarque que bien que le copropriétaire demandeur et les administrateurs pouvaient avoir des positions opposantes au sujet de l'application des dispositions de la déclaration de copropriété, le fait d'être en désaccord n'équivaut pas à un abus de pouvoir de la part des administrateurs.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a rejeté la demande du copropriétaire tant à l'égard du syndicat que des administrateurs, et a condamné le copropriétaire à rembourser au syndicat ses frais judiciaires de 174\$.

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite
de projet

Réparation de vitres
et moustiquaires

Livraison

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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. SM Marque déposée/de commerce d'AJR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca



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 fournaises

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

5. 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

6. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2 Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs

- Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine,

animaux, déchet, nourriture, etc.

- Consultation personnalisée

Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

7. 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

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

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

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

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



profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

suivre mes appels
www.suivremesappels.com



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

Un vendeur passe sous silence des informations qu'il connaissait... du dol?

Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

Une fois l'acquisition d'une propriété faite, un signe laissant présager une malfaçon importante fait surface. Vous êtes maintenant victime et pris au piège pour la régler. S'agit-il d'un vice caché ou d'un vice apparent? Le vice avait-il été maquillé? Il s'agit peut-être de dol ou de réticence dolosive. Un texte basé sur une histoire vraie.

Vous voici propriétaire d'une nouvelle propriété. Un investissement devant idéalement être fait de façon raisonnée, sans trop d'émotions. Avant de l'acheter, vous étiez tombé amoureux des rafraîchissements de la décoration intérieure : cuisine revampée avec notamment une hotte de style et un dossier en pâte de verre. En plein dans vos goûts. Dans la salle de bain de l'étage, toute la robinetterie est remise au goût du jour et une superbe douche

de céramique sentait encore le neuf lorsque vous avez visité et fait inspecter la propriété. Une vraie « clé en main » : rien à rénover!

Une fois propriétaire, vous l'aimez tout autant, sauf qu'un cerne apparaîtrait au plafond de la cuisine et vous commencez à vous questionner. Votre questionnement ne s'éternise pas, car plus vous attendez, plus le cerne grossit. Le temps est venu de faire appel à une firme d'experts en bâtiment.

Problème masqué

À la suite d'une expertise réalisée par un bureau d'experts en bâtiment réputé, il a été constaté que les travaux de rénovation ont fait en sorte de retirer des pans de gypse affectés par l'eau, pour les remplacer par des panneaux de béton, sans pour autant corriger la source de l'infiltration

d'eau. Le vendeur n'a donc pas informé l'acheteur du problème qu'il avait découvert et l'a même caché par ses travaux.

Il pourrait s'agir d'une « réticence dolosive. » Le problème n'avait pas été résolu, mais plutôt masqué par le vendeur. Effectivement, deux (2) causes ont été découvertes à ce problème : une robinetterie non étanche et une membrane d'étanchéité mal posée sous le plancher de la douche. En effet, la membrane du plancher aurait dû remonter sur le mur et les coins méritaient une attention particulière.

Le dol?

Pour expliquer en quelques mots ce qu'est le dol, résumons simplement qu'il s'agit d'informations erronées données par le vendeur ou l'absence d'informations dont le vendeur dispose et que l'acheteur ne peut connaître.

C'est ainsi que lorsqu'un vendeur dit qu'il n'a jamais eu d'eau, malgré des cernes sur le plancher, il commet du dol, alors qu'il donne une fausse information et de ce fait, rassure erronément un acheteur potentiel.

Il en est ainsi des informations qui doivent être dénoncées, lorsque l'on connaît, par exemple, l'existence d'un incendie antérieur qu'un acheteur même diligent ne peut observer lui-même.

Il faut savoir que généralement, même si la vente est faite « aux risques et périls de l'acheteur », une poursuite contre le vendeur peut être intentée en raison d'une



fausse déclaration ou un dol.

