

LA SAISON DES DÉMÉNAGEMENTS EST OUVERTE : PARFOIS DES CESSIIONS DE BAIL SURVIENNENT À LA DERNIÈRE MINUTE

Me Annie Lapointe

Les signatures de contrats vont bon train, vous êtes à la veille d'avoir loué tous vos logements? Certains ont peut-être déjà vécu l'expérience de locataires qui changent d'idée. Malgré une croyance populaire, le locataire n'a pas 10 jours pour changer d'idée et annuler son contrat nouvellement signé. Il en est de même pour le propriétaire, évidemment. Le locataire qui change définitivement d'idée avant d'intégrer le logement, ou qui décide de déménager en cours de bail, aura toujours l'option de céder son bail ou de sous-louer son logement. Entre les deux, seule la cession de bail a pour effet de décharger le locataire de ses obligations et le choix entre les deux revient au locataire.

Rappelons que le locataire a alors l'obligation de livrer au propriétaire un avis de cession de bail, indiquant le nom et les coordonnées de la ou des personnes à qui il souhaite céder son bail. Le locateur a alors 15 jours pour procéder à des vérifications. Le propriétaire peut alors refuser le candidat pour un motif sérieux seulement et ce, à l'intérieur des délais, sinon il est réputé avoir accepté.

En cas de refus, le locataire demeure responsable du bail et il reviendra au locataire de s'adresser au Tribunal de la Régie du logement, soit pour demander de valider la cession de bail, soit pour demander la résiliation de son bail en invoquant que le refus de la cession de bail est sans

motif sérieux. Dans les deux cas, il reviendra à la Régie du logement de décider du sérieux du motif de refus du propriétaire.

Parfois, les locataires laisseront entrer le proposant cessionnaire dans le logement malgré le refus du propriétaire.

En effet, c'est ce qui est arrivé dans la décision suivante⁽¹⁾ : un propriétaire ayant fait ses vérifications suite à un avis de cession, découvre que les proposants cessionnaires ont trois jugements contre eux à la Régie du logement. Le propriétaire, en plus, a eu l'occasion de visiter le logement de ces personnes et est d'avis que le logement est laissé dans un état de malpropreté.

Le propriétaire refuse en conséquence cette cession de bail.

L'histoire ne s'arrête pas là : le locataire quitte quand même et remet donc ses clés à ces nouvelles personnes malgré le refus du propriétaire.

Le locataire demande donc à la Régie du logement de valider la cession de bail. Il fait état que le propriétaire n'a pas fait d'évaluation de crédit pour valider leur capacité de payer et suggère qu'il aurait refusé en raison des nombreux enfants des proposants cessionnaires. En plus, le locataire était prêt à les endosser.

Le juge dans la présente affaire con-

firme que le propriétaire peut refuser une cession pour un motif sérieux seulement, soit « fondé sur la capacité de payer du cessionnaire, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail ».

Dans le cas présent, les jugements relevés par le propriétaire à l'encontre des candidats cessionnaires révèlent des loyers impayés.

Le juge conclut qu'une crainte sérieuse est justifiée, et que le fait qu'on soit prêt à les endosser n'est pas déterminant puisque cette garantie oblige tout de même un locateur à tenter une poursuite pour éventuellement être payé.

Le refus était donc valide dans cette situation. Le tribunal ajoute que « le locataire n'étant pas libéré des obligations du bail, il doit donc assumer les conséquences d'avoir permis à des personnes d'habiter un logement sans que la cession n'ait été acceptée par le locateur ».

(1) 164109 28 20140710 G, 2014 QCRDL 38058.



À LIRE CE MOIS-CI

**Animaux abandonnés :
Les nouvelles mesures**

2

Travaux extérieurs

5

Décision Airbnb

9

Payeriez-vous 25 000 \$ pour une gouttière?

11

ANIMAUX ABANDONNÉS : LES NOUVELLES MESURES POR- TERONT-ELLES FRUIT?

Mise en garde pour les locataires qui seraient tentés d'abandonner leur animal de compagnie à travers le déménagement : Rappelons-nous cette nouvelle loi entrée en vigueur le 4 décembre 2015 visant à améliorer la condition de l'animal.

Selon la nouvelle loi, un animal sera réputé être abandonné s'il est trouvé seul dans des locaux faisant l'objet d'un bail après l'expiration ou la résiliation de celui-ci.

Un inspecteur aura désormais la possibilité de prendre en charge

un animal abandonné pour tenter d'en retracer le propriétaire. L'avantage, dorénavant, est que les propriétaires ont un processus à suivre et seront moins laissés à eux-mêmes dans le brouhaha des déménagements en cas d'abandon d'animaux : l'inspecteur pourra s'assurer de prendre les choses en charge. Les effets de cette loi pourront être testés lors des déménagements de cet été, moment charnière ou plusieurs amis poilus sont souvent laissés derrière.



LOI VISANT À RENFORCER LA LUTTE CONTRE LE TABAGISME DES MODIFICATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES

Souvenons-nous de ce projet adopté en 2015. Si une bonne partie de la loi est déjà entrée en vigueur, certaines dispositions de la nouvelle loi entreront en vigueur seulement le 26 mai prochain et touchent les immeubles à revenus. Actuellement, la loi prévoit qu'il est interdit de fumer dans les aires communes des immeubles

d'habitation comportant six logements ou plus, que cet immeuble soit détenu en copropriété divisée ou non. À partir du 26 mai 2016, c'est à partir de deux logements que prendra effet cette interdiction. Également, fumer inclut désormais l'usage de la cigarette électronique.

C'est également à partir de cette date qu'il sera interdit de fumer notamment sur les terrasses, et qu'il sera interdit de vendre des produits du tabac qui comportent une saveur ou un arôme autres que ceux du tabac, comme au chocolat, à la vanille, au miel, sauf en ce qui a trait à la cigarette électronique.

Un amendement établissant clairement le droit pour un propriétaire ou un syndicat de propriété de déterminer qu'il sera interdit de fumer dans l'immeuble n'avait pas été retenu, toutefois il reste que ce droit du propriétaire a été reconnu maintes fois par les jugements.



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

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










T 819 769-3022 @ dianecote@alizeservicesfinancier.com W alizeservicesfinanciers.com





**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

Belle participation lors de la soirée d'information sur la commercialisation d'un logement.

Au plaisir de vous voir à nos prochaines activités!

L'Équipe RPHL

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSÉS COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573





Martin A. Messier

Comment éviter les appels de plaintes de vos locataires la nuit?



quelques semaines de la période massive des déménagements, de nombreux baux ont été signés et certains logements sont encore vacants.

Mais après le déménagement, vos locataires font connaissance avec leurs nouveaux voisins. Dans la majorité des cas tout se déroule bien.

Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas. À partir de fin juin, nos services sont fortement sollicités car plusieurs de nos locataires doivent constater à regret que leur nouveau voisin n'est pas de tout repos.

Votre locataire vous téléphone

pour vous dire qu'il ne peut dormir la nuit car son nouveau voisin reçoit de nombreux amis qui font la fête tard la nuit ?

Vous êtes désolé d'entendre cette nouvelle car vous voulez le bien de vos locataires, mais en même temps vous vous dites, cela n'est pas de mon ressort, je loue un espace mais je ne peux pas contrôler ce que font les gens à l'intérieur. Et bien non, nous avons l'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux à nos locataires.

Que faire ? À compter de la dénonciation du problème par votre locataire, vous devez voir à ce que les inconvénients cessent. Les étapes passeront de l'appel au contrevenant, à l'envoi d'une mise en demeure, à l'introduction d'une demande à la Régie du Logement et éventuellement à une décision pour l'éviction du locataire fautif.

Ces démarches, bien que lourdes et longues, sont celles qui doivent être suivies pour vous permettre

de retrouver un immeuble où il fait bon vivre.

Dans plusieurs cas qui ont été rapportés, la qualification du locataire aurait eu avantage à être plus étendue. Les antécédents devant les tribunaux et la vérification du comportement du locataire sont souvent utiles.

Il ne suffit pas de faire remplir le document vous autorisant à faire une vérification sur votre locataire et d'attendre un problème pour effectuer les vérifications comme malheureusement plusieurs propriétaires font. C'est important aussi bien pour le propriétaire que le locataire car tous auront à vivre le problème... De plus, lorsque vous avez signé le bail, il est trop tard pour faire la vérification puisque vous aurez déjà contracté avec le locataire.

Si vous êtes dans cette situation, téléphonez-nous, nous ferons en sorte de vous assister afin que

le calme revienne dans votre immeuble le plus rapidement possible en vous guidant dans le processus et en nous assurant d'optimiser vos chances de succès, cela fait partie de notre mission.



Volume 12, numéro 3
Juin - Juillet 2016

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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



Me Reed

TRAVAUX EXTÉRIEURS: 7 CHOSES QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Que ce soit la réfection d'un mur de briques, les balcons, le stationnement, la toiture, du payement jusqu'à la fondation, un propriétaire d'immeuble à revenu doit connaître les conséquences de ces travaux et ses obligations envers ses locataires.

1-AVIS

Le mécanisme d'avis obligatoire est prévu à l'article 1922 pour des travaux dans le logement uniquement. Ainsi, les travaux extérieurs ne nécessitent pas d'avis officiel aux locataires. Cette règle a été confirmée en 2012 dans la cause Reid c. 1745 Cedar Ave inc. 31-120621-042.

Par contre, un avis de courtoisie remis à l'avance à vos locataires leur permettront de prendre des mesures pour minimiser l'impact de ces travaux sur leur vie. Par exemple : prise de vacances en même temps, travail chez la famille

plutôt qu'à la maison etc. Il n'y a pas de délai pour le faire puisque cet avis n'est pas obligatoire. Cette façon de faire est un moyen de voir à maintenir les bonnes relations entre vous et vos locataires et possiblement diminuer les dommages réclamés.

2- DIMINUTION DE LOYER

Les propriétaires d'immeubles à revenus ont une obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à leurs locataires en tout temps, même pendant les travaux. Cette obligation en est une de résultat donc, le propriétaire a peu de moyen de défense pour éviter de devoir à compenser la perte de cette jouissance.

Dans le cas des travaux extérieurs, la diminution de loyer peut être de 2 ordres : Pour les conséquences des travaux sur leur jouissance paisible des lieux et la perte de services pendant les travaux.

Premièrement : Si votre locataire prouve adéquatement que l'atteinte et le dérangement qu'il a eus sont sérieux et significatifs, celui-ci pourra obtenir une dimi-

nuton de loyer. D'ailleurs, nous suggérons même aux propriétaires d'anticiper cette éventualité dans le budget des travaux tellement cette possibilité est forte. Même s'il est virtuellement possible qu'aucun locataire ne réclame, les chances qu'un locataire obtienne par l'entremise d'une demande

à la Régie du logement une diminution de loyer sont très bonnes dans la majorité des cas de travaux extérieurs d'envergure.

Pour la perte de services : Le fait de ne pas pouvoir utiliser le balcon, le stationnement ou la cour par exemple, donne la possibilité au locataire d'obtenir assurément une diminution de loyer pour la perte d'utilisation de ces services

durant la période des travaux.

3- LES DOMMAGES

Le locataire pourrait aussi avoir droit à des dommages subis suite à des travaux. Le meilleur exemple: réclamation des frais d'un stationnement payant, pendant le temps des travaux dans votre stationnement, ou les frais d'entreposage pour la réfection des cagibis.

Suite à la page 9



**BANQUE D'ACHETEURS
DÉJÀ QUALIFIÉS**

**DES COURTIER AUTORIZÉS
ET EXPÉRIMENTÉS EN VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS**

**ESTIMATION GRATUITE
DE LA VALEUR MARCHANDE
DE VOTRE IMMEUBLE**

➤

Pour vendre aux meilleures conditions et au meilleur prix, contactez l'Équipe Lafleur Davey !

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIER
IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA

Kassidy Davey
Courtier immobilier

Voir au-delà
de l'immobilier

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

f EquipeLafleurDavey



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

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

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. COMPTABILITÉ

Marie Josee

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



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

PADGETT; Les
pros de la petite
entreprise

Là où votre succès
prend racine!

www.
padgettsherbrooke.com
Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Qc J1H 4A7

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

9. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey
Lafleur-Davey
Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010
Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com
www.equipelafleurdavey.com

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

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

Gradué du Club des investisseurs du Québec
Tél.: 819-481-4000
Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net

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

spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD
LAVOIE, agence immobilière

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

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

10. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Les Constructions
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

12. ÉLECTRICITÉ

Flash Électrique

4515 Boul Industriel, Sherbrooke

Tél: 819-791-4848

www.flashelectrique.com

- Service 24 hrs
 - Résidentiel, commercial et institutionnel
 - Entrées électriques
 - Éclairage au DEL
 - Remplacement de vieux panneaux à fusibles
 - Bi-énergie
 - Système d'incendie
- RBQ: 5646-2013-01

13. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Dufresne,

Savary et

Associés

Évaluateurs agréés,
conseillers en bien
immobiliers

275 rue King Ouest, Sherbrooke

Tél.: (819) 823-9715

1750 rue Sherbrooke, suite 200 Magog



819-819-769-4144

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

14. GESTION IMMOBILIÈRE

Gerer Votre

Immeuble.com
gerervotreimmeuble.com



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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

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

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

16. HYPOTHÈQUE

Multi-Prêts

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

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

- * Tarif concurrentiel
- 20 institutions sous un même toit
- Pré-autorisation
- Achat
- Refinancement
- Transfert
- Garantie de Taux



17. INCENDIE

BARRIKAD (Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :

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

18. 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

19. 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.