En somme, si vous croyez que votre résidence est affectée d'un vice caché ou de problèmes particuliers, n'hésitez pas à demander l'aide des experts du CIEBQ. Ils pourront vous aider à corriger la situation avant la vente. Si vous êtes déjà propriétaire et désirez exercer vos recours devant les tribunaux, nos experts produiront les expertises nécessaires et pourront vous représenter pour faire valoir vos droits devant les tribunaux.

Inspection préventive

Pour minimiser les risques de poursuite en lien avec des vices apparents qui n'ont pas été observés par l'acheteur ou par un inspecteur, vous pourriez profiter d'une « inspection préventive ». Ce type d'inspection qui se veut semblable à une inspection préachat, fait en sorte que vous obtenez un second avis de la situation de votre bâtiment au moment de la vente. Les défauts ou vices apparents seront donc documentés et constitueront une preuve de leur présence au moment de la vente. L'« inspection préventive » constitue donc une forme de protection, dans le cadre d'un éventuel recours.

Pour toutes questions sur ce sujet ou sur d'autres problématiques qui affecteront votre propriété, n'hésitez pas à nous contacter : www.ciebq.com

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél. (450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

Le RPHL en commission parlementaire

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été entendu hier sur le projet de loi déposé par Madame Françoise David au printemps pour restreindre la reprise de possession, droit fondamental de tout propriétaire de logements locatifs.

À la lecture du projet de Loi, le RPHL

comprend qu'on souhaite restreindre drastiquement le droit des propriétaires, les conditions de reprise de logement et les évictions.

On oblige ainsi un propriétaire qui désire reprendre un logement en vertu de l'article 1957 du Code civil du Québec à lui offrir un logement équivalent qui correspond à ses besoins, lorsque son état de santé ou sa situation financière est précaire.

De plus, on souhaite interdire la possi-

bilité de faire une reprise de logement ou l'éviction d'un aîné entre le 1er décembre et le 31 mars.

Actuellement, rappelons que la reprise de possession a été mise en place pour qu'un propriétaire puisse notamment reprendre un logement pour y habiter lui-même, pour y loger un ascendant ou descendant au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien, ou encore pour un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le

divorce ou la dissolution de l'union civile. Le droit à la reprise de possession est déjà assorti d'avis et de délais très stricts et n'est pas possible lorsqu'il y a plus d'un propriétaire (sauf si l'autre est le conjoint).

La loi prévoit d'ailleurs que lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Notons d'ailleurs que l'indemnité a souvent été balisée selon l'âge et la capacité du locataire.

Dans le cas d'une éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation, le locataire a automatiquement droit à une indemnité de trois mois de loyer et les frais de déménagement.

Bien que le RPHL soit sensible à la situation des aînés, il considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel projet de loi qui mettrait en péril l'investissement immobilier au Québec, en plus de nuire à la valeur économique des immeubles dans lesquels habitent des gens aînés.

D'ailleurs, la loi prévoit qu'un propriétaire peut reprendre un logement pour un parent. Dans certaines situations, le propriétaire souhaite d'ailleurs reprendre le logement en question pour un parent âgé qui se trouve dans une situation semblable ou pire que les personnes aînées qu'on souhaite surprotéger dans le projet de Loi. En d'autres occasions, c'est pour une personne dont le locateur est le principal soutien, donc dans une situation précaire.

Si ces gens ont besoin d'assistance pour déménager et trouver un nouveau logement et que le gouvernement souhaite leur venir en aide, on ne devrait pas faire assumer ce fardeau par le propriétaire mais plutôt par l'État. Pour ce qui est de la trêve hivernale concernant les évictions entre le 1er décembre et le 31 mars, il en est de même : le non-paiement étant la plus importante cause de résiliation et d'éviction, le RPHL suggère alors que le gouvernement prenne en charge le paiement du loyer pendant les mois où le propriétaire doit héberger le locataire gratuitement.

Pour terminer, le RPHL craint que de telles modifications nuisent à la valeur des immeubles où habitent des locataires aînés et ultimement, à la qualité des immeubles les abritant et de créer de l'animosité plutôt qu'une protection. Pour ces raisons, le RPHL suggère d'éviter toutes modifications en ce sens.



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



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

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

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



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

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