20. PEINTURE

Bétonel

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

* Escomptes membres RPHL

21. PLANCHER

Les Entreprises Benoit

Dodier

1519 King Est, Sherbrooke

Tel : 819-563-0299

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

22. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ

SERVICES

FINANCIERS

Diane Côté,

PI.fin. Autonome

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

Représentant de courtier en épargne collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinancier.com

Mon expertise à votre service



*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité
- Stratégies financières avancées
- Gestion privée et investissements
- Assurances de personnes

23.

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

24.

TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronetfreres.com

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



RAPPELÉZ-VOUS DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!
SERVICE D'ÉVALUATION au

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Kevin Lebeau

LE SYNDICAT ET SON GESTIONNAIRE : Quelques points importants à considérer

La question suivante continue de nous être posée régulièrement par les membres des conseils d'administration des copropriétés et par les copropriétaires: "Il n'y

dicat une fois fixés par le conseil d'administration. Ce poste au budget pourra alors faire l'objet de questions de la part des copropriétaires lorsqu'ils seront consultés sur le budget lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires tel que requis par l'article 1072 du Code civil du Québec.

que l'ultime pouvoir décisionnel dans le cadre des pouvoirs et obligations du conseil d'administration doit être exercé par ce dernier, et non par le gestionnaire de l'immeuble qui lui, relève directement du conseil d'administration.

Le conseil d'administration déter-

néfiques de part son expérience en la matière. Le gestionnaire se doit de mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration dans la mesure où celles-ci ne soient pas contraires à la déclaration de copropriété ou aux dispositions impératives de la loi.



a personne qui voudrait siéger sur le conseil d'administration, alors pouvons-nous tout simplement confier le tout à un gestionnaire et le laisser s'en occuper?" Notre réponse est négative.

Une copropriété peut être formée d'aussi peu que de deux unités d'habitation, peu importe la taille de la copropriété. La loi prévoit que la gestion courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi ses copropriétaires. Ce gérant qui agit à titre d'administrateur du bien d'autrui sera chargé de la simple administration.¹ Dans la majorité des cas, la déclaration de copropriété accorde le pouvoir au conseil d'administration de retenir les services d'un gestionnaire et de fixer le montant de ses honoraires.²

Les honoraires que le syndicat pourra verser au gestionnaire figureront au budget annuel du syn-

Par contre, le gestionnaire ne peut pas prendre la place du conseil d'administration, même s'il n'y a personne qui accepte de siéger sur le conseil. Le conseil d'administration est l'un des organes décisionnels, l'autre étant l'assemblée des copropriétaires, et le statut de personne morale du syndicat oblige que ses affaires soient gérées par un conseil d'administration.³ C'est donc le conseil d'administration qui doit prendre les décisions qui ne sont pas autrement du ressort de l'assemblée des copropriétaires⁴, et voir à la bonne administration des affaires du syndicat dans le respect de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec. Il faut donc comprendre

minera les tâches à confier au gestionnaire: la gestion complète des opérations du syndicat (comptabilité, gestion physique des lieux, recherche de fournisseurs de biens et services, etc.), ou simplement des tâches sélectionnées. Peu importe l'étendue des tâches confiées, le conseil d'administration demeure responsable de la surveillance du travail du gestionnaire et doit continuer d'exercer son pouvoir décisionnel. Il doit y avoir une collaboration étroite entre les membres du conseil et le gestionnaire, qui, nous l'espérons apportera des effets bé-

Par exemple, dans le cas d'une décision du conseil d'administration d'établir la contribution de chaque copropriétaire autrement qu'en fonction des quotes-parts de contribution aux charges établies dans la déclaration de copropriété, le gestionnaire ne pourra transmettre des avis de cotisation à tous les copropriétaires pour leur exiger de contribuer aux charges sur cette base, même s'il s'agit d'une directive du conseil d'administration. La décision du conseil d'administration d'agir en ce sens irait à l'encontre des dispositions de la déclaration de copropriété et des dispositions impératives de l'article 1064 du Code civil du Québec.

Autre exemple : Le conseil d'administration voudrait confier des travaux sur les parties communes à un homme à tout faire, mais celui-ci, quoique possible-



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

membre du groupe **eximm** Partout au Québec

Suite à la page 10

Décision AirBNB : Un jugement qui confirme les obligations du locataire lors d'une sous-location

Sherbrooke, mardi le 10 mai 2016 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) entrevoit dans le jugement rendu par Me Anne Mailfait, juge administrative, entre 9177-2541 QUÉBEC INC. et son locataire QUAN SHENG LI que cette décision vient rappeler au locataire ses obligations lors de la sous-location d'un logement.

“Effectivement, Il s'agit d'une décision intéressante pour les propriétaires car elle vient préciser que les sous-locations du type que l'on retrouve sur internet, que ce soit à court ou long terme, doivent être soumises à l'approbation du propriétaire et que le défaut de le faire ouvre les recours en résiliation du bail. Cette décision nous permet également de conclure que la location commerciale n'est pas permise ouvrant également le recours en résiliation du bail.” selon Martin Messier, Président du RPHL.

Ce n'est pas nouveau, mais à l'ère de l'internet, il est fort pertinent de se le rappeler.

“Le DERNIER mot doit rester au propriétaire dans les cas de AirBNB et tous les autres ! Le propriétaire du logement doit pouvoir accepter ou refuser ce type de location.” d'ajouter Martin Messier.

Outre le va-et-vient, les bruits et les occupants dont personne ne connaît les antécédents, dans bien des cas, la compagnie d'assurance du propriétaire pourrait considérer que ce type de location est de nature commerciale et il est important de vérifier avec votre courtier ou votre assureur le traitement qui sera donné à ce type de situation.

Le RPHL existe depuis 1980 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.

Suite de la page 5 :

Travaux extérieurs
7 choses que vous devez savoir

Contrairement à la diminution de loyer, les dommages des locataires devront être prouvés avec des preuves tangibles comme des factures plutôt que simplement des témoignages.

4- LES CARTES DE COMPÉTENCES

Bien que certains propriétaires ont le désir de faire les travaux eux-mêmes, nous vous le déconseillons fortement surtout pour des travaux extérieurs. Sachez que la RÉGIE DU BÂTIMENT ou la COMMISSION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC ont des règles très rigoureuses à cet effet. L'arrêt du chantier et des amendes sont prévus pour les contrevenants. Engager un entrepreneur certifié ayant des cartes de compétences et des garanties évite plusieurs problèmes.

5- LE PERMIS

Généralement, la ville exige un permis pour des travaux d'envergure sur votre immeuble. Des amendes sont prévues en cas de défaut. Un empiètement du trottoir ou de la rue est envisagée? Des frais seront généralement exigés. Informez-vous.

6- Les voisins

Certains travaux extérieurs peuvent nécessiter d'utiliser le terrain

de votre voisin, par exemple: un mur mitoyen accessible uniquement par le terrain du voisin.

L'article 987 du Code civil du Québec oblige en principe le voisin à vous permettre l'accès.

Par contre, vous devrez l'aviser par écrit de votre intention de le faire et établir avec lui les paramètres pour l'utilisation et la remise en état s'il y a lieu. En cas de refus, vous ne pouvez pas vous faire justice vous-même et utiliser le terrain quand même. Une injonction sera nécessaire.

7-HEURES DE TRAVAIL À RESPECTER

Sachez que chaque arrondissement et chaque ville du Québec a son propre règlement sur le bruit. Chaque ville ou arrondissement a ses spécificités et vous devez vous informer avant de débiter vos travaux afin de vous y conformer pour éviter des amendes. Faites-vous aider, car plusieurs règlements peuvent s'appliquer en même temps pour la même ville. Consulter simplement internet pourrait s'avérer insuffisant ou complexe.



Les Entreprises Benoit Dodier inc.
1519, rue King Est
Sherbrooke (QC) J1G 1E8
819 563-0299

Une grande quantité de céramique en inventaire!
Notre magasin-entrepôt occupe une superficie de 10 000 pieds carrés disposés sur 3 étages.

- Céramique
- Mosaïque
- Plancher flottant
- Bois franc
- Vinyle
- Produits de pose



Suite de la page 8 :

LE SYNDICAT ET SON GESTIONNAIRE:
QUELQUES POINTS IMPORTANTS À CONSIDÉRER

ment très habile, ne possède pas les cartes de compétence, licences et assurances requises. Le gestionnaire se doit de déconseiller ceci aux administrateurs, car en cas de dommages causés à l'immeuble, ou de travaux mal faits, les administrateurs seront personnellement responsables des dommages causés. Les administrateurs doivent agir avec prudence, diligence et dans l'intérêt du syndicat, et ce type de décision est prise en totale opposition à ces principes.

Il faut qu'il existe une relation de confiance entre les membres du conseil d'administration et le gestionnaire : votre gestionnaire devrait être une personne d'expérience, ayant des habiletés dans la gestion des fournisseurs, la négociation, la gestion des employés s'il y a lieu, alors le conseil se doit d'éviter de faire de la mi-

cro-gestion. Il demeure important pour le conseil d'être informé de l'évolution des différentes tâches confiées au gestionnaire, mais en faire plus aura pour effet de rendre le gestionnaire inutile si le conseil préfère dicter chaque détail.

Lorsque la gestion d'une copropriété soulève des questions dans l'esprit du gestionnaire et celui des membres du conseil d'administration, un gestionnaire averti saura reconnaître que son client le syndicat devrait se faire conseiller par un expert en la matière en question. Tout dépendant de la matière, le gestionnaire recommandera à son client de consulter un notaire, un avocat, un ingénieur, un architecte, ou tout autre expert en la matière. Tant le gestionnaire, que les membres du conseil d'administration doivent s'abstenir de prendre des décisions, ou faire des recommandations sur des sujets qui sont du ressort d'experts dans un domaine particulier, ou du ressort exclusif d'un membre d'un ordre professionnel.

N'hésitez pas à nous consulter pour vous faire conseiller par un avocat œuvrant dans le domaine de la copropriété afin de mieux comprendre le rôle de votre gestionnaire

et ce qui constitue des saines pratiques en ce domaine.

1. Article 1085 Code civil du Québec
2. Certaines déclarations datant avant le 1er janvier 1994 accordent ce pouvoir au

conseil, mais accordent également un pouvoir à l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne la rémunération du gestionnaire.

3. Article 335 Code civil du Québec
4. Articles 1096, 1097 et 1098 Code civil du Québec

LES RESPONSABILITÉS DE L'ENDOSSEUR

Dans plusieurs situations, votre futur propriétaire pourrait vous demander qu'une caution signe le bail. La présence d'une caution sur le bail est lorsque le locataire n'a pas suffisamment de preuve de sa solvabilité : ce peut être un étudiant dont les revenus sont faibles, une personne qui se remet d'une faillite,...

Le propriétaire pourrait exiger une évaluation sur la solvabilité de l'endosseur car le locataire doit s'assurer de la capacité de payer de la caution si le locataire ne paie pas.

La caution signera sur le bail dans la section réservée H - Signatures « Tout autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait ». Nous vous recommandons aussi de faire signer l'entente de cautionnement APQ pour améliorer votre position et votre protection.

La caution n'est responsable de la totalité du loyer en cas de défaut de paiement du locataire et ceci jusqu'à la fin de la durée du bail. Si le bail est renouvelé, l'endosseur n'est plus responsable à moins que l'endosseur ait signé et donc accepté que son engagement se prolonge toute la durée du bail et de ses renouvellements, à moins de signer une convention comme que fourni l'APQ à ses membres.

Dans le cas où ni le locataire, ni la caution ne veulent payer le loyer, le recours à la Régie du logement pour résiliation de bail et non-paiement de loyer sera alors entrepris contre les deux.

Suite au jugement, le recouvrement des sommes dues s'applique également contre le locataire et la caution.

FLASH
ELECTRIQUE



www.flashelectrique.com

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

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

RBQ 5646 - 2013 - 01

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

819 791-4848

Payeriez-vous 25 000 \$ pour une gouttière?

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

Servant principalement à éloigner l'eau des fondations, à éviter les dommages occasionnés à votre pelouse et à vous empêcher d'avoir à nettoyer votre immeuble après chaque averse, une gouttière, coûte environ 5 \$ le pied linéaire. Mais ce précieux outil peut vous en coûter bien plus, si vous n'y prenez pas garde. En effet, et si je vous disais qu'une gouttière absente, mal installée ou mal entretenue pouvait vous en coûter jusqu'à 25 000 \$, me croiriez-vous? C'est pourtant le prix que paient un plus grand nombre de propriétaires que l'on pense.

Accumulation d'eau au sous-sol
Au cours de ma pratique, j'ai constaté que dans plusieurs cas de fondations endommagées, la cause principale était des gouttières mal installées ou mal entretenues. Résultat, l'eau de pluie accumulée sur le terrain avec le temps s'est infiltrée à l'intérieur des fondations et du sous-sol de l'immeuble, occasionnant avec elle de nombreux désastres sur son passage. Moisissure, champignons, affaissement de la structure; les con-

séquences d'un dégât d'eau dans le sous-sol d'un immeuble ne pardonnent pas et sont onéreuses.

Posséder une gouttière, ce n'est pas tout

C'est une chose de posséder une gouttière, mais encore faut-il que celle-ci soit bien entretenue pour qu'elle puisse remplir ses fonctions correctement.

Le problème est que la plupart des propriétaires qui lisent cet article actuellement se sentent probablement rassurés en se disant qu'ils disposent d'une gouttière et donc que leur maison est à l'abri.

Erreur. Pour vous prouver mes dires, je vous invite à sortir dehors pour vérifier si la sortie de votre gouttière se trouve à au moins 1,8 mètre de votre maison. Si la réponse est non, vous êtes à risque. Pour éloigner l'eau de l'immeuble, il vous faut des tuyaux en plastique d'éloignement et ce n'est pas tout le monde malheureusement qui les installe.

Si l'éloignement de l'eau est insuf-

fisant, l'eau risque de s'introduire dans le sol et de créer une surcharge du drain français. Par la suite, s'il y a des fissures dans votre fondation, l'eau réussira à s'infiltrer à l'intérieur et commencera ses dommages.

Fondations en blocs de béton plus à risque

Les résidences et les immeubles assises sur des fondations en blocs de béton sont plus à risque, ces dernières étant plus vulnérables à l'action des cycles de gel-dégel. Pour les protéger, une membrane d'étanchéité est nécessaire.

Voici quelques conseils pour maximiser le fonctionnement de vos gouttières :

Assurez-vous de retirer tous les débris de vos gouttières et de vos descentes. Pour cela, une inspection à partir du toit et un nettoyage peuvent s'avérer nécessaires au print-

emps et à l'automne.

Vérifiez l'état de vos supports de gouttières.

Assurez-vous que tous vos raccords (verticaux et horizontaux) sont branchés.

Faites installer un tuyau à coude de 90° au bas de votre conduit vertical et un tuyau en plastique d'éloignement de 1,8 mètre à côté de chaque gouttière.

En cas de doute, n'hésitez pas à recourir aux services de professionnels pour faire inspecter vos gouttières. Ceux-ci peuvent prédire, en analysant la pente de votre terrain et vos gouttières, si votre immeuble est vulnérable et, le cas échéant, vous fournir les recommandations nécessaires pour éviter les infiltrations d'eau.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>



Multi-Prêts
HYPOTHÈQUES
AGENCE HYPOTHÉCAIRE
Siège social:
14, Place du Commerce, bur. 600
île-des-Sœurs (Québec) H3E 1T5



Hélène Renaud

Courtier immobilier hypothécaire
Tél. : 819 471 0089
Télec. : 819 390 2998
hrenaud@multi-prets.com
multi-prets.com/helenerenaud

Membre de l'Association canadienne
des conseillers hypothécaires accrédités CAAMP
ACCHA

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



Me Soucy

Les faits

D'une manière générale, les conditions de recevabilité d'une demande en justice sont l'intérêt, la capacité et la qualité. Le demandeur doit avoir un intérêt suffisant pour pouvoir introduire une demande à la Régie du logement.

Lorsqu'une demande est signée par une personne autre que le demandeur, même si ce dernier est correctement identifié comme le demandeur sur la procédure, cette demande est entachée d'un vice de procédure. Parfois, la demande d'un locateur est introduite par un mandataire qui est le gestionnaire de l'immeuble appartenant au locateur. Encore, la demande peut être signée par la fille ou le fils du locateur. Ce défaut dans la procédure entraîne-t-il le rejet de la demande. Sinon, comment peut-on remédier à ce défaut?

Le droit

Deux décisions rendues par la Cour du Québec traitent de l'interprétation de l'article 128 de la Loi sur le Barreau. Dans l'affaire *Appartements Tour Stanley Inc. c. i*, une vingtaine de locataires avait introduit des demandes en diminution de loyer à l'encontre d'un propriétaire et signé 17 de ces demandes. Ce dernier avait reçu mandat des autres locataires pour faire les demandes à la Régie du logement à leur place. En appel de la Régie du logement, le juge de la Cour du Québec a conclu que les 17 demandes avaient été illégalement introduites par un mandataire qui n'était pas mem-

COMMENT LE LOCATEUR PEUT-IL CORRIGER UNE DEMANDE INTRODUE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR UNE PERSONNE NON-AUTORISÉE?



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.

FORMATION DISPONIBLE À SHERBROOKE ET GRANBY :

Atelier-conférence sur le bail

Venez approfondir vos connaissances sur le processus de choix des locataires, la rédaction du bail résidentiel au regard de la loi et en connaître davantage sur les actions à prendre et/ou à éviter tout au long du processus de location.

Tarification : 70\$/personne pour les membres
(35\$ pour le conjoint ou le membre secondaire)
195\$/personne pour les non-membres

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL.
(un minimum de participants est requis)
Déductible d'impôt

IMPORTANT :
Vérifier les mises à jour sur ww.rphl.org



bre du Barreau.

L'affaire Guerreiro ii qui s'appuie en grande partie sur le jugement rendu dans l'affaire du Tour Stanley, a clairement établi que le premier paragraphe de l'article 128 de la Loi sur le Barreau visait la préparation et la rédaction d'avis, de requête et de procédures. La Cour du Québec a jugé que l'introduction de la demande et la signature d'un tel document constituait un acte réservé exclusivement aux avocats ou au demandeur. Dans l'affaire Guerreiro, une demande de reprise de logement avait été signée par la fille du propriétaire.

L'erreur est-elle fatale?

Il faut distinguer entre la nullité absolue, à laquelle on ne peut pas remédier qui entraîne le rejet de la demande et la nullité relative qui peut être corrigée et qui n'entraîne pas le rejet et la perte du droit.

Un arrêt de la Cour suprême iii a déjà précisé que la procédure est distincte du mandat. Dans cet arrêt, le juge a conclu que c'est justement le mandat qui est visé par la nullité absolue alors que la procédure qui en découle serait entachée de la nullité relative.

Dans cette cause, les demandeurs avaient fait préparer par un club juridique les procédures mais ils avaient signé eux-mêmes la procédure judiciaire. C'est la convention signée entre les demandeurs et le club juridique qui est sanctionnée par la nullité absolue. Toutefois, le juge a décidé que la procédure avait été valablement introduite par les demandeurs.

La nullité relative de la demande

Si, une demande est introduite par un gestionnaire d'immeuble, c'est le mandat intervenu entre le gestionnaire d'immeuble et le propriétaire qui contrevient aux prescriptions de la Loi sur le Barreau.

En appliquant ces principes, la Régie du logement a jugé que la procédure ne doit pas être sanctionnée par la nullité même si elle fut préparée dans la plus pure illégalité, car cela irait à l'encontre des droits du justiciable que la Loi sur le Barreau tente de protéger.iv

Le moyen procédural pour remédier au défaut

Dans le cas soumis à la Régie, le gestionnaire d'immeuble avait signé la demande

de rétractation qui avait été introduite au nom du locateur. La Régie du logement était d'avis que le demandeur, identifié comme locateur, possédait tous les attributs nécessaires à la formation d'une demande en justice. Seule la signature de cette demande a été attaquée, le reste demeurant conforme. v

Comme le locateur est déjà partie à instance, la signature illégale de la demande est une simple irrégularité de forme qui peut être corrigée. La Cour suprême a déjà précisé que le fond doit toujours l'emporter sur la forme :

“rien n'est plus



**BAIN
MAGIQUE**
www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

Marie-Josée Fauteux, CPA

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

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Suite à la page 14

Suite de la page 12 :

Comment le locataire peut-il corriger une demande introduite à la Régie du logement par une personne non-autorisée?

contraire aux principes du Code de procédure civile actuel, que la théorie de la nullité pour informalité.”vi

La Régie du logement s’appuie sur l’article 2 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement pour corriger l’irrégularité. Cette disposition prévoit que l’inobservance d’une règle de procédure ne peut affecter le sort d’une demande s’il y a été remédié alors qu’il était possible de le faire. Cet article établit un principe mais il ne mentionne pas précisément le moyen procédural applicable pour y remédier. vii

Selon la Régie du logement, le code civil du Québec prévoit la possibilité de ratifier un acte juridique. La doctrine a établi qu’une procédure judiciaire constituait un acte juridique.viii

La ratification par le demandeur

La Cour du Québec a déjà conclu que la ratification d’un acte avait un effet rétroactif ix.

Selon la Régie du logement, la ratification consiste à faire sien un acte qui a été engagé par

un autre qui n’en avait pas les pouvoirs. Dans le présent dossier, le gestionnaire n’avait pas le pouvoir de signer la procédure. Le juge administratif a permis la ratification qui a validé son mandataire et qu’il prend effet à partir de la date de prise d’effet du mandat. En vertu de l’article 2 du règlement sur la procédure qui permet la correction d’un défaut de procédure, la Régie a autorisé le locateur à ratifier l’acte de procédure.

“Pour ce faire, le locateur signera une copie conforme de l’acte de procédure qu’il introduira au dossier et qui constituera la nouvelle demande sur laquelle le Tribunal devra statuer.

Cette procédure permettra à la partie en défense d’éviter que sa demande soit rejetée et ainsi perde indûment la chance de faire ses droits.

Projet de loi 492 : Un projet qui aurait dû être abandonné



Sherbrooke, le 2 juin 2016 --- Le Regroupement des Propriétaires d’Habitations locatives (RPHL) réagit au dépôt des propositions d’amendements du projet de loi 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés, par le gouvernement.

Bien que le RPHL soit sensible à la situation des personnes vulnérables, il considère qu’il serait tout à fait déraisonnable d’adopter un tel projet de loi qui nuira à l’investissement immobilier au Québec, en donnant un droit quasi viager aux locataires.

Le RPHL constate que certaines propositions vont limiter l’impact négatif des conditions de reprise du logement par les propriétaires de logements locatifs qui étaient proposées, mais déplore que le projet de loi ne fût pas abandonné dès lors des auditions en commission parlementaire car il restreint les droits des propriétaires dans leur propre immeuble.

“Le 17 septembre dernier, le RPHL est allé devant la commission de l’aménagement du territoire afin d’expliquer les conséquences néga-

tives de ce projet de loi. Le droit à la reprise du logement est important et fait partie intégrante du droit à la propriété”,selon Martin Messier, Président du RPHL.

À défaut d’abandon du projet, certains irritants dénoncés par le RPHL ont été entendus, comme le fait, pour le propriétaire ou ses parents qui seraient eux-mêmes des âgés, de pouvoir reprendre le logement.

Il est également heureux que l’obligation d’offrir un logement équivalent en cas d’éviction ou de reprise fut retirée, ce qui était absolument impossible à réaliser et devenait une restriction totale.

“Le RPHL s’oppose toujours à ce projet de loi et continuera de faire valoir sa position, c’était le retrait de ce projet qui aurait dû être envisagé!” de conclure Martin Messier.

Les propriétaires d’immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser de retirer les droits aux propriétaires d’immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché.

Le RPHL existe depuis 1981 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l’Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.

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

GVI
GERERVOTREIMMEUBLE.COM

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

GererVotreImmeuble.com

Petit rappel pour les mises à jour nécessaires au niveau du système de sécurité incendie

Une parution précédente traitait du nouveau Code de sécurité, où on prévoit l'entrée en vigueur progressive jusqu'en 2018 de règles de sécurité incendie. Pour la Régie du bâtiment, le chapitre Bâtiment, du Code de sécurité, uniformise les règles de sécurité imposées aux propriétaires. Au niveau de la sécurité incendie, une mise à niveau risque de s'avérer nécessaire pour beaucoup d'immeubles à logements. En effet, les droits acquis n'existent pas en sécurité incendie. Des règles particulières sont prévues pour les résidences privées pour aînés.

Le chapitre Bâtiment s'applique à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes. Les normes sont rehaussées pour les habitations (lieux de sommeil). Toutefois, il y a une exemption claire notamment pour les bâtiments résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, incluant les maisons unifamiliales. Sinon, c'est la municipalité qui a compétence. Ces normes servent de référence pour les municipalités, qui peuvent les adopter en totalité ou en partie. Cela n'empêche pas que la municipalité puisse généralement faire l'inspection de chacun des bâtiments sur son territoire.

Dans la vague d'entrées en vigueur progressives, nous vous rappelons l'entrée en vigueur d'importantes mises aux normes concernant le système de détection et d'alarme in-

cidie le 18 mars 2016. Ces normes visent les immeubles assujettis à la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce qui est des immeubles non assujettis, les inspecteurs de la Ville de Sherbrooke ont confirmé que leurs exigences étaient les mêmes, que les mêmes règles ont été adoptées. À titre indicatif, voici certaines règles qui s'appliqueront :

- Si plus de 10 personnes dorment dans votre bâtiment, il est obligatoire qu'il soit muni d'un système de détection et d'alarme incendie.
- Si vous avez un logement, une suite d'hôtel ou de motel comptant plusieurs pièces, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 85 décibels, lorsque la porte est fermée.
- Si vous avez une maison de chambres, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 75 décibels, lorsque la porte est fermée.
- Dans tous les cas, le niveau de pression acoustique d'un signal d'alarme-incendie ne doit jamais dépasser 95 décibels mesurés à une distance de 3 mètres de chaque avertisseur sonore.

Certains bâtiments, selon le nombre d'étages, pourraient être exemptés; il est donc important de comprendre que les normes peuvent être différentes selon le type et la grosseur de l'immeuble et que ces éléments ne



sont indiqués qu'à titre indicatif.

Ainsi, selon la Régie du bâtiment du Québec, les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 sont grandement susceptibles de nécessiter une mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie. Un des facteurs principaux serait au niveau de l'audibilité du système de sécurité incendie.

Nous vous rappelons également que la Ville de Sherbrooke procède à des inspections ponctuelles basées sur

les facteurs de risque et a pour objectif d'inspecter tous les bâtiments d'ici quelques années. Généralement, seront vérifiés, parmi d'autres éléments, les lumières d'urgence, extincteurs, système d'alarme, panneaux de sortie, l'entretien des appareils de chauffage.

Nous vous invitons à communiquer avec un professionnel, la Ville, ou avec les inspecteurs de la RBQ, selon celui qui a compétence sur votre immeuble, afin d'obtenir plus d'information concernant votre situation personnelle.

 **Groupe GRANDMONT**
VOS COURTIERES IMMOBILIERES



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 

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

 **PRÉSENT!**

Barrikad
systèmes de sécurité

MONTE LA GARDE

barrikad.com

COLLECTES SPÉCIALES: les résidus encombrants

La saison des déménagements est à nos portes et qui dit déménagement, dit ménage et souvent, résidus encombrants. Pour être considéré comme encombrant, le déchet doit être trop volumineux pour entrer dans les bacs de récupération ou la poubelle usuelle.

La ville de Sherbrooke offre deux collectes de résidus encombrants par année, soit une au début du mois de mai et l'autre au début du mois de juillet. Pour les dates exactes, cela dépend de votre secteur :

Arrondissements de Brompton et de Rock Forest–Saint-Élie-Deauville

Semaines du 16 mai et du 18 juillet 2016

Arrondissements de Lennoxville et de Fleurimont

Semaines du 9 mai et du 11 juillet 2016

Arrondissements du Mont-Bellevue et de Jacques-Cartier et secteur du centre-ville

Semaines du 2 mai et du 4 juillet 2016

La ville vous conseille d'utiliser cette collecte en dernier recours : si l'objet en question peut être recyclé ou récupéré, il est pré-

férable de valoriser une autre option, soit par exemple, l'amener à l'écocentre ou à des organismes de bienfaisance, car il faut savoir que ces résidus encombrants sont destinés à l'élimination.

Pour Sherbrooke, la

marche à suivre est de déposer les résidus encombrants avant 8h le matin du jour de la collecte régulière. Vous devez séparer les résidus de bois et les autres matières. Tout est ramassé en même temps, mais ils n'ont pas la même destination. Le volume maximal de l'amas de résidus est de 1m².

Pour Granby, la collecte est desservie par la MRC de la Haute-Yamaska. Veuillez consulter le calendrier des collectes de votre secteur pour les dates (1). Pour ce qui est de la marche à suivre, il suffit de déposer les objets au bord de la rue entre 19h le soir et 6h le matin du jour même de la collecte. Ils doivent être visibles et faciles à ramasser. À Granby



seulement, les électroménagers ainsi que les chauffe-eau sont acceptés.

Voici un résumé des matières acceptées pour les deux régions : meubles non composés de bois, divans, fauteuils, matelas, tapis, matières textiles, toilettes et éviers de porcelaine, bain en acrylique ou en fibre de verre, métal, pièces d'automobiles, rebuts médicaux, résidus de jardin, etc.

Plusieurs de ces matières sont aussi acceptées aux écocentres en tout temps. En conséquence, si vous manquez l'une des dates pour les collectes de matières encombrantes, il sera toujours possible de vous départir de ces

matières en allant les déposer vous-même.

Si vous avez un questionnement sur les matières acceptées ou non, nous vous invitons à visiter le site internet de la ville (2) ou de la MRC, ou encore à communiquer avec votre arrondissement.

(1) www.haute-yamaska.ca/

(2) <https://www.ville.sherbrooke.qc.ca/sous-site/environnement/collectes-et-ecocentres/collectes-speciales/residus-encombrants/>

Quincaillerie
Home hardware
QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

DÉBOUCHAGE DE TUYAUX
INSPECTION PAR CAMÉRA
DRAINAGE ET EXCAVATION

LE GROUPE EXPERT DRAINS

1-866-479-6444
www.expertdrains.com

RBQ: 8281-1605

AC
vivre ensemble,
gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647
www.avantagescondo.com

Le Mois de loyer à la signature du bail : le droit des propriétaires

Dans la législation actuelle, on ne peut que constater que les droits des propriétaires de logements locatifs québécois ne sont malheureusement pas en abondance.

Mais en cette période de renouvellement de baux, les propriétaires peuvent demander le 1^e mois de loyer lors de la signature du bail.

“Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d’avance que le premier terme du loyer. Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.”

Ce paiement vous permettra de garantir votre location. Car tous les ans, nous recevons des appels de membres dont les locataires décident de ne plus emménager!

Dans la frénésie de la recherche d’un appartement, certains locataires appliquent sur plusieurs appartements. Mais lorsque le bail est signé, le locataire doit honorer son engagement, c’est à dire emménager et respecter toutes les conditions du bail.

Le bail est un contrat signé et comme tout contrat il contient son lot d’obligations. Les locataires qui ne respecteront pas celles-ci risquent des recours à la Régie du logement et des dommages à payer.

En attendant que ce 1^e mois de loyer soit

un dépôt de garantie, lors d’une réforme de l’habitation, exigez-le c’est votre droit!



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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

Peinture et accessoires	15%
Décoration	15%
Plomberie	10%
Cuisine	5%
Quincaillerie	10%
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 fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. SM Marque déposée/de commerce d'AJR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, Inc. et RONA Inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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 fournise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

5. COMPTABILITÉ**Marie Josee Fauteux, CPA**

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203

Sherbrooke, Qc J1H 4A7

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

6. GESTION IMMOBILIÈRE**GererVotreImmeuble.com**

http://gerervotreimmeuble.com

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

- Des outils de communication

- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

7. 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

8. HYPOTHÈQUE**Multi-Prêts**

Hélène Renaud,

Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

* Tarif concurrentiel

- 20 institutions sous un même toit

- Pré-autorisation

- Achat

- Refinancement

- Transfert

- Garantie de Taux

9. 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.

10. 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

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

 Distributeur Shell

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels.com

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

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



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

Qu'en est-il de l'auto-construction?

Collaboration spéciale de Francis Montmigny,
M.Sc. Conseiller en relations du travail.

Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec (APCHQ)

L'industrie de la construction économique complexe qui opère québécoise est un secteur d'activité dans le cadre d'une réglementation



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

strict. Dans le cas d'un particulier désirant s'investir dans la construction de sa maison, la Loi du Bâtiment donne au futur propriétaire un privilège unique : celui d'agir à titre d'auto-constructeur et d'exécuter lui-même, en temps que personne physique, des travaux de construction sur son chantier, sans pour autant détenir de Licence en provenance de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ).

L'auto-construction est donc en soi un processus tout à

fait légal. Cependant, ce privilège d'auto-construction peut aussi prendre la forme d'un problème majeur, lorsque le propriétaire utilise le droit que lui accorde la Loi dans un but de revente immédiate. Ce phénomène, par lequel un individu construit et revend des habitations personnelles de manière répétitive, en se substituant à l'entrepreneur et en lui faisant concurrence illégalement, porte le nom de spéculation. Les auto-constructeurs spéculatifs sont des individus qui agissent à titre d'entrepreneurs, sans toutefois en détenir les qualifications, cautionnements et garanties. Ils contournent les Lois et Règlements applicables dans l'industrie de la construction, de même que les Lois fiscales gouvernementales, dans le but caché de faire frauduleusement un gain non déclaré lors de la revente.

Si les entrepreneurs sont particulièrement touchés par les agissements des auto-constructeurs spéculatifs, les particuliers le sont tout autant ! Beaucoup de particuliers se lancent dans l'aventure de l'auto-construction pour économiser de l'argent sur la main-d'œuvre. Cependant, dans la réalité, des études ont prouvé que très peu d'entre eux se retrouvent avec un avantage financier au terme de leur projet. Lorsque vous achetez d'un auto-constructeur spéculatif qui a tourné les coins ronds en utilisant des salariés payés au noir, sans les compétences techniques requises pour compléter l'ensemble des étapes de la construction, ou lorsque quelques mois plus tard, des erreurs de construction entraînent des coûts de réparation que vous n'aviez pas prévu, que reste-t-il de l'économie promise au départ ?

Aussi, contrairement à la pensée populaire, notez qu'il est impossible de procéder à l'auto-construction d'un bâtiment à logements multiples, même en considérant que le propriétaire habitera l'un des espaces construits. Pour procéder soi-même à la construction d'un bâtiment à loyers, ou pour faire exécuter directement les travaux par des



salariés et de sous-traitants, il faut obligatoirement détenir au préalable une Licence de constructeur propriétaire émise par la RBQ, en plus d'être convenablement enregistré à la Commission de la Construction du Québec (CCQ). L'auto-construction d'un multiplex sans la Licence adéquate peut s'avérer être une aventure très coûteuse, puisque la législation en place prévoit des pénalités salées pour les contrevenants. Pour ce type de bâtiment, il est nécessaire et beaucoup plus avantageux de passer par un entrepreneur général qualifié, enregistré convenablement auprès des différentes instances, qui effectuera une soumission en fonction des taux prescrits par les conventions collectives de l'industrie et qui offrira, si nécessaire, le plan de garantie obligatoire en vertu de la réglementation gouvernementale en vigueur.

Pour contrer le phénomène de l'auto-construction spéculative, L'APCHQ, dans son rôle de protection du consommateur et des intérêts de ses entrepreneurs membres, a pris soin de développer des partenariats avec différents organismes publics et gouvernementaux. Plus que jamais, des ressources ont été mises en place dans plusieurs régions particulièrement touchées par le phénomène de l'auto-construction spéculative afin d'informer le public et les entrepreneurs. Pour en savoir d'avantage sur l'auto-construction, sur vos droits en tant que particulier ou pour toute question concernant les relations du travail dans l'industrie de la construction, n'hésitez pas à contacter un conseiller de l'APCHQ qui se fera un plaisir de répondre à vos attentes. Vous trouverez les coordonnées des professionnels en relations de travail de l'APCHQ, de même qu'une multitude d'informations pertinentes, en consultant le site internet de l'association au www.apchq.com/travail



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

Païement du loyer :

N'oubliez pas de cocher la clause de solidarité dans vos baux et évitez le piège du formulaire obligatoire

Dans la nouvelle mouture du formulaire de bail de logement, il y a désormais la mention de clause de solidarité qui devait être écrite à la main antérieurement.

Dans la case H "Signatures" on retrouve Les locataires s'engagent solidairement Oui Non avec les initiales des locataires.

Même si désormais cette phrase fait partie du bail, il est important qu'elle soit cochée et que les locataires l'ai initialée.

POURQUOI CETTE CLAUSE DE SOLIDARITÉ EST IMPORTANTE?

La solidarité permet à l'obligation conjointe des locataires de devenir conjointe et solidaire.

En principe, dès qu'il y a plus d'un locataire, l'obligation de payer le loyer est conjointe. C'est-à-dire que chaque colocataire est responsable jusqu'à concurrence de sa part. Par exemple, si deux colocataires doivent un mois de loyer à 600\$, chacun peut normalement être tenu de payer au propriétaire seulement 300\$.

Quand le bail contient une clause prévoyant la solidarité, un seul colocataire peut être poursuivi pour la totalité du loyer. Dans l'exemple précédent, un seul

d'entre eux pourra être tenu de payer la somme totale, soit 600\$. La solidarité doit être prévue de façon expresse, par une clause au bail ou dans une entente entre les parties.

À défaut de clause ou d'entente, l'obligation est simplement conjointe.

Donc avant de faire signer vos baux, prenez le temps de les compléter au calme chez vous et de vous assurer que chaque case importante est remplie.

En cas de doute, nos conseillers juridiques sont à vos côtés pour éviter toute erreur.

LE PIÈGE DU FORMULAIRE DE BAIL

Le bail de la Régie de Logement est compliqué pour plusieurs à remplir. Récemment un propriétaire qui avait coché la case pour que la cause de solidarité s'applique s'EST VU REFUSÉ par la Régie du logement sa demande car les initiales des parties ne s'y retrouvaient pas.

LA RÉFÉRENCE EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX ENTREPRENEURS SPÉCIALISÉS SERVICES PROFESSIONNELS ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIEAUX FOURNISSEURS PROJETS DOMICILIAIRES

L'APCHQ vous propose un vaste choix d'entrepreneurs pour que vous ayez la tranquillité d'esprit tout en épargnant de l'argent. Faites affaire avec un entrepreneur membre de l'APCHQ, la référence en construction et rénovation.

QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

Entrepreneurs généraux :

Maisons neuves, maisons usinées, écologiques, rénovation résidentielle et commerciale, multilogements, condos, etc.

Entrepreneurs spécialisés :

Travaux de béton, couverture, climatisation, électricité, maçonnerie, isolation, menuiserie, plomberie, traitement d'eau et bien plus...

Services professionnels :

Architectes, assurances, courtiers, inspection de bâtiment, etc.

Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :

TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM