

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR sur la visite d'un inspecteur de la Régie du bâtiment



Afin de pouvoir vous préparer pour une possible visite d'un inspecteur de la Régie du bâtiment ou bien tout simplement pour vous assurer que vous respectez le Code de sécurité et la Loi sur le bâtiment, voici pour vous un guide sur le sujet.

Sur quel type de bâtiment la Régie du bâtiment a-t-elle compétence pour envoyer un de ses inspecteurs?

Avant tout, il est important de comprendre que les inspecteurs de la Régie du bâtiment n'interviennent pas dans tous types de bâtiments. En effet, la Régie a compétence dans un cas bien précis, soit auprès des bâtiments comportant neuf logements ou plus et qui

ont trois unités superposées ou plus (s'apparentant en quelques sortes au nombre d'étages du bâtiment). Sachez qu'une mezzanine ne représente pas une unité distincte puisque la plupart du temps elle est louée avec le logement situé en-dessous. En d'autres mots, la Régie du bâtiment entre en scène dès qu'un immeuble est composé de neuf logements et de trois unités de location superposées.

Quelle sont les tâches principales d'un inspecteur de la Régie du bâtiment?

Un inspecteur de la Régie du bâtiment a pour tâche principale de faire des vérifications de conformité d'un immeuble donné avec les lois applicables. Par conséquent, il vérifie parti-

culièrement si la construction de l'immeuble est conforme et si les mesures de sécurité de ce dernier sont respectées (notamment relativement aux alarmes de feu, à l'éclairage d'urgence et aux sorties de secours). En tant que propriétaire, sachez que vous avez la responsabilité première de vous assurer de la sécurité des résidents de votre immeuble et c'est pourquoi les inspecteurs de la Régie du bâtiment en font un de leurs critères d'inspection principaux.

Durant une telle évaluation, l'inspecteur a des obligations qui sont de deux types de nature.

Suite à la page 16

Le Locataire

Le journal par excellence de l'immobilier

À L'ENDOS

DES PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS!



Établis dans le secteur Est de la ville de Sherbrooke depuis 1995, Monsieur Patrick Rahimaly et Madame Chemika Mamode nous racontent bien humblement leur grande aventure dans le monde de l'immobilier et leur sentiment d'appartenance à leur secteur de la ville ainsi qu'à leur communauté.

Monsieur Rahimaly s'est d'ailleurs mérité un certificat d'honneur de la ville de Sherbrooke arrondissement Fleurimont pour son implication sociale, également personnalité de l'année, prix décerné par la chambre de commerce de Fleurimont au gala excellence 2013 et la médaille de l'Assemblée Nationale du Québec.

Suite à la page 10



RÉSIDENCE PRIVÉES POUR
AÎNÉS



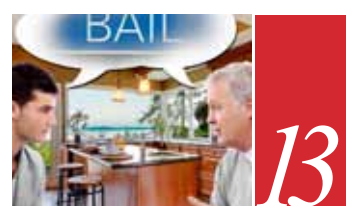
DÉGUERPISEMENT



ÉCHAPPÉE BELLE... RISQUÉ



LES CONSÉQUENCES D'UN
INCENDIE



BAIL VERBAL



Me Lapointe

RESSERREMENT DES RÈGLES entourant les résidences privées pour aînés

inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode. (nos soulignements)

Il y est prévu que les services dont il est fait mention sont définis par règlement. Le nouveau règlement concernant les critères de certification pour les résidences privées pour aînés, le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés (ci-après : Règlement sur la certification), est entré en vigueur pour la majeure partie le 13 mars 2013 dernier. Ce règlement donne les définitions des services requis pour être certifié et appartenir à l'une ou l'autre des catégories de résidence privée pour aînés dont les services sont destinés soit à des personnes âgées autonomes, ou à des personnes âgées semi-autonomes. Il resserre aussi de façon importante la façon de tenir une résidence privée pour aînés, les qualifications du personnel, les règles de sécurité, ce qui amènera certainement des coûts importants pour les exploitants.

D'autre part, les règles concernant le bail de logement en vertu du Code civil du Québec continuent de s'appliquer. Les personnes qui opèrent une résidence privée pour aînés ont vu les règles se resserrer en 2012 depuis le Projet de loi numéro 16, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de santé et de services sociaux afin notamment de resserrer le processus de certification des résidences pour personnes âgées. La Loi sur les services de santé et les services sociaux ((ci-après : LSSS), prévoit, à son article 346.0.1, la définition de résidence privée pour aînés, soit la suivante:

Aux fins de la présente loi, est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement: services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être



pour le seuil minimum de personnel en place et la formation nécessaire, par exemple. Le service de sécurité est obligatoire pour toutes les catégories de résidence. Ce système a deux volets: la présence en tout temps d'un membre du personnel, ainsi qu'un système d'appel à l'aide.

Concernant la présence d'un membre du personnel 24 heures sur 24, le seuil minimal est différent selon que les services de la résidence sont destinés à des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes et selon le nombre de chambres ou de logements.

Les normes au niveau de la sécurité incendie peuvent être plus sévères au niveau du personnel minimal nécessaire en tout temps car certaines normes s'appliquent de façon concurrente. Aussi, une agence pourrait décider que ces nombres ne permettent pas d'assurer la surveillance adéquate et hausser le nombre minimal pour une résidence en particulier s'il y a des signes de danger.

Tout préposé et toute personne qui assure la surveillance minimale doivent être titulaires d'attestations de réussite confirmant qu'elles ont complété avec succès des formations dans les matières de réanimation cardiorespiratoire, de secourisme général et des principes de déplacement sécuritaire des personnes, qui doivent être délivrées par certains organismes compétents. Elles devront aussi être titulaires de certaines attestations spécifiques en fonction de la catégorie de résidence (services destinés à des personnes autonomes ou semi-autonomes), en plus de demander d'autres attestations ou diplômes, mais certains de ces critères n'entreront en vigueur que le 1er novembre 2015.

En vertu du Règlement sur la certification, les résidences privées pour aînés dont les services sont destinés à des personnes âgées autonomes doivent offrir au moins deux des catégories de services parmi les suivantes: services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité, services de loisirs.

D'autre part, les résidences privées pour aînés dont les services sont destinés à des personnes âgées semi-autonomes doit offrir au moins deux des catégories de services parmi les suivantes: services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité et services de loisirs. Au minimum un de ces deux services doit être l'assistance personnelle ou les soins infirmiers.

Une résidence peut appartenir à la fois aux deux catégories, mais doit alors respecter l'ensemble des critères pour chacune des catégories, soit

Quincaillerie Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous c'est du solide!

819-346-6944

Suite à la page suivante

DÉGUERPISSEMENT OU NON? Le double-tranchant d'une telle détermination

Le déguerpissement est une situation bien inconfortable pour le propriétaire et installe souvent le doute dans l'esprit de ce dernier. Prenons par exemple la situation où un locataire quitte son logement le 1er juin en y laissant divers biens de peu de valeur, malgré que le bail n'expire que quelques mois plus tard. Dès cette constatation, le propriétaire décide de changer la serrure mais se retrouve confronté la semaine suivante à un locataire qui indique n'avoir jamais voulu quitter le logement avant la fin du bail. S'agit-il d'un déguerpissement malgré tout? Que faire avec les meubles restants? Quand le propriétaire peut-il changer les serrures du logement?

Premièrement, chaque situation possiblement qualifiable de déguerpissement s'évalue d'après ses propres faits, au cas par cas, comme la loi ne donne pas de définition précise pour ce concept juridique.

Le Code civil du Québec prévoit ce qui suit:

1975. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur.

Le déguerpissement, comme vu ci-dessus, est un concept évalué par les faits de chaque situation et il est difficile parfois de déterminer s'il est survenu ou non dans votre immeuble.

Conclure positivement alors que ce n'est pas le cas peut vous soumettre à des poursuites judiciaires mais, en revanche, s'il s'agit bel et bien d'un abandon, procéder conformément à la loi pourrait vous éviter de perdre un loyer encore pendant plus longtemps. Le double-tranchant du déguerpissement est donc un risque à considérer avant d'agir en tant que propriétaire. Ne laissez donc pas perdurer une situation qui vous inquiète, et dans tout doute, n'hésitez pas à communiquer avec les avocats du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives. ☑



RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
819-829-8152

VENDEZ MAINTENANT VOTRE IMMEUBLE À REVENUS
car le TAUX D'INTÉRÊT est à son MINIMUM
et le PRIX au MAXIMUM

OFFRE D'ACHAT GARANTIE
* AVANT 90 JOURS (6 LOGEMENTS ET PLUS)
(CONSTRUCTION 1990 ET PLUS)

*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS

VENDU

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

nouvelle règle. L'exploitant d'une résidence pour aînés, a l'obligation de s'assurer du respect des lois et règlements se rattachant aux services.

Suite à la page 17

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

Suite de la page précédente

Au niveau du plan de sécurité incendie, il n'y a plus d'obligation de le préparer en collaboration avec le service incendie, c'est surtout sous l'autorité de l'Agence de la santé et des services sociaux qu'il sera soumis.

Le résident doit également être informé des services auxquels il aura droit avant la signature de son bail avec l'annexe adéquate en détaillant les services ainsi que leurs coûts.

Par contre, sachez qu'il existe certaines exceptions pour les petites résidences; celles qui accueillent, notamment, moins de six résidents, ou celles qui comptent moins de 10 chambres ou logements, bénéficient de certaines exemptions au niveau de l'application du règlement. Il existe aussi d'autres exceptions.

Certaines lois viennent également porter des balises pour les résidences privées pour aînés. Les lois entourant

la sécurité incendie, notamment. Plus récemment, le Code de sécurité et le Code de construction instaurent des normes concernant la température de l'eau dans les résidences privées pour aînés. Ces normes ne vous permettent pas d'avoir des installations pour les baignoires et douches dont l'eau à la sortie excède 43o C. Un certain délai est attribué pour l'application de cette

www.recherchedelogement.com



Martin A. Messier

Échappée belle... Risqué



La Régie du Logement a récemment rejeté une demande par laquelle un locataire demandait d'accéder à un logement.

Dans cette affaire, le propriétaire a signé un bail en ajoutant la mention conditionnelle à ce que les résultats d'une enquête de crédit soient positifs. Précisons, tout de suite que nous déconseillons de procéder de cette façon, le risque et les complications sont beaucoup trop élevés.

L'évaluation du locataire, une évaluation 360 du RPHL, a permis de découvrir le fait que la locataire avait fait faillite et n'était toujours pas libérée.

La locataire a introduit devant la Régie du Logement une demande afin d'obtenir l'accès au logement, ce qui lui a été refusé car elle n'était toujours pas libérée de sa faillite.

Cette fois le propriétaire l'a échappé belle ! Nous vous recommandons cependant de faire plutôt votre évaluation 360 du RPHL avant de faire signer le bail. Courir ce risque n'en vaut pas la peine. ☑

Dossier portant le numéro 26 130116 003 G

A narrow escape... Risky

The Régie du logement has recently rejected a request by which a tenant demanded access to a housing.

In this case, the owner signed a lease by adding the conditional statement that the results of a credit check should be positive. It should be noted right away that we do not recommend

to proceed in this way, the risk and complications are much too high.

The evaluation of the tenant, a 360° evaluation of the RPHL, has allowed to uncover the fact that the tenant had declared bankruptcy and was still not released yet.

The tenant brought before the Régie du logement a request to obtain

access to the housing, which was denied because she was not yet discharged from bankruptcy.

This time the owner had a narrow escape! However, we recommend that you rather do your 360° evaluation of the RPHL before having the lease signed. That risk is not worth the trouble. ☑

File No. 26 130116 003 G

Votre vigilance, l'atout essentiel de votre immeuble

Récemment, un immeuble a pris feu en raison d'un appareil de cuisson au gaz (BBQ), qui se trouvait sur le balcon, quand ce dernier est tombé.

Le feu s'est alors propagé à l'intérieur du logement, causant des dommages à l'immeuble.

Dans plusieurs cas, la municipalité interdit dans la réglementation municipale l'utilisation de ce type d'appareil sur les balcons de nos immeubles. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez le prévoir dans le règlement d'immeuble que vous remettez avant la signature du bail à vos locataires.

Naturellement, le fait que le règlement existe, qu'il soit municipal ou dans votre propre règlement d'immeuble, par sa seule présence n'est

que rarement suffisante.

Il est important d'aviser les locataires qui contreviennent au règlement écrit en leur faisant parvenir une lettre par laquelle vous les mettez en demeure de respecter le règlement d'immeuble et de se départir du BBQ.

Cet événement, nous rappelle que notre vigilance est essentielle au bon fonctionnement de l'immeuble et à la sécurité de nos locataires.

Nous avons ajouté à notre trousse de lettres juridiques, un modèle de lettre que vous pourrez utiliser à cette fin.

Comme membre du RPHL vous pouvez vous procurer le document dans la section réservée aux membres de notre site internet à www.rphl.org ou communiquer avec nous par courriel info@rphl.org ou par téléphone pour l'obtenir 1-877-563-9292 ☑

Spécialisé en système intérieur

AST Acoustique Serge Thibodeau Inc.

- Réparation de gypse
- Peinture intérieur/ extérieur
- Tirage de joints
- Finition de solage en acrylique

Tél. : 819 572-8450 RBQ:5597-3127-01

Volume 9, numéro 4
Août - Septembre 2013

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 Souey, 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 locales de l'Estrie

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

Graphiste
Alice Dornoy

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Souey, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Marie-Lyne Dufour
Mireille Comptois
Darlene Perreault
Virginia Tarigo
Pauline Deslauriers
Michelle Charest
André Bonneville

DEVENIR LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE LOCATIF:

comment gérer les baux conclus antérieurement mais mal respectés?

A) Les droits et obligations des deux parties

Tout d'abord, un locataire a le droit au maintien dans les lieux, conformément à l'article 1936 C.c.Q. Ce devoir à l'égard du respect des termes du bail résidentiel subsiste même lorsque l'immeuble où il habite est vendu à un nouveau propriétaire, principe allant de pair avec l'article 1886 C.c.Q. qui énonce que le bail demeure malgré un tel changement.

D'autant plus, en règle générale, le bail contient une section où l'on retrouve principalement des informations relatives aux obligations et droits du locataire et du locateur. Elle s'avère être d'une grande utilité puisqu'elle donne des renseignements qui ont trait à des règles de droit souvent impératives et donc, permet aux deux parties d'être informées adéquatement.

Pour ce qui est du nouveau propriétaire, comme vu dans Deniger c. Nowlan (1997 J.L. 13 (R.L.)), lui aussi doit respecter les obligations contenues dans le bail malgré qu'il ait été conclu par l'ancien propriétaire du logement.

Alors, qu'advient-il dans un cas où

un nouveau propriétaire prend possession de l'immeuble qu'il vient d'acquérir et remarque qu'un locataire ne respecte pas les droits et obligations convenus dans son bail, par exemple, installe une corde à linge ou possède un animal? Quel est le niveau de preuve requis advenant une poursuite par l'une des parties?

B) La preuve devant la Régie du logement

Le fardeau de preuve repose sur le demandeur de la cause. Ainsi, dans un cas où le propriétaire remarque que des conditions du bail ne sont respectées et intente une poursuite à la Régie du logement, ce sera à lui de démontrer que tel est le cas. Les prétentions émises par les parties devront être évaluées en fonction du principe de la prépondérance de la preuve comme prévue à l'article 2804 C.c.Q. qui énonce que « la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante »

Nous pouvons maintenant analyser certaines causes qui vont expliquer l'importance de la preuve, autant pour le locataire que le propriétaire.

Suite à la page 8

GUS

Nettoyage et construction après sinistre

Résidentiel, commercial, industriel

Nettoyage Sinestrie INC

- Feu, eau, huile, odeur
- Désinfection et décontamination
- Nettoyage tapis et ventilation
- Grand ménage
- Déménagement/Entreposage (819) 822-3163

Courriel: sinestrie@gus.ca

Constructions Yvon Perreault
Entrepreneur général RBQ# 2853332194
21 ans d'expérience

- Rénovation et construction
- Travaux en tout genre; int.ext
- Installation porte et fenêtre
- Toiture et revêtement extérieur (819) 566-6888

Courriel: constructionyvonperreault@gus.qc.ca

Mettre en avant le soin que vous apportez à vos logements ET aussi aux relations avec vos locataires:



QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

CONTACTEZ UN MEMBRE DE NOTRE ÉQUIPE AU 1-877-563 9292 OU info@rphl.org

Programme exclusif aux membre RPHL



Prix traitement extérieur

Programme N° 1
6 logements - 300\$
8 logements - 400\$
10 logements - 450\$
12 logements - 500\$
16 logements - 550\$
18 logements - 600\$
24 logements - 650\$

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

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blatte (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit).

Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)
1½ - 150\$ • 2½ - 175\$ • 3½ - 200\$ • 4½ - 225\$ • 5½ - 250\$

Garantie

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

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

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com

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



Enfin un conseiller fiscal spécialisé en immobilier!

Des conseils avisés et des concepts fiscaux éprouvés à l'intention des propriétaires d'immeubles locatifs



Bien planifier votre succession

- Limiter vos coûts de transferts intergénérationnels
- Intégrer de nouveaux partenaires d'affaires
- Minimiser les impacts lors d'un décès
- Alléger votre propre charge fiscale



Organiser et développer votre investissement

- Planifier les transactions futures d'achat/vente
- Déterminer la meilleure structure fiscale pour vous
- Amoindrir les coûts et maximiser vos profits

Appelez-nous pour prendre rendez-vous dès maintenant

819.578.6961

MB Morin Blouin
Fiscalistes-Conseils inc.
MEMBRE DU GROUPE FEC

Alexandre Blouin, BAA Fin., M. Fisc.
Fiscaliste spécialisé en immobilier

CATÉGORIES

1. Acoustique
2. Aménagement paysager
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Conseiller financier
11. Courtiers immobiliers
12. Débouchage
13. Électricité
14. Entrepreneur général
15. Environnement
16. Évaluation immobilière
17. Exterminateur
18. Financement hypothécaire
19. Fiscaliste
20. Gestion immobilière
21. Huissiers de justice
22. Inspecteur en bâtiment
23. Peinture
24. Plomberie Chauffage
25. Quincaillerie
26. Sinistres
27. Toitures

1 ACCOUSTIQUE

AST Acoustique Serge Thibodeau inc.
 Tél. : (819) 572-8450

- Spécialisé en système intérieur
- Réparation de gypse
- Tirage de joints
- Peinture intérieure/extérieure
- Finition de solage en acrylique

RBQ 5597-3127-01

2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PAVÉ DESIGN
 Propriétaire: Éric Veilleux
 Tél. : (819) 821-2437
 Sans frais 1-855-821-2437
 p.design@videotron.ca
 www.paysagisteestrie.com

- Pavé Imbriqué, Muret
- Mur de soutien
- Jardin D'eau
- Plan d'aménagement paysager
- Aménagement Personnalise
- Résidentiel, commercial, Institutionnel

RBQ. 55892-0227-01

3 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

Août - Septembre 2013 Volume 9, No 4

4 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

5 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

6 CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

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

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

Matériaux Magog Orford Rona

 205 rue Centre, Magog
 Tél. : (819) 843-4441
 * Escomptes membres RPHL

RÉNO DÉCO SERA

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

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

7 CHAUFFAGE

leprohon inc.

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

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

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

8 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

9 COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA

 (819) 574-8942
 ylallier@netrevolution.com
 * Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL
 -Gestion d'immeubles
 -Comptabilité, fiscalité
 -Conseils d'affaires

10 CONSEILLER FINANCIER

Chantal Denault

 Conseillère en sécurité financière
 Représentante en investissement
 Tél.: 819-346-1998 poste 2
 Partenaire de force Financière Excel offre:
 -Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie-dentaire;
 -Fonds distincts (et commun) : REER, RENTES, FERR, FRV, CELI, RRI, REÉÉ, REÉI;
 -Assurances collectives, régimes de retraite collectif, prêts hypothécaires.
 -Également membre du RPHL

Financière Banque Nationale

 Dominique Larose, Conseiller en placement
 Dominique.larose@bnc.ca
 Sébastien Ruelle, Conseiller en placement associé
 Sebastien.ruelle@bnc.ca
 1 800 567-3588 / 819 348-1015

- Actions, fonds communs, titres à revenu fixe
- Comptant et marge CAN-US, REER, FERR, CELI, CRI, FRV, REEE, REEI et RRI
- Planification à la retraite
- Conseils en fiscalité
- Assurances et financement

11 COURTIER IMMOBILIERS

Francis Lafleur

 Courtier immobilier agréé
 Via Capitale Estrie FL
 Agence immobilière
 Tél.: 819-563-3000
 Cell.: 819-822-8888
 francis@lafleurdavey.com
 www.francislafleur.com

- * C'est le moment idéal pour vendre

- vosre 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
- Pour avoir l'heure juste en immobilier!

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!

12 DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

 Richard Brisson
 Tél.: (819) 864-6441
 r.brisson@bellnet.ca
 - Débouchage, drain évier, toilette, bain, drain fondation, égout
 - Coupe racine, caméra, camion vacuum
 - Réparation de fondation
 - Infection époxy
 - Remplacement de drain
 - Excavation générale

13 ÉLECTRICITÉ

Services Électriques Larochelle inc.

 Tél.: (819) 791-1581
 info@electriciensherbrooke.com
 www.electriciensherbrooke.com
 Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire
 Programme Exclusif au membre RPHL
 Membre de L'AQGP et NPMA
 Produit à faible impact sur l'environnement

14 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction Marc Carrier inc.

 «25 ans à votre service»
 télé.: 819-846-3141
 cel.:819-570-0957
 www.constmc.com

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

15 ENVIRONNEMENT

RN Services

 consultation et ingénierie
 Tél.: 514 - 223 - 4717
 www.rnservices.ca
 Radon Solutions
 entrepreneur spécialisé
 Tél.: 514 - 903 - 3026
 www.radonsolutions.ca
 - Analyse préliminaire

- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

Solution Envirosol Inc

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

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

16 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

 Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment
 950, rue du Haut-Bois Sud # 206
 Sherbrooke, QC J1N 2C8
 Tél.: (819) 562-3825 # 203,
 Sylvain Chartier
 Info@evalexpert.ca
 www.evalexpert.ca
 Escompte 10% membres RPHL
 -Évaluation et Inspection immobilières
 -Résidentielle, commerciale et industrielle
 -Évaluation d'équipement et de machinerie
 Membre OEAQ, ICE, AIBQ

17 EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

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

18 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

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

19 FISCALISTE

Morin-Blouin Fiscalistes-Conseils Inc.

 Alexandre Blouin
 Tél. : (819) 578-6961
 alexandreblouin@videotron.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 ...

20 GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière JULIEN

 Stéphane Julien Président
 Tél. : (819) 574-6544
 s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

21 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

22 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

INSPECTECH

 TEL. : 819 823-5377
 SANS FRAIS : 1 866 750-5377
 inspectech@inspectech-estrie.com
 - Bâtiment, Environnement, Eau
 - Inspection préachat, prévente
 - Test de percolation
 - Expertise pour vice caché
 - Vérification des installations septiques existantes
 - Évaluation des systèmes de traitement d'eau
 - Analyse de la qualité de l'eau

23 PEINTURE

Bétonel

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

Peinture routière Signaligne

 2501, Ch. Des Écossais
 Sherbrooke, Qc J1C 0J5
 Tél. : 819-820-1010
 www.publifforme.com
 ventes@publifforme.com
 Escomptes membres RPHL
 -Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage
 -Résidentiel, commercial & industriel
 -Intérieur & extérieur

24 PLOMBERIE CHAUFFAGE

GNR CORBUS

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

 Vente, installation entretien appareil au gaz naturel
 Partenaire certifié Gaz Métro
 Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet
 * Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

25 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

26 SINISTRES

Sinestrie Construction Yvon Perreault

 Constructions Yvon Perreault
 Tél.: (819) 566-6888
 Courriel :
 Constructionyvonperreault@gus.qc.ca

- Nettoyage et constructions général
- Résidentiel, commercial, industriel
- Feu, eau, Huile, Odeur
- Désinfection, Décontamination
- Rénovation intérieure, extérieure, Toiture,
- Revêtement extérieure, Portes & fenêtres

27 TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

 Tél.: (819) 823-7592
 www.toituresbergeronfreres.com
 - Réfection de toitures, spécialité toit plat
 - Résidentiel, commercial, tous genres
 - Ouvrage garanti
 - Estimation gratuite
 - Licence RBQ 8309-4326-19

RAPPELEZ-VOUS
DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!
SERVICE D'ÉVALUATION au
(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Soucy

LA RÉGIE ANNULE DEUX BAUX SIGNÉS EN FRAUDE DES DROITS DU LOCATEUR

première hypothèque de 3095-7252 Québec Inc. sur l'immeuble, au montant de 200 000,00\$ et des paiements de 2 166, 67\$ par mois. Le 20 janvier, Apelawa souscrit une deuxième hypothèque auprès de la locatrice Immeuble D.U.B. Inc. dans le cadre de l'acte de vente au montant de 135 710\$ devant être remboursée au plus tard le 17 avril 2011, soit à peu près trois mois après la vente.

Depuis, le 1er juillet 2011, la fille Apelawa était en défaut de payer ses deux prêteurs hypothécaires. Le 22 décembre 2011, afin de pouvoir devenir créancière hypothécaire de premier rang et reprendre l'immeuble en paiement, Immeuble D.U.B. Inc. a dû procéder à une subrogation dans les droits de la société prêteuse 3095-7252 Québec Inc.

Le 27 juin 2012, Immeuble D.U.B. Inc. a obtenu un jugement en délaissement forcé de l'immeuble et en expulsion de la fille Apelawa et de tous les occupants de l'immeuble. Le 24 juillet 2012, Immeuble D.U.B. Inc. a signifié à la fille Apilawa et aux autres occupants de l'immeuble un préavis d'expulsion de 48 heures et un bref d'expulsion en vertu de l'article 565.2 du code de procédure civile.

Le 26 juillet 2012, Immeuble D.U.B. Inc. se voyait transmettre une lettre de contestation du bref d'expulsion par une avocate qui prétendait défendre le droit au maintien dans les lieux de prétendus locataires aux unités 48 et 50.

Les deux baux pour les unités 48 et 50 ont été consentis par Mlle Apelawa le 1er décembre 2010, soit avant d'être devenue propriétaire de l'immeuble, le 20 janvier 2011. Ces baux auraient dû être consentis par Immeuble D.U.B. Inc. qui était le propriétaire au 1er décembre 2010.

De plus, le loyer total accordé (800\$ + 600\$ = 1 400\$) pour les deux unités est nettement insuffisant pour couvrir le montant total servant à payer les deux hypothèques sur l'immeuble.

Le prétendu bail du numéro 48 a été consenti par Apelawa à son frère, du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2013 au montant de 600\$ par mois. Le frère n'a jamais payé son loyer et il devait au moment de l'audience 8400\$.

Le bail du numéro 50 a été consenti par Apelawa à sa mère, du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2013 au montant mensuel de 800\$. La mère n'a jamais payé son loyer et elle doit 11200\$ au moment de l'audience.

Conclusion de la Régie du logement
Le tribunal constate que les baux convenus par la débitrice hypothécaire, Apelawa, l'ont été alors que cette dernière n'était plus propriétaire de l'immeuble et n'avait pas la qualité pour agir.

Le tribunal est d'opinion que la conclusion des baux pour des loyers de 1 400\$ considérant l'évaluation produite par un expert et non contredite d'un loyer à une juste valeur locative de 2 040\$, constitue

une entente déraisonnable alors qu'une deuxième hypothèque est exigible dans les trois mois de sa conclusion.

La Régie se prononce finalement:
«Aussi, le tribunal est-il en l'instance, non seulement convaincu que les baux convenus pour un loyer aussi bas que 1 400\$ diminue significativement la valeur du bien hypothéqué, mais il est également convaincu que celui qui a consenti de telles conditions aux locataires ne pouvait agir en connaissance de cause du tort causé à son créancier.

En conséquence de ce qui précède, le tribunal conclut que les baux sont inopposables au locateur et que tous les occupants doivent quitter la maison louée. Au surplus, le tribunal est d'opinion que le bail est nul puisque consenti par une personne qui n'avait pas la qualité pour agir.

Les locataires doivent payer le loyer réclamé, la somme de 32 640 \$ est basée sur une évaluation d'un loyer à la juste valeur marchande établie.»

De plus, le recours du créancier hypothécaire, Immeuble D.U.B. Inc. est basé sur l'article 1631 du code civil du Québec: «Art. 1631 Le créancier, s'il subit un préjudice peut faire déclarer inopposable à son égard l'acte juridique que fait son débiteur en fraude de ses droits, notamment l'acte par lequel il se rend ou cherche à se rendre insolvable ou accorde, alors qu'il est insolvable, une préférence à un autre créancier.»

Protégez votre investissement et votre patrimoine avec les produits adéquats

Je tiens à vous informer que dorénavant je suis partenaire de **FORCE FINANCIÈRE EXCEL**. Je continue d'offrir le même service personnalisé à chacun de mes clients. Cette transition me permettra d'offrir un plus grand éventail de produits afin de mieux répondre aux besoins de ma clientèle.

- Assurances vie
- Assurances invalidité
- Assurances maladies graves
- Assurances soins de longue durée
- Assurances voyage
- Rente
- Fonds distincts et communs
- REÉR, FERR, CRI, FRV, CÉLI, REÉI, RRI, REÉÉ
- Assurances et rentes collectives
- Prêt hypothécaire

Je me déplace à domicile et en entreprise.
Voici mes nouvelles coordonnées :

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

3000, rue King Ouest, bur. 200
Sherbrooke (Québec) J1L 1Y7

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047

Partenaire de
FORCE FINANCIÈRE EXCEL
Cabinet de services financiers et de planification financière

LA CLAUSE D'ASSURANCE AU BAIL LOCATIF qu'en est-il vraiment du point de vue légal?

Les assurances de biens et de responsabilité civile sont de plus en plus réclamées par le propriétaire à la signature du bail. En effet, un locateur peut-il insérer une clause au contrat demandant aux locataires la preuve d'une souscription à une telle assurance? Or, si jamais le propriétaire ne l'a pas fait à la signature du bail, peut-il incorporer une telle clause à la reconduction de ce dernier? Dans le même ordre d'idée, un locataire qui refuse d'accepter la nouvelle clause d'assurance est-il dans son droit de le faire?

Tout d'abord, sachez que pour modifier votre bail lors de sa reconduction, en tant que propriétaire, vous devez respecter certaines conditions. En effet, vous avez l'obligation de donner un avis à votre locataire de la prochaine modification. De plus, si ce dernier refuse les changements apportés, vous avez la possibilité de vous adresser au tribunal qui pourra décider du sort des modifications et ce, si vous intéressez votre demande «dans le mois de la réception de l'avis du refus». Une fois dépassé ce délai et sans que vous ne déposiez une demande à la Régie du logement, le bail sera automatiquement renouvelé mais sous les anciennes conditions.

Dans le cas d'un ajout d'une clause d'assurance à un bail qui n'en comportait pas initialement, le principal obstacle à une telle modification est la notion de clause abusive. Selon l'article 1901 C.c.Q., «Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.» La même disposition stipule qu'une telle clause est alors nulle «ou l'obligation qui en découle, réductible.»

Pour ce qui est de la clause d'assurance introduite en cours de bail sans qu'elle n'existe à la signature initiale de ce dernier, la jurisprudence abonde pour expliquer qu'il s'agit là d'une

clause abusive. À titre d'exemple, dans Gagnon. c. Gauthier (2012 QCRDL 43869), alors que le propriétaire rajoute une clause obligeant le locataire à se prendre une assurance dans un nouveau règlement de l'immeuble rédigé en cours de bail, la Régie du logement est catégorique à l'effet que cette clause est abusive car on impose des frais supplémentaires au locataire, frais dont la valeur ne peut être déterminée d'avance.

Inclure une clause d'assurance représente une situation bénéfique autant pour le propriétaire que pour le locataire

Similairement, dans Innovest inc. c. Grier (2011 QCRDL 16473), alors que la clause n'oblige pas le locataire à souscrire une assurance mais plutôt lui «suggère fortement» (par. 7) de le faire, la Régie du logement vient à la même conclusion. Effectivement, la Régie explique qu'en rédigeant qu'il ne sera pas responsable de tous les biens du locataire, le propriétaire limite sa responsabilité mais en impose une au locataire, même dans les situations de dommages non causés par sa faute.

Par conséquent, faire la distinction entre un cas où le bail contient déjà une clause d'assurance contrairement à celle où la clause n'est rajoutée que durant le renouvellement du bail est primordial. En effet, dans Tassé c. Savard (2011 QCRDL 42562), le propriétaire décide d'ajouter comme condition au bail que les locataires doivent lui présenter deux fois par an la preuve d'une souscription d'assurance de biens et de responsabilité civile. La Régie du logement précise tout de suite que d'ajouter une clause d'assurance en cours de bail représente une clause abusive car il s'agit alors d'une charge financière imposée au locataire. À l'opposé, elle explique que si jamais les parties avaient signé le bail dès le départ avec une clause d'assurance, leurs

intentions communes prévalent et il est tout à fait légal pour elles de procéder ainsi. Une fois une telle clause déjà existante, si au cours du bail le propriétaire désire simplement ajouter une précision, il ne s'agit pas d'une clause abusive puisque n'en découle pas une contrainte financière excessive ni l'imposition d'une obligation.

En effet, comme l'engagement de prendre une assurance subsiste déjà, le fait de demander la preuve de celle-ci à chaque année ne constitue aucunement un fardeau économique additionnel.

Penchons-nous également sur la cause 1313 Chomedey c. Lévesque (2011 QCRDL 48820).

La Régie du logement y explique que dans le nouveau Règlement d'immeuble que le propriétaire propose au locataire, la clause d'assurance vient modifier celle déjà existante dans le règlement antérieur. La différence dans le nouveau document est à l'effet que la responsabilité civile du locataire est réduite mais qu'une précision est émise au niveau de sa responsabilité à l'égard des gestes de ses visiteurs. Comme la locataire avait déjà accepté la clause en vue de la prise d'une assurance dans l'ancien règlement, les ajouts ne constituent pas une clause abusive d'autant plus que la responsabilité à l'égard de ses visiteurs existe même sans clause, en raison de l'article 1862 C.c.Q.

Inclure une clause d'assurance représente une situation bénéfique autant pour le propriétaire que pour le locataire selon le RPHL. Toutefois, soyez prudents surtout si vous tentez d'ajouter cette clause en cours de bail, en cas de refus la Régie pourrait conclure qu'on ne peut ajouter l'exigence d'assurance. N'hésitez pas à contacter les services juridiques pour toute question et conseil. ☑

Yvon Lallier, CPA

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

275, boul. Jacques-Cartier Sud
Sherbrooke (Québec) J1J 2Z6
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 822-3027

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

LE STATIONNEMENT

comment attribuer des places et bien gérer la situation avec les locataires

Tout d'abord, rappelons que le bail de logement a une portée très large, comme ce dernier s'applique notamment aux

accessoires du logement concerné, selon l'article 1892 al. 2 C.c.Q. Dans un tel ordre d'idées, le stationnement, comme il est un accessoire, est assujéti aux règles applicables à un bail résidentiel.

Dans la plupart des situations, les baux de logement contiennent une disposition distincte conférant des droits de stationnement aux locataires. Comme l'explique la Régie du logement dans Lacharité c. Demasi (2011 QCRDL 37431), pour qu'un accès à une place dans un garage soit autorisé, il faut sans conteste que ceci soit déterminé au bail de logement, donc, par entente contractuelle. Dans le cas où ce droit n'existe pas au contrat, il s'avère que le nouveau propriétaire, malgré que l'ancien ait donné privilège au locataire à cet effet, ne soit dans l'obligation de permettre à ce même locataire l'accès à une place de stationnement.

Un résultat semblable a été vu dans Martin c. Ayotte (2012 QCRDL 21855) où les locataires, qui avaient un droit de stationnement dans leur ancien bail, l'ont perdu, car le nouveau bail n'en faisait pas état.

Ainsi, en tant que propriétaire, vous pouvez prévoir une clause dans le bail à cet effet mais rares sont ceux qui prévoient un lot de stationnement fixe pour un locataire précis. Comme vu dans Gavrina c. Ridgewood société en commandite J. Bond (président) (2009 QCRDL 1212), à l'encontre de sa locataire qui le poursuit pour lui avoir attribué un autre espace de garage que celui qu'elle utilisait auparavant, le propriétaire émet: «que le bail intervenu avec l'ancien locataire-cédant faisait uniquement état de l'attribution de deux espaces de stationnement au garage, sans mention de place particulière» (par. 42).

Suite à la page 11

La demanderesse Immeuble D.U.B. Inc. demande la résiliation du bail et l'éviction des locataires, le recouvrement du loyer (8400\$) dans le dossier no 28130103014 G. La locatrice Immeuble D.U.B. Inc. demande aussi la résiliation du bail et l'éviction du locataire, le recouvrement du loyer (11200\$) dans le dossier no 28130103015 G. Les deux dossiers ont été entendus lors de la même audience.

Immeuble D.U.B. Inc., la locatrice est propriétaire d'un immeuble résidentiel situé au 48-50 Place du Havre à Bois-des-Filions, constitué d'une unité unifamiliale numéro civique 50 et d'une garçonnière, numéro civique 48.

LES FAITS

Le 16 avril 2010, Immeuble D.U.B. Inc. consent un bail à Madame et Monsieur Mwindu pour la période du 1er juillet 2010 au 31 mai 2011 au loyer mensuel de 2 040\$ par mois pour les deux unités, 48 et 50.

La locatrice, Immeuble D.U.B. vend en janvier 2011, l'immeuble à la fille des locataires nommée Apelawa. Le 11 janvier, la fille Apelawa souscrit une

la Régie explique que « les locateurs n'ont pas fait valablement la preuve que le manque d'eau chaude était le fait du locataire» (par. 138).

De plus, la crédibilité des parties va jouer. Dans la même cause, la Régie explique que le locataire n'est pas clair quant à sa demande: veut-il annuler les dispositions ou les modifier? La crédibilité du locataire est aussi remise en question par le tribunal. On indique que le locataire, en ayant des animaux dans son appartement malgré que cela soit interdit au bail, n'a pas respecté son obligation contractuelle, étant un autre facteur que la Régie analyse pour arriver à sa décision.

Par la suite, on laissera le propriétaire ainsi que le locataire présenter ses prétentions. Pour plus d'informations sur la procédure applicable à la Régie du logement, il est également possible de se référer au Règlement sur la procédure devant la Régie du logement. Nous vous recommandons de contacter un des juristes spécialisés du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) pour toute question. ☑

Produits de planification de la sécurité

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REÉR et CELI
- Rentes immédiates, FERR et FRV
- Assurance invalidité individuelle contre les maladies graves
- Assurances maladie et dentaire individuelles
- Régimes d'assurance et de retraite collectifs

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047

Partenaire de
FORCE FINANCIÈRE EXCEL
Cabinet de services financiers et de planification financière

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU Estrie inc.

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

930, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

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

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.com

Estimation GRATUITE à domicile

819 566-6599

VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!

268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

> Estimation gratuite
de projet

> Livraison

> Centre de coupe
• panneaux en
contreplaqué,
mélamine,
masonite, etc.
• verre

> Cour à bois facile d'accès

> Réparation de vitres
et moustiquaires



> Service d'installation à
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

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

rona.ca

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL Vous économisez dans tous les départements !

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

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats effectués 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 au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. ©2011 Marque déposée/le commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

Suite de la page couverture

DES PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS!

Au tout début en 1998, ils ont fait l'acquisition d'immeubles autour de la pharmacie Uniprix, afin d'y réaménager un tout nouveau point de vente qui répondait bien aux exigences actuelles du marché (laboratoire à la fine pointe de la technologie, design, espace-plan, espaces de stationnement, fonctionnalités diverses) par souci d'offrir un meilleur service à leur clientèle ainsi que des espaces-bureaux au 2ème étage pour plusieurs cliniques.

Investir, réaménager, améliorer et s'impliquer dans leur quartier faisaient partie intégrante de leur plan d'affaires. Au fil des années, ils feront d'autres acquisitions d'immeubles locatifs toujours dans le secteur Est de Sherbrooke.

Qui dit immeubles locatifs dit rénovations, modernisation des lieux en vue de la location ce qui implique bien sûr, le choix de locataires. «Il faut être attentif et très sélectif au niveau de ce choix afin de s'assurer une clientèle qui correspond au type de locataire recherché». Toutefois on se rend compte que certains locataires se désresponsabilisent envers leur logement et leur engagement. (usures prématurées, non-respect des conditions du bail, etc). L'importance d'être membre du RPHL prend alors toute sa signification



PROJET DE VIE KING

taires d'immeubles vis-à-vis les mauvais locataires en adoptant des procédures plus efficaces et surtout plus rapides. Autant pour rassurer les propriétaires de logements locatifs, que conscientiser les locataires ou encore réduire les abandons d'animaux, le dépôt de garantie est un des points qui manque aux réglementations et aux droits des propriétaires.

tant pour y faire des "évaluations de locataires complètes" qui deviennent essentielles à ce niveau, que pour l'aide précieuse par les services, soirées rencontres, supports et conseils disponibles sans compter l'aspect économique. "Quand nous avons débuté la location, le fait qu'un logement soit inoccupé causait une certaine préoccupation, mais avec le temps nous avons vite réalisé qu'il faut examiner toutes les possibilités et utiliser tous les outils que nous avons à notre disposition pour arriver à une location satisfaisante pour les deux parties.

L'évaluation complète du locataire potentiel n'offre pas de garantie mais

nous donne suffisamment d'indications pour permettre de prendre notre décision. Cette vérification complète est profitable tant pour le propriétaire que pour le futur locataire. Celui-ci constate que le propriétaire veille au bien-être de ses locataires pour que chacun puissent profiter pleinement de son unité de logement.

Pour Monsieur Rahimaly, la gestion de ses immeubles pour les prochaines années constitue une priorité tout en s'entourant d'une bonne équipe. L'investissement dans l'immobilier s'avère intéressant mais il faut s'armer de patience. Le gouvernement devrait laisser plus de latitude aux proprié-

Le dépôt de garantie a fait ses preuves dans de nombreux pays et même partout ailleurs au Canada.

Cette belle et grande histoire s'est construite et se poursuit toujours en se basant sur une confiance mutuelle afin d'atteindre les mêmes objectifs soit, la valorisation du quartier et l'implication dans la communauté pour ainsi créer un sentiment d'appartenance très marqué pour l'Est de Sherbrooke. Comme il est important d'offrir à nos locataires des logements adéquats et la quiétude d'habiter un quartier où il fait bon vivre, pour Monsieur Rahimaly le développement durable est une solution avantageuse tant pour l'immobilier que pour la collectivité. ☑

Suite de la page 9

LE STATIONNEMENT

Il explique ainsi que par son droit de gérance, il a la liberté de déterminer les espaces offerts en tant que stationnement à ses locataires pour autant qu'il respecte le droit comme énoncé dans le bail. Dans cette cause, la Régie du logement énonce que puisque le propriétaire a par contre donné de nouvelles places de stationnement moins commodes à Madame en raison de la difficulté de s'y garer, il faudra qu'il y ait diminution du loyer de trente dollars (30\$). Or, la Régie ne semble vouloir contester la validité du droit de Monsieur à l'effet qu'il puisse attribuer une nouvelle place de stationnement à sa locataire, notamment car elle émet qu'il est logique pour Monsieur de lui en attribuer une nouvelle puisque l'ancienne place a été vendue.

Dès lors, nous concluons qu'un courant jurisprudentiel invoque le droit de stationner comme devant être absolument conclu à l'intérieur du bail de logement et ce, sans nécessairement attribuer de place déterminée.

Comme l'expliquait la Cour du Québec dans Société 3505 Ste-Famille Inc. c. Marcelle Langlois Société 3505 Ste-Famille inc. c. Langlois (2005 J.L. 182 à 188), cité dans Ducharme c. Caria (2012 QCRDL 16542), «l'espace de stationnement peut avoir une importance variable, selon la localisation de l'immeuble et la situation objective ou subjective du locataire. Le Tribunal ne croit pas qu'il existe des règles générales à cet égard; chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué lors des circonstances factuelles prévalant lors de chaque demande de modification.» (par. 20). Nous sommes donc d'avis qu'en tant que propriétaire, vous avez la possibilité d'attribuer des places de stationnement par la suite puisque rarement n'indique-t-on celles-ci au bail.



SOLUTION ENVIROSOL

www.solutionenvirosol.com

- ! Évaluation environnementale, phase I
- ! Caractérisation environnementale, phase II et III
- ! Réhabilitation environnementale
- ! Identification, caractérisation et délimitation de milieux humides
- ! Obtention de certificats d'autorisations auprès du MDDEFP
- ! Inventaire faunique / floristique
- ! Enlèvement de réservoir sous-terrain
- ! Et plus...

**FIRME D'EXPERTS-CONSEILS
EN ENVIRONNEMENT
ŒUVRANT DANS LES DOMAINES
SUIVANTS :**

209 rue Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Québec J1H 4A7

info@solutionenvirosol.com
Tél. : 819 791-2303
Télec. : 819 791-2313

À titre informatif, qu'arrive-t-il alors si un locataire indique qu'il y a eu entente verbale quant à l'assignation précise d'une place? La Régie du logement, dans Bisailon c. Immeuble Summit Ridgewood inc. (2012 QCRDL 23323), explique que ce sera à ce locataire de faire état d'une preuve prépondérante à l'effet qu'il y a eu entente sur l'attribution d'un espace de stationnement précis, alors que dans cette cause

il s'agit de l'espace # 37. Comme Madame n'a pas fait cette preuve, on conclut qu'elle n'aura pas droit à ce lot en particulier et que le propriétaire a donc le droit de l'évincer de cet espace.

Ainsi, chers propriétaires, le droit vous revient d'attribuer les espaces de stationnement comme bon vous semble entre les locataires qui y ont accès d'après leurs baux. ☑

ÉQUIPE
LD. LAFLEUR DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS

viacapitale
ESTRIE FL
AGENCE IMMOBILIERE



T 819 563-3000

C 819 822-8888

francis@lafleurdavey.com

www.francislafleur.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

Pour avoir
l'heure juste
en immobilier!

Francis Lafleur
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ



Me Reed

LES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DÉCOULANT d'un incendie majeur dans le cadre d'un bail de logement

cette situation se pose lorsque le logement n'est que partiellement endommagé.

Il en est tout autre chose lorsque le logement ou même tout l'immeuble est détruit ou anéanti. En effet, tel que mentionné dans une décision du 22 juin 2011 rendue par Me Francine Jodoin, «Dans plusieurs décisions jurisprudentielles, on applique la théorie générale des risques du contrat pour conclure

que la destruction des lieux loués a pour effet de mettre fin au bail dont l'objet (logement concerné) n'existe plus. Cette théorie s'appuie sur la notion qu'un contrat peut prendre fin lorsque son exécution est impossible en raison d'un cas de force majeure.»

Elle poursuit en disant, «l'objet du bail, ayant été détruit, par l'incendie, la locataire ne peut plus demander une réintégration du logement. Les dommages en découlant ne sont, par conséquent, pas la responsabilité du locataire.»

Si l'incendie rend le logement impropre à l'habitation, les autorités compétentes, comme les pompiers, pourront exiger l'évacuation du locataire pour sa propre sécurité. Par contre, cela n'a pas nécessairement pour effet de mettre fin au bail. Les obligations respectives ne sont que suspendues tant et aussi longtemps que le logement aura pas été remis en état ou que le bail n'aura pas été résilié à la demande d'une partie. Mais comme nous vous l'avons mentionné,

La signature du bail par un mineur

Il arrive quelquefois que des circonstances particulières amènent les propriétaires à devoir signer un bail avec un mineur.

Est-ce valide, les parents doivent-ils consentir?

Plusieurs questions que la Régie du logement a eu à trancher dans les dernières années.

En août 2011, dans le cadre d'une demande de résiliation du bail, la locataire invoquait sa minorité lors de la signature du bail pour éviter la responsabilité financière du paiement de ses loyers.

Heureusement pour le propriétaire, la juge administrative en a décidé autrement.

En effet, elle cite une décision du

Me Anne Morin et du juge Beaudoin:

«Or, l'article 157 du Code civil du Québec édicte qu'un mineur peut, compte tenu de son âge et de son discernement, contracter seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. À cela les dispositions de l'article 220 de ce même Code stipulent à son premier alinéa que le mineur gère le produit de son travail et les allocations qui lui sont versés pour combler ses besoins ordinaires et usuels.

Le juge Beaudoin interprète l'article 157 du Code Civil comme conférant dans les conditions énoncées une pleine capacité aux mineurs. L'Honorable juge Beaudoin s'exprime ainsi:

Dans d'autres cas, indépendamment d'un seuil d'âge arbitrairement fixé, le législateur considère le mineur

comme majeur et lui confère une pleine capacité, ce qui ne l'autorise donc plus à demander l'annulation du contrat qu'il a conclu ou la réduction de ses obligations, en dehors des cas où un majeur pourrait aussi le faire.»

Ainsi, tant le propriétaire que le locataire ne peut exiger l'annulation du bail pour une raison de minorité.

Enfin, la minorité elle-même n'est pas un motif de refus d'un candidat pour la location.

Pour terminer la petite histoire, la locataire mineure a donc été condamnée à payer 1,100\$

Vous devez comprendre que si l'on vient à la conclusion que le propriétaire est responsable du sinistre, il pourrait en être autrement quant aux dommages.

Dans tous les cas, si votre situation n'est pas aussi claire, prenez la peine de consulter un conseiller juridique du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL).

Finalement, les propriétaires se posent souvent la question à savoir si dans ce genre de situation le proprié-

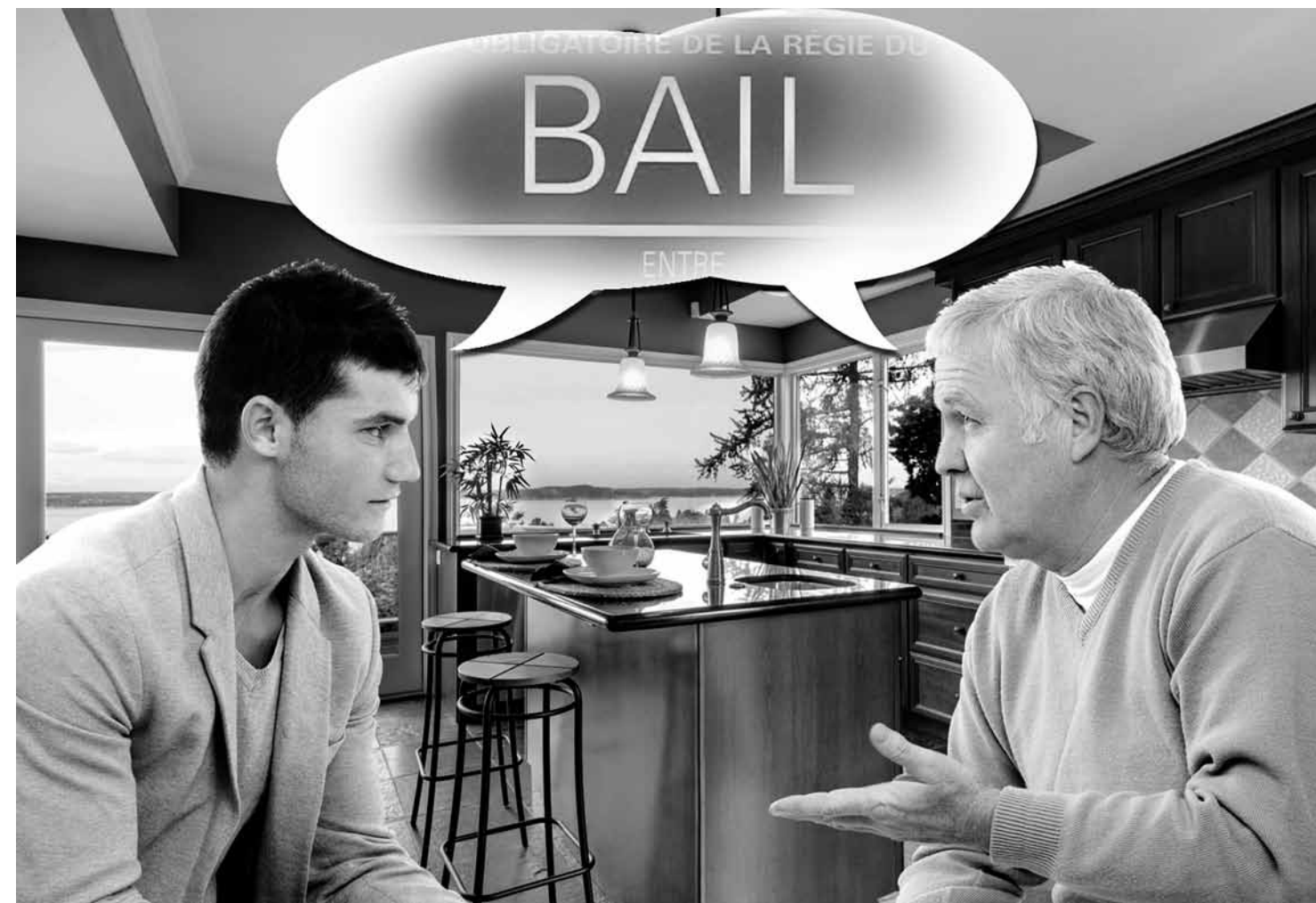
taire doit envoyer malgré tout, l'avis imposé par le code civil du Québec comme l'avis d'éviction par exemple. Si la situation est urgente et qu'elle justifie l'évacuation du locataire de toute urgence pour sa sécurité, l'avis ne sera pas nécessaire. Généralement, des organismes comme la Croix Rouge s'occupent des sinistrés pendant une période tampon de quelques heures à quelques jours pour qu'ils se trouvent un autre logis. ☑

1965 du code civil du Québec



BAIL VERBAL

«Mon locataire n'a pas de bail, nous ne sommes donc pas soumis aux règles de la Régie du logement». Cette phrase est entendue régulièrement et pourtant, elle est fautive.



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

Le fait de ne pas avoir signé de formulaire de bail ne fait pas en sorte que vous n'avez pas de contrat valablement consenti, qui s'appelle également «Bail».

Dans le cas d'un bail verbal, la loi prévoit que le propriétaire a alors l'obligation de remettre un formulaire obligatoire fourni par la Régie du logement indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué.

L'absence du formulaire de bail ou de cet écrit confirmant l'entente verbale, n'enlève pas la protection offerte au locataire. La preuve verbale de ces ententes pourra être faite devant la

Régie du logement en cas de besoin. La force probante du témoignage des parties sera alors appréciée par le Tribunal. Dans une décision concernant un bail verbal, le juge mentionne ce qui suit: «La force probante d'une preuve testimoniale dépend de la crédibilité de chaque témoin et de la qualité de son témoignage, eu égard à la façon de témoigner et au contenu des réponses, éléments que le tribunal considère en vue de rendre un jugement conforme au poids de la preuve»³. L'écrit reste le moyen de preuve par excellence pour les différentes conditions du bail.

Peu importe la forme écrite ou verbale de l'entente, le locataire résiden-

tiel a le droit au maintien dans les lieux selon la Loi. Il ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi. En aucun cas, un propriétaire ne peut donc décider de mettre fin au bail verbal pour la seule raison qu'il décide de mettre fin à l'entente.

De façon générale, le bail verbal sera considéré comme étant un bail à durée indéterminée, sauf preuve qu'il y a une durée fixe de consentie. Il faut savoir, dans ces cas, que le locataire a

ÉvalExpert
Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

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

droit de donner un avis de départ d'un à deux mois avant son départ, quelle que soit la période de l'année.

Dans tous les cas, nous recommandons de mettre votre entente par écrit pour éviter toute ambiguïté dans les accords intervenus entre vous et de vous protéger. Surtout, peu importe que votre bail soit verbal au départ, nous suggérons que les avis subséquents ou toute entente de fin de bail devrait faire l'objet d'un écrit.

La durée du bail, qu'elle soit fixe ou à durée indéterminée, peut également influencer le délai pour donner certains avis et porter à confusion. Pour donner un avis de modification du bail à durée indéterminée, par exemple, on peut alors le faire un à deux mois avant la modification proposée. ☑

1. Article 1378 Code civil du Québec.
2. Partie de l'article 1385 Code civil du Québec
3. 31 100121 060 G



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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL
www.betonel.com

Sherbrooke
44, rue William-Ives 819 564-7889

2678, rue King Ouest 819 348 1657

Granby
37, rue Évangéline 450 361-2323
425, rue Principale 450 372-5055

BRISSON INCORPORÉ
MEMBRANE IMPERMÉABILISATION EXPERT.NET

LE GROUPE EXPERT DRAINS
APQCO • CMM10 • RBQ • 8281-1605-10

Excavation générale
Égout - Aqueduc - Fondation
Drain de fondation
Réparation de fissures
Mini-excavation
Inspection par caméra
Nettoyage de drain
Aménagement paysager

Sans Frais : 1 866 479-6441
operations@expertdrains.com

8345, boul. Bourque
Sherbrooke (Québec) J1N 0G2

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



Me Lebeau

CHANGEMENTS POSSIBLES À LA COPROPRIÉTÉ À L'HORIZON (suite) les franchises d'assurance

quelles seront étudiées par le Ministre de la justice et donneront possiblement lieu à des modifications législatives touchant la copropriété.

Dans le présent article nous parlerons des recommandations visant

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques le phénomène de l'inflation des franchises d'assurance des syndicats de copropriété. Il a été rapporté au Comité que dans certains cas, après quelques sinistres causés par l'eau affectant l'immeuble de la copropriété, la franchise d'assurance du syndicat a été portée à un montant plus haut. Il y a eu rapport d'une augmentation de la franchise d'assurance frôlant 100,000\$ pour chaque dégât d'eau.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article 1073 C.c.Q., le syndicat est tenu de souscrire une assurance d'un montant correspondant à la valeur de neuf couvrant l'intégralité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées aux parties privatives.

Lorsque l'assurance est adéquatement souscrite en regard de cette obligation légale, la valeur assurable doit

correspondre à la valeur actuelle de l'immeuble, en plus de tous les coûts qui seraient associés à la reconstruction de celui-ci. L'assurance que doit souscrire le syndicat doit le couvrir pour sa pleine responsabilité à l'égard des tiers, ce qui comprend les copropriétaires.

Selon le Comité, en prévoyant la pratique des franchises importantes pouvant atteindre plusieurs milliers de dollars, les assureurs font souscrire au syndicat de copropriété des assurances non conformes à l'esprit de la loi.

Le Comité a également fait remarquer que, pour les assureurs, les franchises sont nécessaires, car elles permettent d'exclure un certain nombre de sinistres. Par contre, lorsque le dommage occasionné par le sinistre dépasse le montant de la franchise, l'assureur indemnise le syndicat pour l'excédent de la franchise. C'est alors au syndicat qu'il revient de recouvrer la franchise du copropriétaire fautif, le cas échéant, ce qui pourrait le responsabiliser. Toutefois, ces franchises excluent également un certain nombre de sinistres pour lesquels aucun copropriétaire n'est fautif (par exemple un

dégât d'eau causé par une partie commune sous la responsabilité du syndicat). Le Comité a exprimé l'avis qu'il serait nécessaire de trouver un juste équilibre entre les préoccupations des assureurs, l'esprit de la loi, et le fait que les copropriétaires sont en quelque sorte les «assurés» ultimement visés par la police d'assurance, ou bien des personnes de la «maison de l'assuré, le syndicat».

À la lumière de cette réalité, le Comité s'est déclaré en faveur de recommander l'adoption au Québec de la notion de la «franchise raisonnable» développée par le droit Ontarien en matière de copropriété.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet.

REPLACEMENT DES REVÊTEMENTS DE SOL EN COPROPRIÉTÉ

Dans quel délai le syndicat de copropriété doit-il exiger des tests acoustiques?

Dans un jugement récent de la Cour d'Appel du Québec, le Tribunal s'est penché sur la question à savoir dans quel délai un syndicat de copropriété peut-il exiger des tests de performance acoustique à la suite du remplacement du revêtement de plancher dans une unité en copropriété?

Le syndicat s'est adressé à la Cour d'Appel car sa requête introductive d'instance en injonction permanente avait été rejetée en Cour Supérieure au motif que son droit d'exiger de tels tests, et d'accéder à l'unité pour les effectuer, était échu (prescrit) car il s'était écoulé trop de temps depuis l'installation du nouveau revêtement de sol par le copropriétaire.

En 2004, cette copropriété avait adopté un règlement proposant un devis d'insonorisation pour les planchers à l'intention des copropriétaires qui désiraient remplacer les tapis par des planchers à surface dure. En 2006, un devis alternatif a été adopté lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires. Il y était prévu que le syndicat de copropriété ou toute personne mandatée par lui puisse effectuer des

visites d'inspection au cours des travaux. Il pouvait aussi requérir des tests permettant d'évaluer la performance acoustique des travaux, à la suite de l'exécution de ceux-ci.

Voici le texte du règlement en question: «Suite à l'exécution des travaux, des essais acoustiques pourront être effectués, afin de confirmer la performance acoustique des installations complétées. Ces essais pourront être effectués lorsque les meubles auront été remis en place. Une coordination

devra être effectuée par le propriétaire et/ou les administrateurs du bâtiment, afin de permettre l'accès à la résidence située directement sous l'unité où le plancher à surface dure a été installé. L'accès à cette résidence est nécessaire pour effectuer les essais acoustiques. Ces essais seront coordonnés en fonction de la disponibilité des occupants et du consultant.»

En 2007, le copropriétaire a fait installer dans son unité des planchers flottants, après en avoir informé le syndicat et lui avoir remis

un formulaire à cet égard. Le syndicat a d'ailleurs effectué une visite des travaux et aurait reçu un échantillon de la membrane utilisée. Ce n'est qu'une année plus tard que le syndicat informe l'intimé qu'il considère que le revêtement a été installé sans autorisation et ce n'est qu'en 2009 qu'il demande à effectuer des tests acoustiques, demande qui sera réitérée en 2011. Les procédures sont entreprises par le syndicat le 28 juin 2011, plus de

4 ans après la fin des travaux.

La Cour d'appel a rejeté la demande du syndicat pour les motifs suivants :

Le point de départ de la prescription correspond au premier moment où une partie, ayant un droit de revendiquer en justice, peut le faire valoir. Le syndicat aurait pu requérir le droit de procéder à des tests dès la fin des travaux, en février 2007.

Suite à la page suivante

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

Peinture, Céramique
Meuble sur mesure
Armoires et comptoirs
Tissus, Papiers Peints et plus...
Design d'intérieur Conception - plans
Installation de nos produits

RBQ : 5642-2389-01

Reno Déco
SERA

VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ

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

3025, rue King ouest
Sherbrooke (Québec) J1L 2B5
819 791-3160
*Tel que prescrit en magasin

achat vente immeuble

Grand duplex, rare sur le marché

Propriétaire occupant, sur 3 étages. Grandes pièces bien aménagées. Foyer double face. Salon très lumineux avec puits de lumière, baie vitrée et toit cathédrale. O'gee, plancher de bois franc et céramique. Belle mezzanine pour bureau ou aire de repos. La chambre des maîtres se trouve à l'étage supérieur avec salle de bain adjacente munie d'un bain à remous. 2 salles de bain complètes. Beaucoup de rangement, atelier au sous-sol. Toiture 2008 env. Grand patio arrière d'environ 11' x 30', pergola et arbres. Bel aménagement paysager avec muret de pierre. Grand stationnement pour 6 voitures en parallèle. Voisins environnants très tranquilles, de plus il y a un terrain boisé du côté propriétaire qui rend l'emplacement intime et agréable. Revenus de 9 235\$/an



recherche

Investisseur immobilier recherche immeuble de 1980 et plus dans la région de Sherbrooke et environ. 6 logements &+ et. visitez mon site www.immo-universel.com.

Suite de la page précédente

Le droit de procéder à de tels tests n'est pas imprescriptible comme les droits consacrés par les chartes de droits et libertés, ou ceux qui sont intimement liés à la personnalité d'un individu.

Le droit de l'appelant découle de la déclaration de copropriété et n'est pas intrinsèque à sa personne.

Le droit pour le syndicat de copropriété de procéder à des tests acoustiques est un droit personnel (prescriptible par trois ans) qui permet au syndicat d'exiger du copropriétaire qu'il collabore à de tels tests.

Le droit d'exiger des tests acoustiques n'est pas un droit réel (lié à

l'immeuble) qui lui, s'exerce directement sur une chose, sans passer par l'intermédiaire d'une autre personne.

Le droit d'exiger des tests acoustiques dans le contexte du devis alternatif se prescrit donc par trois ans et il est prescrit.

Si le copropriétaire refuse de permettre de tels tests, le syndicat doit s'adresser au Tribunal avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la fin des travaux pour obtenir une ordonnance obligeant le copropriétaire de permettre de tels tests. Le fait de déposer une telle demande en justice à l'intérieur de ce délai aura pour effet d'arrêter la prescription en attendant que la cause suive son cours jusqu'à un jugement final.

Nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet.

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION
ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE**

RABAIS AUX MEMBRES RPHL MEMBRE DE L'APCHQ

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE

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

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

PAVÉ DESIGN
paysagiste

Une expérience à la hauteur de vos aspirations
Appelez-nous dès maintenant!

Aménagement personnalisé exclusif Satisfaction garantie

■ Pavé imbriqué
■ Muret
■ Mur de soutien
■ Jardin d'eau
■ Plan d'aménagement paysager

Résidentiel - Commercial - Institutionnel
Eric Veilleux
p.design@videotron.ca
819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

www.paysagisteestrie.com

NOTRE ENGAGEMENT : OPTIMISER VOTRE PATRIMOINE FINANCIER

Nathalie Duvivier, B.A.A. Adjointe en placement
Dominique Larose, B.A.A., G.P.C. Conseiller en placement
Sébastien Ruetta, B.A.A. Conseiller en placement associé



Vous vendez votre immeuble à revenu ?
Nous pouvons vous conseiller afin de bâtir un portefeuille de placement sur mesure qui vous procurera des revenus réguliers et fiscalement avantageux.

Groupe Larose-Ruetta
Tél.: 819 348-1015
1802, rue King Ouest
Bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 0A2

FINANCIÈRE
BANQUE NATIONALE
GESTION DE PATRIMOINE

Financière Banque Nationale est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada qui est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA: TSX).

Suite de la page couverture

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR sur la visite d'un inspecteur de la Régie du bâtiment

Pour tout ce qui se rapporte à la vérification de la sécurité des occupants du logement en conformité au Code de sécurité il s'agit d'obligations techniques.

Par contre, dans les cas où on procède à d'importantes constructions dans un bâtiment, un inspecteur pourrait vérifier si une déclaration d'immeuble a bien été complétée et si les travaux sur le chantier sont conformes, et il s'agirait alors d'obligations administratives.

Rappelons également qu'à la suite d'une visite, si certains éléments ne respectent pas le Code de sécurité, un inspecteur attribuerait au propriétaire un avis de correction. Lorsqu'il s'affairerait à vérifier le respect d'un tel avis, il s'agirait encore là d'une obligation administrative.

Quelles sont les formalités respectées par l'inspecteur avant de procéder à la visite d'un logement?

Les inspecteurs de la Régie du bâtiment vont généralement se présenter pour faire une visite dans trois types de situations. Premièrement, ils vont procéder à une visite à la suite de la réception par la Régie du bâtiment d'une plainte à propos du logement concerné. Essentiellement, la plainte peut être émise par toute personne,

que ce soit le voisin, le locataire ou le propriétaire lui-même qui est préoccupé par l'état d'un de ses logements. Ainsi, dès la réception de la plainte par la Régie du logement, plainte qui se situe souvent autour d'une question de sécurité, l'inspecteur du bâtiment se dépêche sur place.

La Régie du bâtiment entre en scène dès qu'un immeuble est composé de neuf logements et de trois unités de location superposées

Dans un deuxième cas, la Régie du bâtiment peut décider d'envoyer de son propre chef un inspecteur pour vérifier l'état des autres immeubles d'un propriétaire à la suite d'une évaluation dans un immeuble vérifié pour cause de plainte. En effet, si, par exemple, la Régie obtient une plainte pour un immeuble A et, à la suite de l'inspection, remarque qu'il y a non-conformité aux dispositions législatives applicables, et ce, à plusieurs niveaux, la Régie du bâtiment pourrait prévoir de visiter les autres bâtiments de ce propriétaire afin de vérifier si ceux-ci sont conformes ou non.

Finalement, des inspecteurs de la Régie sont souvent envoyés pour faire des opérations en blocs de certains

types de bâtiments. Par exemple, il peut y avoir une série de vérification dans les résidences de personnes âgées, ou encore dans des immeubles dont l'eau pourrait être contaminée par la légionellose. Toutefois, il appert que la situation la plus fréquemment répertoriée durant laquelle une inspection est faite est la première, c'est-à-dire à la suite d'une plainte émise à la Régie pour tout ce qui touche à la sécurité des habitants d'un immeuble donné.

Un inspecteur a-t-il besoin d'un mandat pour procéder à une inspection?

Un inspecteur n'a pas besoin d'un mandat pour procéder à toute visite comme la Loi sur le bâtiment confère tous les pouvoirs à la Régie du bâtiment mais il respecte un protocole établi avant de procéder à une vérification. La Loi sur le bâtiment ne confère aucun délai pour prévenir un locataire ou un propriétaire d'une visite imminente. En règle générale, un inspecteur va contacter le propriétaire ou son représentant pour lui expliquer qu'il aimerait obtenir un rendez-vous afin d'accéder à un de ses logements. Si le propriétaire explique qu'il a besoin d'un délai de deux jours avant de pouvoir procéder, par exemple car il doit réussir à contacter le locataire, la Régie du bâtiment accorde normalement ce délai sans problème.

Qu'arrive-t-il si le locataire ou le propriétaire refuse de donner accès à l'inspecteur?

Tout d'abord, il est important de savoir qu'un inspecteur de la Régie du bâtiment n'a pas les pouvoirs pour briser la serrure et entrer dans un logement et la Régie n'a jamais procédé de telle manière dans un cas de refus. Il est évident par contre que dans une situation de danger imminent, par exemple à la suite de la réception d'une plainte à l'effet d'une fuite de gaz chez un locataire ou bien à l'effet de présence de fumée dans un couloir d'un immeuble, par exemple, la Régie dépêche un de ses inspecteurs avec des policiers ou des pompiers pour s'assurer de la sécurité des résidents. À ce moment-là, il est évident que la serrure pourra être forcée pour accéder au logement.

Or, dans un cas où la Régie émet plusieurs tentatives pour inspecter un logement mais que le locataire est de mauvaise foi et refuse l'accès, par exemple, en ne se présentant pas à plusieurs rendez-vous fixés, l'inspecteur de la Régie va pouvoir se présenter avec un policier. Ce dernier agira à titre de témoin pour confirmer et attester qu'il y a un refus injustifié du locataire ou du propriétaire à donner accès au



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Médiane familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY SUITE 260 LONGUEUIL (QUÉBEC) J4H 3L8 TÉL: (450) 679-6100 FAX: (450) 375-2895	20, PLACE DU LAC GRANBY (QUÉBEC) J2G 9L9 TÉL: (450) 375-8882 FAX: (450) 375-2895
--	--

logement. À la suite de cette étape, la Régie du bâtiment pourra poursuivre le locataire ou le propriétaire pour entrave. La décision qui découlera du jugement sera par la suite obligatoire, et si l'inspection est ordonnée, l'inspecteur pourra visiter les lieux sans problème par la suite.

Si un immeuble se qualifie pour une inspection à la Municipalité mais aussi à la Régie du bâtiment, qu'arrive-t-il?

Il existe une très grande collaboration entre toute municipalité et la Régie du bâtiment. De manière générale, quand il faut visiter un immeuble qui se qualifie pour la Régie, la municipalité préfère que tel soit le cas. Si par exemple la plainte est logée à la Régie et que celle-ci a compétence pour inspecter le logement, l'inspecteur de la Régie va procéder à la visite mais va souvent contacter la ville concernée pour expliquer la situation et faire un compte-rendu de ses conclusions. Si la plainte est par contre logée à la municipalité pour un logement qui se qualifie également sous la Régie du bâtiment, selon la municipalité concernée et de ses procédures, soit elle va envoyer ses propres inspecteurs ou bien elle pourra transférer la plainte à la Régie du bâtiment.

En tant que propriétaire d'un immeuble qui tombe sous la compétence de la Régie du bâtiment, comment vous assurez de la conformité et du respect de toutes vos obligations comme prescrites par la loi?

Le Code de sécurité, qui s'apparente à la Loi sur le bâtiment, est entré en vigueur le 18 mars dernier. Il contient d'innombrables informations sur vos obligations en tant que propriétaire à propos de toutes les mesures de sécurité. Notez qu'en tant que propriétaire, vous avez un certain délai pour vous conformer à chacune d'elle, comme il est expliqué dans le Code de sécurité. Afin de pouvoir vous orienter et vous assurer de respecter toutes les obligations et tous les délais afférents, la Régie du bâtiment a créé un outil fort intéressant, soit ce qu'elle intitule le «Parcours web» que vous trouverez à l'adresse suivant: www.rbq.gouv.qc.ca/securite. On vous y posera une série de questions afin de vous donner à la toute fin une liste des obligations et des délais précis à respecter et ce, d'une manière personnalisée en tenant compte des caractéristiques particulières de votre immeuble. ☑

Suite de la page 3

Resserrement des règles entourant les résidences privées pour aînés

La tenue d'une résidence privée pour aînés emporte son lot d'obligations Il y a donc un choix clair à faire, soit celui d'opérer une résidence privée pour aînés et ainsi vous plier à toutes les exigences de la nouvelle réglementation et offrir les services requis, ou être un immeuble à logements, purement et simplement.

Dans le cas d'un immeuble à logements standard, il est impossible de s'adresser à une clientèle en particulier, ni de refuser des candidats basé sur leur âge, ce qui contreviendrait aux articles 10 et 12 de la Charte des droits et libertés de la personne.

Ce texte se veut de l'information générale concernant la nouvelle réglementation s'appliquant aux résidences privées pour aînés et n'est en aucun cas une étude exhaustive de la loi entourant les résidences privées pour aînés.

La consultation de l'agence de la santé et des services sociaux de votre région sur l'application précise des normes à votre situation, la vérification de l'intégralité de vos nouvelles obligations, ou à l'adaptation de vos services est souhaitable. ☑

Les Pavages Lavallée & Leblanc inc.



R.B.Q.: 5641-3149-01

PAVAGE - EXCAVATION

Pavage d'asphalte de tous genres

Résidentiel, Commercial, Industriel, Municipal et Gouvernemental

Estimation gratuite et travail garanti

819 564-2266
www.pavagespll.com

Buderus



GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

LOWNOX
ÉMISSIONS



Résidentiel
Commercial
Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
BI-Énergie

Lucien Côté
Depuis 1936
819 562-9411

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

www.BoitesetCamion.com

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?

Quels sont les règlements d'immeuble?

Quels frais dois-je ajouter à mon budget?



Guide auprès des propriétaires de logements locatifs, auprès des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires

Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrée 1 866 821-2201

www.desjardins.com



Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

1 877 731 8647
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

1 ANNONCES DE LOCATION

Recherche de logement.com
www.recherchedelogement.com
est un site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

2 ASSURANCES

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances
Sans frais: (800) 567-3573
* Programme d'assurances pour membres RPHL
- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
-Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

4 CHAUFFAGE

Thermoshell
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
* Escomptes membres RPHL
-Huile à chauffage, mazout
-Livraison automatique
-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine
-Plan d'entretien sur fournaise
-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
-Administration et bureaux locaux



5 EXTERMINATEUR

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

6 GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169
- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

7 NOTAIRE

Me Hélène Goyette
109 rue Principal, Granby
Tél.: (450) 375-8882
Télé.: (450) 375-2895
550 Chemin Chambly,
bureau 260, Longueuil, Qc
Tél.: (450) 679-6100
-Notaire et conseillère juridique
-Médiatrice familiale accréditée

8 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

9 PLOMBERIE CHAUFFAGE

leprohon inc.
Sherbrooke : 819 563-2454
Granby : 450 378-1500
www.leprohon.com
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Ventilation, Climatisation, Géothermie
- Chauffage, Biénergie
- Unité murale, échangeur d'air
- Plan d'entretien
- Service clé en main
- Programme spécial aux membres RPHL

RONA
L'entrepôt
GRANBY

VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

MEMBRES DU RPHL, BÉNÉFICIAIRE DU MEILLEUR SERVICE ET DU MEILLEUR PRIX POUR VOTRE CHAUFFAGE

thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
Sans frais : 877-563-9292

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

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

AU BUREAU suivre mes appels.com

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...

...ce qui me permet de savoir combien d'argent chacune de publicité me rapporte

50% = 150% = 0,1%

www.suivre mes appels.com

Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels
www.suivremesappels.com
1 866 559 5169

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

NOS SERVICES :

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

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

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.574.6544
C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

3862 Impériale, Sherbrooke, Qc J1N 3Y7
www.gestionimmobilierejulien.com

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ
DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.



ACTIVITÉS À VENIR

8 Octobre 2013 (mardi)

Sherbrooke

Sujet: Conseils pratiques en fiscalité des immeubles à revenus

Conférencier: Alexandre Blouin Fiscaliste Conseil

Endroit: 100, rue Belvédère sud suite 200, Sherbrooke

Heure: 19 heures

Gratuit pour les membres

Réservation : 819- 563-9292 poste 221

9 Octobre 2013 (mercredi)

Granby

Sujet: Conseils pratiques en fiscalité des immeubles à revenus

Conférencier: Alexandre Blouin Fiscaliste Conseil

Endroit: 700 rue Principale, Granby Heure: 19 heures

Gratuit pour les membres

Réservation : 1-877-563-9292 poste 221

Soirées de formation:

«ABC du Parfait Propriétaire» (en continu dès 12 participants)

Sherbrooke Réservation : 819-563-9292 poste 221

Granby Réservation : 1-877-563-9292 poste 221

IMPORTANT:

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

Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com #RBQ: 1301-9328-35



GARANTIE
5 ans
Pièces et main d'oeuvre



**PROGRAMME SPÉCIAL
AUX MEMBRES RPHL**

à partir de 1695 \$* + taxes (installation incluse)

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

Sherbrooke

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

Granby

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

St-Hyacinthe

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

leprohon
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

Suite de la page 7

L'ignorance de la loi

Plus qu'un dicton, la Loi d'interprétation du Québec prévoit cette obligation à son article 39 :

«Toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques, mais les lois privées doivent être plaidées.»

Dans les jugements de la Régie du logement, notamment, les juges l'indiquent régulièrement. Ainsi, dans une affaire, des locataires croyaient que la greffière spéciale fixait le nouveau loyer pour une certaine période et donc, que lors du renouvellement subséquent, cette augmentation n'avait plus lieu d'être. Le Tribunal a dû expliquer que l'augmentation fixée par la Régie du logement s'ajoutait au loyer payable à la base et constituait le nouveau loyer sur lequel était fixé l'augmentation pour l'année suivante.

Le non-paiement de cette augmentation constitue donc un non-paiement de loyer et aurait pu donner lieu à la résiliation du bail, ce qui peut avoir des conséquences



importantes pour le locataire.

Le juge a rappelé ceci : «Le Tribunal rappelle aux parties que l'ignorance de la loi et, plus spécifiquement, des conséquences des effets d'une décision rendue par le Tribunal de la Régie du logement ne peut constituer un moyen de défense.»

Ainsi, omettre de répondre à un avis dans les délais, ce qui emporte acceptation présumée dans certains cas, produire une demande à la Régie du logement hors délai par ignorance ou négligence, ne constituent pas des moyens d'excuse. Concernant les lois s'appliquant au bail d'un logement, la Régie du logement est un organisme gouvernemental qui peut donner de l'information concernant les droits et obligations des locataires et des propriétaires. L'aide d'un avocat ou d'un notaire peut également être utile. ☑

www.peloussherbrooke.com

Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE
DURIVAGE
WWW.PELOUSSEHERBROOKE.COM



Cet été
RELAXEZ

Tonte de pelouse

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

Obtenez une
SOUSSION
en ligne

COMMERCE ET HABITATIONS LOCATIVES

5% DE RABAIS
AUX MEMBRES DU RPHL

PARCE QUE VOUS VALEZ LE DÉTOUR.

—
CHERS LECTEURS DU LOCATAIRE,
PRENEZ RENDEZ-VOUS ET SOYEZ CONSEILLÉ,
À VOTRE DOMICILE, PAR UN REPRÉSENTANT
QUI VOUS FERA UNE OFFRE DE SERVICE SUR MESURE.

Jeffrey Goodsell | 819 943-3996 | 1 866 650-3398



640\$ libre immédiatement 819-565-4658.

(VIEUX NORD) 301, rue Montréal, 2 4 ½ (un au premier étage et un au 2e étage) plancher de bois franc, fenestration neuve, à environ 1 kilomètre du CEGEP, près de l'arrêt de d'autobus, 1 stationnement, centre-ville de Sherbrooke facilement accessible, locker au sous-sol, rien d'inclus 575\$, libre immédiatement. 819-820-2414

www.francoispoirier.ca

Tél: (819) 574-6544
505, Langlois Sherbrooke 4 1/2 pour étudiant 535\$ par mois libre
505, Langlois Sherbrooke 1 1/2 tout inclus meublé 340\$ par mois 1er juillet 2013

1096, Blais Sherbrooke 2 1/2 chauffé, eau chaude, poêle, frigo, table, chaises pour étudiant université 410\$ à 420\$ par mois. libre juillet ou aout Tél: (819) 574-6544

300, Des Erables Sherbrooke très grand 5 1/2 près du Carrefour de l'Estrie 755\$ par mois libre
Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220

2800, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 près du Carrefour de l'Estrie 595\$ par mois 1er octobre 2013
Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220

2840, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 près du Carrefour de l'Estrie 575\$ par mois libre Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220

2860, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 près du Carrefour de l'Estrie 575\$ par mois 1er aout et 1er décembre 2013 Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220

2092 et 2100, Rue Sherbrooke Magog 4 1/2 555\$ par mois libre
Tél: (819) 868-9223

1260, Champlain, Magog 4 1/2 545\$ libre Tél: (819) 578-0027

217 et 223, Rue Calixa Lavallée Magog 4 1/2 refait à neuf 545\$ par mois libre
Tél: (819) 574-4633

217 et 223, Rue Calixa Lavallée Magog 5 1/2 595\$ par mois libre
Tél: (819) 574-4633

195 et 205, Rue Calixa Lavallée Magog 4 1/2 555\$ par mois liber et 1er août 2013 Tél: (819) 843-5949

100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois libre
Tél: (819) 569-2474 ou (819) 574-5530

100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau

chaude 585\$ par mois libre
Tél: (819) 569-2474 ou (819) 574-5530

1425 Du Conseil, Sherbrooke, demi sous-sol 510\$ libre
Tél: (819) 563-7011

4 x 4 1/2, 1400 rue Kingston, chauffés, eau chaude, 2 stationnements par logement dont 1 avec prise électrique, près autobus, Place Dunant. 1 libre maintenant, les 3 autres en juillet. Prix demandé : 550\$ / mois. Tél : 819-829-2485

2 1/2, 912 rue Wortington, 430\$ tout inclus + semi-meublé (cuisinière et frigo) balcon, près Place Belvédère et Lac des Nations. Tél : 819-829-2485

4 1/2, 1398 de Kingston, 465\$ par mois rien d'inclus. 3e étage, aspirateur central, intercom, un stationnement par logement, bien insonorisé, près de plusieurs commodités. Tél : 819-829-2485

4 1/2, 960 rue Saint-Louis, dans quadruplex au 2e étage, tranquille près de commodités, 2 balcons, 1 stationnement. Le propriétaire donne droit aux petits chiens. 540\$ par mois, chauffé, eau chaude. Tél : 819-829-2485.

2985, Ladauversière Sherbrooke 4 1/2 545\$ par mois 1er octobre 13 Tél: (819) 575-1774



Distributions matinales
819-820-2286 poste 1
www.distributionsmatinales.com

CATÉGORIE 2 ½

* 286-1 Salaberry (LIBRE)
\$475 tout inclus, chambre fermée. Grand 2 ½ ou petit 3 ½ dans un quadruplex à proximité du CEGEP. Parfait pour étudiant ou jeune travailleur. Endroit tranquille, mini laveuse fourni par le proprio et est partagé entre 2 logements. 1 stationnement de fourni, pas de tapis, bien éclairé malgré le fait que c'est un sous-sol.

* 294-9 King ouest (libre)
\$425 chauffé/eau, P/F,plancher bois franc, pas d'entrée L/S ni stationnement. Près de tous les services, autobus à la porte, stationnement public payant à l'arrière(poss avec la ville d'une vignette au coût d'environ 25\$/mois)

CATÉGORIE 3 ½

* 32A Murray (libre)
\$410 rien inclus, balcon, P/F inclus Poêle et frigo inclus avec table et 2 chaises. 1 Stationnement inclus. Le coût d'hydro est d'environ 45\$/mois. Pas d'entrée L/S
Endroit tranquille, immeuble bien entretenu. Idéal étudiant CEGEP ou travailleur.

* 294-8 King ouest (libre)
\$475 chauffé/eau, P/F,plancher bois franc, pas d'entrée L/S ni stationnement. Près de tous les services, autobus à la porte, stationnement public payant à l'arrière(poss avec la ville d'une vignette au coût d'environ 25\$/mois)
CATÉGORIE 4 ½

* 294-2 King ouest (libre)
Immense 4 ½ avec 2 salles de bain complète à 725\$ tout inclus. Plancher de bois franc, entrée L/S et L/V. Parfait pour jeunes étudiants qui veulent partager les coûts et avoir de l'espace. Endroit tranquille, immeuble bien entretenu. 725\$ tout inclus (chauffé/eau chaude et éclairage)

* 1400 Kingston (libre)
Beau 4 ½ dans un immeuble de 8 logements à 550\$ chauffé/eau chaude. Disponible juin ou juillet. 2 stationnements inclus dont 1 avec prise électrique, locker, entrée L/S, balcon. Immeuble bien entretenu et tranquille, autobus à la porte. Parfait pour étudiant universitaire ou jeune couple.

CATÉGORIE 5 ½

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage
beau 5 ½ à 875\$ tout inclus avec un cachet dans un immeuble centenaire, 572 Dufferin, Sherbrooke. Très bien entretenu, plancher frais sablé, chauffage électrique au frais du propriétaire, fenêtres neuves de 3 ans. Possibilité de 2 stationnements, locker au sous-sol.

* 1164 Des Boisés (sept)
5 ½ juillet à 595\$ chauffé/eau chaude (sous-sol). Plancher flottant et céramique, 3 chambres, parfait pour famille ou étudiant universitaire. Autobus direct U de S à côté, 14 minutes avec la #11. Épicerie à proximité. 1 stationnement avec prise électrique et poss 1 autre stationnement

CATÉGORIE 6 ½

* 572-1 Dufferin (vide) 3e étage
beau 6 ½ à 875\$ tout inclus avec un cachet dans un immeuble centenaire, 572 Dufferin, Sherbrooke. Très bien entretenu, plancher frais sablé, chauffage électrique au frais du propriétaire, fenêtres neuves de 3 ans. Possibilité de 2 stationnements, locker au sous-sol.

CATÉGORIE local commercial

* 14 Alexandre (vide) PAS DE STATIONNEMENT
675\$/mois
Idéal comme local pour musique,danse,peinture etc
Cuisine,salle de bain,entrées l/s

* 292 King ouest (vide)
Grand local d'environ 1700 pi² avec espace de rangement au sous-sol. Grande vitrine qui s'ouvre, plancher de bois franc. Très bien situé. Prix demandé 2000\$ plus taxe

* 1191 et 1195 Galt ouest (juillet)
1000\$ taxe inclus Local commercial avec logement grandeur 4 ½ sur 2 étage
Parfait pour personne qui veut être près de son commerce.

* 50 Alexandre (juillet)
Local de 900 pi² à 675\$, belle grande vitrine, beaux commerces avoisinants.
Pour plus d'info:819-820-2286 poste 1,du lundi au vendredi de 8 à 4 hrs



819 416 0890
patrick.rahimally@uniprix.com

* 3 ½ À L'ÉTAGE, GRAND, RUE KING
EST 475\$ chauffé, eau chaude, poêle, frigo, libre.

* 4 ½, 9e AVENUE, COIN KING, 1er juillet, entrée lav-séch., bois franc, 525\$ rien d'incl. Personnes tranquilles seulement

DANS UN ANCIEN PRESBYTÈRE

* GRAND 4 ½, LIBRE 1er juin,rez-de-ch., ch., éclairé, eau ch., entrée sécurisée, nouvelle fenestration, plancher en bois franc, entrée lav-séch., possibilité garage. Personnes tranquilles seulement Tout inclus

* 5 ½ complètement renové, nouvelle fenestration + plancher neuf + cuisine neuve, nouvelle salle de bain, beaucoup de clarté. Personnes tranquilles seulement. Libre 1er juin. Tout inclus

* Maison à louer rien d'inclus
875.00 \$ Deneigement et tonte de gazon inclus, situé coin 7ème et King-est. Près de tout. Libre 1er Juillet
Dans un bloc de 14 logements:
IDÉAL POUR ÉTUDIANTS DU CEGEP

* 3 1/2 & 4 1/2 extérieur complètement renové libre immédiatement. Chauffé, éclairé, eau chaude, internet inclus, près de tout et à 5 minutes à pied du Cégep. à bas prix.
Possibilité de baux scolaires
Tél.: 819 416-0890.

Suite de la page couverture

LAISSER SON APPARTEMENT SACCAGÉ

Par contre, si vous prouvez que ce préjudice n'est pas le résultat de votre faute ni des personnes autorisées par vous d'utiliser du bien ou d'y accéder, la présomption ne s'appliquera pas, selon l'article 1862 C.c.Q. encore une fois.

À noter que dans un cas où vous constatez que le dommage a été causé ou peut l'être par un bien défectueux présent dans le logement, par exemple un tuyau mal installé dans la salle de bain, il est capital que vous avisiez le propriétaire de cela, conformément à l'article 1866 C.c.Q.

Enfin, quitter son logement saccagé est synonyme de répercussions juridiques sérieuses. Effectivement, vous avez pour obligation, lorsque vous déménagez, de remettre le logement dans le même état que celui auquel il était lors de sa prise de possession, selon l'article 1890 C.c.Q., sans quoi des procédures à la Régie du logement pourront être entreprises contre vous.

B) Des dommages-intérêts farineux à payer
Lorsque les obligations énumérées plus haut ne sont pas respectées, le propriétaire peut sans conteste réclamer de vous le paiement de dommages-intérêts. Penchons-nous sur quelques exemples jurisprudentiels

pour comprendre la nature de votre obligation.

Dans une cause récente, Chrétien c. Moisan (2013 QCRDL 5473), alors que le propriétaire constate à la suite du départ des locataires que le logement est complètement détruit, il doit faire des travaux majeurs pour le remettre à neuf. En effet, les locataires avaient aménagé l'appartement de manière à pouvoir y entretenir une serre importante de marijuana, notamment en perçant les murs pour y accommoder l'équipement. L'humidité causée par une telle pratique a inévitablement entraîné l'apparition de moisissure mais également détérioré les murs et leurs revêtements. La Régie du logement a donné gain de cause au propriétaire pour des dommages-intérêts de plus de 4 000\$.

La Régie du logement a également déjà condamné un locataire à payer une somme de plus de 6 000\$ pour les dommages et la malpropreté dans lesquels ils ont laissé le logement en incluant dans ces frais le paiement des matériaux mais également de la main-d'œuvre nécessaire pour poser le nouveau tapis, parmi d'autres!. Ainsi, vous pouvez être responsable non pas seulement d'indemniser pour le saccage mais aussi pour tous les frais entraînés par la remise en état des lieux.

N'oubliez pas non plus l'importance de respecter toutes les clauses

de votre bail. Récemment, la Régie du logement a condamné des locataires à payer plus de 10 000 \$ pour la remise en état des lieux et le loyer impayé. Alors que les locataires n'avaient le droit qu'à la possession d'un chat et d'un oiseau, ils vivaient avec un chien imposant qui a considérablement détruit le logement, ce qui est un facteur à considérer lors de la détermination des frais attribués².

C) Une possible résiliation du bail

Dans un cas où le logement est rendu insalubre ou inhabitable par un locataire, la résiliation du bail peut être demandée par le propriétaire, d'après l'article 1972 C.c.Q.

Or, lorsqu'un locataire saccage le logement et le quitte avant la fin du bail, une résiliation de ce dernier s'opère de plein droit.

Comme vu dans Guermont c. Dumas (2012 QCRDL 42941) où tel est le cas, le tribunal explique que le bail est alors résilié en faveur du propriétaire. Cela signifie que le locataire a le droit d'obtenir des dommages-intérêts pour une telle résiliation qui sont en quelques sortes invoqués comme indemnités de relocation. Le fondement dans une telle ordonnance de dommages-intérêts, en plus de ceux qui peuvent être attribués pour les dégradations subies par le logement, est le fait que le propriétaire perd un certain montant de loyer alors qu'il est

à la recherche d'un nouveau locataire durant une période qui, en principe, devait être payée par les locataires ayant un bail déjà convenu.

Il est vrai toutefois que lorsque le bail n'est pas résilié de plein droit mais plutôt demandé à la Régie du logement par le propriétaire, le tribunal peut essayer d'accommoder les parties en attribuant un délai au locataire afin d'exécuter ses obligations, selon l'article 1973 C.c.Q. Si le locataire ne respecte pas l'ordonnance de la Régie du logement, celle-ci pourra finalement résilier le bail.

Encore une fois, nous remarquons que la coopération entre propriétaire et locataire est vitale au bien-être des deux. Les parties ont des obligations fondamentales à respecter. Qu'il s'agisse de dommages semblant à première vue minimes ou bien importants, il ne faut pas sous-estimer la portée de vos obligations. Sans oublier que si vous êtes colocataires, il se peut que vous soyez condamnés solidairement au paiement des dommages-intérêts. Chers locataires, pour un meilleur chez-soi, faites attention à votre logement et n'hésitez pas à discuter avec votre propriétaire de toute anomalie que vous constatez dans ce dernier. ☐

(1) Cadieux c. Trudeau-Fagnant, 2012 QCRDL 30895

(2) Loberge c. Lacombe, 2013 QCRDL 6486



www.recherchedelogement.com

Chercher, Cliquer, Trouver

Système de recherche efficace

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

L'IGNORANCE DE LA LOI

Qui n'a pas déjà entendu le dicton que «nul n'est censé ignorer la loi»? Dans la majorité des cas, l'ignorance de la loi ne constitue pas une excuse pour avoir commis un geste répréhensible ou avoir omis une action, par exemple la réponse à un avis lorsqu'elle est né-

cessaire.

En réalité toutefois, il est pratiquement impossible de connaître toutes les lois qui s'appliquent lors de chaque situation ayant des implications juridiques. Chacun a par contre sa part de responsabilité pour ce qui est de s'informer.

Suite à la page 8

Suite de la page couverture

PRENEZ UNE ASSURANCE ET GARDEZ L'ESPRIT TRANQUILLE!

Bien qu'à première vue plusieurs locataires pensent qu'une assurance n'est pas nécessaire, nous croyons qu'il s'agit d'une grave erreur et qu'une assurance-locataire vous avantage grandement à long terme.

En effet, non seulement les coûts d'une telle souscription sont généralement faibles, mais en plus, vous gardez une protection pour les dommages que vous causez mais aussi que

vos visiteurs entraînent dans votre logement.

Pour garder l'esprit tranquille, prendre une assurance de biens et de responsabilité civile sera une solution plutôt simple à adopter mais qui risque surtout de vous aider à régler plusieurs possibles situations compliquées! ☐

(1) Immeubles Adveric inc. c. Searle, 2013 QCRDL 6672

(2) Desjardins Assurances générales inc. c. Marchand 2010 QCRDL 39050

Devenir propriétaire

Le 1er juillet est synonyme de déménagement au Québec car la plupart des baux finissent au 30 Juin. Mais les locataires ne restent pas tous locataires au 30 juin, certains vont

décider de devenir propriétaire soit de leur condominium soit de leur maison.

Afin de rendre ce processus d'achat le plus simple possible, voici quelques étapes à suivre:

• Est-ce le bon choix? : Vous avez éta-

bli vos moyens financiers? avez-vous une stabilité financière? Comment évaluez-vous votre stabilité financière? Êtes-vous capable de rembourser des dépenses imprévues liées aux réparations ou à l'entretien en plus de

vos mensualités hypothécaires? Avez-vous du temps pour vous occuper de l'entretien régulier de votre investissement?

• Avez-vous calculé le prix maximum que vous pouvez payer pour votre maison? Sur les différents sites bancaires vous pourrez mettre vos dépenses et revenus afin de voir quelle est votre capacité financière et vous faire pré-autoriser.

• Choisir une maison ou un appartement qui correspond à vos besoins: outre le prix, il faut que la propriété comprenne le nombre de chambres, de salles de bain nécessaires à votre vie familiale tout en prenant en compte vos projets futurs. Aussi délimiter un secteur dans lequel vous souhaitez vivre tout en restant ouvert aux possibilités.

Maintenant que vous avez trouvé votre nouvelle résidence vous devez vous assurer de vérifier certains points comme :

- Les détecteurs à incendies
- Les sorties de secours
- Les travaux à faire
- Et assurer votre nouvelle demeure!



Le décès d'un locataire

Si un locataire vit seul et malheureusement décède, le liquidateur de sa succession, ou à défaut un héritier de la succession peut résilier le bail. Un délai de 2 mois s'applique pour prévenir le propriétaire de cette résiliation et cet avis doit être envoyé dans les six mois suivant le décès du locataire pour être valide. Il est avantageux de prendre les dispositions le plus rapidement possible concernant le logement, car le paiement du logement sera alors considéré comme étant une dette de la succession.

Toutefois, si le locataire ne vivait pas seul et que cet occupant vivait depuis plus de six mois avec la personne décédée, l'occupant peut continuer à habiter l'appartement et devenir locataire en titre. Mais il doit prévenir le propriétaire de son intention dans les deux mois suivant le décès. Si ce droit n'est pas utilisé par la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succes-

sion ou à défaut, un héritier du défunt, peut dans le mois qui suit l'expiration du délai de deux mois, résilier le bail en donnant au propriétaire un avis d'un mois à cet effet. Par exemple, si Bill décède le 1er mars, Simone, qui habitait avec lui, a jusqu'au 30 avril pour indiquer par avis écrit au propriétaire qu'elle désire continuer d'habiter les lieux et devenir locataire en titre. Si elle omet de le faire, la succession de Bill a alors du 1er au 30 mai pour donner son avis de résiliation au propriétaire disant que dans un mois, le bail sera résilié.

Également, le propriétaire peut, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction du bail en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession. Le liquidateur de la succession ou un héritier pourrait contester cet avis dans le mois de la réception, mais s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail.

L'Assurance bail : une assurance pour protéger votre capacité de payer votre loyer

L'Assurance Bail de La Capitale

Un revenu mensuel fixe qui préserve votre qualité de vie
Tous les propriétaires savent qu'ils peuvent assurer leur hypothèque. Mais saviez-vous qu'à titre de locataire vous pouvez protéger votre capacité de payer votre loyer et les frais fixes qui s'y rattachent advenant une invalidité ou un décès? L'Assurance bail est un élément de planification financière important vous garantissant un revenu mensuel fixe qui assure le paiement de votre loyer. Elle préserve votre qualité de vie et celle de votre famille.

Que ce soit pour une courte ou une longue période, sur présentation de votre bail signé¹, votre capacité de payer un loyer peut désormais être protégée.

¹ Sur présentation du bail sur lequel paraît le nom de la ou des personnes assurées.

Ce texte est tiré du dépliant K057 (02-2012) produit par La Capitale. La description de produit ci-haut n'est pas un contrat. Elle ne donne qu'un aperçu de la protection. Seules la police et la proposition d'assurance peuvent servir à trancher les questions d'ordre juridique. Le contrat est établi par La Capitale assurances et gestion du patrimoine inc. ou par La Capitale assureur de l'administration publique inc.

Maintenant partenaire de FORCE FINANCIÈRE EXCEL, je continue d'offrir le même service personnalisé à chaque client, et cette transition me permet d'offrir un plus grand éventail de produits afin de mieux répondre aux besoins de ma clientèle.

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière
3000, rue King Ouest, bur. 200, Sherbrooke (Québec) J1L 1Y7
Tél. : 819 346-1998 Téléc. : 819 346-0047
cdenault@groupeexcel.com

Partenaire de
FORCE FINANCIÈRE EXCEL
Cabinet de services financiers
et de planification financière

LOGEMENTS À LOUER

Magog

Charme de Campagne, 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3 ½ Meublé, équipé tout inclus 685 pi.ca. 995\$/mois location 30 jours et plus

P-S. Pour location à long terme, le prix sera révisé. Tél: 819-843-5867 ou www.revcompagnard.com

Granby

À Granby au 391 rue Boivin, local commercial, bâtisse neuve 1330 pi carrés, débarcadère, 8 places pour stationnements, chauffage et climatisation. Pour informations, me contacter au 450-405-7544



4½-5½ PRÈS DES GALERIES ET RONA. 2e et 3e étage. Immeuble rénové, tranquille, avec bonne clientèle.

Parioisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, concierge sur place, les chiens ne sont pas admis. Enquête de prélocation exigée. Infos 450-378-0366 ou 450-521-8052. 450-521-4565 SVP laisser message

Sherbrooke

Beau studio situé à 2 min à pied de l'université dans secteur tranquille. Près de tous les services. Meublé, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

Nord, rue Ontario Studio 1 ½ modernes, libres, 450\$ / mois, 1 ½ 460\$ / mois (Fenêtre supp.) meublés, chauffés, éclairés, buanderie, stationnement. Aspirateur central, tranquillité (Vieux Nord), grand balcon, planchers flottants, lit escamotable 300pieds carrés propre. Près des Parcs et services, transport en commun. tél: 819-829-0655

2 ½ pour Juillet et septembre 440\$ près de l'université de Sherbrooke. À moins d'une minute de marche du Mont-Bellevue, chauffé eau-chaude 819-569-5570 ou 819-450-0293

5 ½ Vieux Nord, Bois Franc, grandes chambres. 2 Balcons avant, arrière 1 stationnement rien d'inclus. 700\$, 450-532-5250.

2 ½ rue Sanborn. Spacieux Bois Franc rénové, semi-meublé, eau chaude électricité 450\$. 450-532-5250.

Libre 1e juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100
600, Blvd Jacques Cartier N. Sherbrooke 3 1/2 demi sous-sol, eau chaude, poêle, frigo 425\$ par mois

600, Blvd Jacques Cartier N. Sherbrooke 3 1/2 avec balcon, eau-chaude, poêle frigo 455.00\$ par mois 1er août 13 (819) 437-2100

860, Léo-Laliberté Sherbrooke, Grand 4 1/2, 595\$ par mois Libre 1er juillet 2013 Tél: (819) 822-2529

4 et demi près CEGEP, chauffé eau-chaude, non-meublé entrée laveuse-sécheuse, 1 stationnement, système de balayuse centrale prix sur demande : 819-879-2863 ou 819-574-7405.

Très grand 8 et demi sur 2 étages balcon avant-arrière, secteur tranquille, frais peint, beaucoup de rangement, vue sur la rivière Magog, face à la piste cyclable, planchers flottants et planchers céramiques, 1150\$/mois rien d'inclus. 819-563-6779 ou 819-829-8026



1096 rue Blais, 2 ½ 420 \$ / mois, meublé ou semi-meublé, eau chaude et chauffage inclus, balcon, intercom 819-791-8677

305, 13e Avenue N., 4 ½, 546 \$ / mois, tout inclus, près du Cégep et du CHUS 819-791-8677

4164 Chauveau, 3 ½ 525 \$/mois, tout inclus, plancher flottant, près de tous les services 819-791-8677

432 King Est 4 ½, 487 \$/mois, eau chaude inclus et 3 ½, 570 \$/mois, tout inclus, immeuble rénové, près du Cégep et du CHUS 819-791-8677

475 Vimy, 4 ½, 638 \$/mois, eau chaude et chauffage inclus, TRÈS BEAU SECTEUR, un mois gratuit 819-791-8677

4798 rue Gaspé, 5 ½, 651 \$/mois eau chaude inclus, plancher de bois et céramique, locker intérieur 819-791-8677

505 rue Langlois, 4 ½, 555\$/mois, eau chaude inclus, près du Cégep et du CHUS, intercom 819-791-8677

2285 Bachand, 1 ½, 455 \$/mois, tout inclus, internet et câble gratuit, meublé, 2 min. de l'Université 819-791-8677

5288 rue Gaspé, 5 1/2 , 622 \$ / mois, eau chaude inclus, UN MOIS GRATUIT, grand logement, plancher flottant 819-791-8677

Malouin, 5 ½, 730 \$ par mois, eau chaude et chauffage inclus, plancher flottant, fenêtres neuves 819-791-8677

5,5 pièces de 1150 pi2, style condo, entrée individuelle, rue sans issue (Dussault), près du Carrefour de l'Estrie, immeuble de 4 logements, insonorisation supérieure, plancher de bois flottant et tuile. Grande salle de bain. Remise extérieure, salle de lavage séparée dans logement avec beaucoup de rangement. 2e étage, disponible immédiatement.



Chauveau, chauffé, eau chaude incluse, cinéma 3 ½, rue Chauveau, chauffé, eau chaude incluse, porte patio, plancher flottant, pas d'entrée laveuse-sécheuse, laverie dans l'immeuble, près Rock Forest et boulevard industriel, près parc, 10 minutes en voiture de l'université de Sherbrooke, autobus, endroit calme, intercom, aspirateur mural, 1 stationnement, dans un 24 logements. Maintenant, seulement 460\$/mois, Libre immédiatement 819-580-2820

Deux grandes chambres, Carrefour, immeuble récent, climatisation 4 ½, style condo, 2 grandes chambres, troisième étage, climatisation/ chauffage par thermopompe, porte patio de 8 pieds, grand balcon, dans un rond-point, immeuble récent, en face du carrefour de l'Estrie, 5 minutes du Maxi, sonnette caméra, plancher flottant et céramique, entrée laveuse-sécheuse, entrée lave-vaisselle, bien insonorisé, près parc, école et église, autobus, endroit calme, 2 stationnements, remises intérieure et extérieure, dans un 6 logements. Rabais de 30\$ par mois, maintenant seulement 720\$/mois, prix régulier de 750\$/mois (3528) Petit chien de moins de 8 livres maximum (à l'âge adulte), accepté. , Libre immédiatement 819-580-2820

Grand 4 1/2 (Style Condo) Construction 2011, Secteur Rock-Forest, libre imm., air climatisé, 2e étage, plancher flottant, armoires style Shaker, entrée L/S, Stat., remise. \$770/Mois École Vision située tout près, près de tous les services. 819-212-2259

5 1/2 chauffé eau chaude fournie céramique cuisine et salle de bain, plancher flottant, fenestration neuve, 1 stationnement (possibilité de 2), 1er plancher, près des autobus et près de l'université de Sherbrooke,

4 ½ premier étage, avec 1 grande chambre et 1 moyenne chambre maintenant seulement à 695\$ par mois, un rabais de 25\$ sur le prix

régulier de 720\$/mois (3500)porte patio de 8 pieds, grand balcon, dans un rond-point, immeuble récent, en face du carrefour de l'Estrie, 5 minutes du Maxi, sonnette caméra, plancher flottant et céramique, entrée laveuse-sécheuse, entrée lave-vaisselle, bien insonorisé, près parc, école et église, autobus, endroit calme, 2 stationnements, remises intérieure et extérieure, dans un 6 logements. Petit chien de moins de 8 livres maximum (à l'âge adulte), accepté. , Libre immédiatement 819-580-2820

AUBAINE 5 ½ À SEULEMENT 750\$/MOIS, UN RABAIS DE 70\$ SUR LE PRIX RÉGULIER DE 820\$/MOIS 5 ½, style condo, troisième étage, climatisation/ chauffage par thermopompe, porte patio de 8 pieds, grand balcon, dans un rond-point, immeuble récent, en face du carrefour de l'Estrie, 5 minutes du Maxi, sonnette caméra, plancher flottant et céramique, entrée laveuse-sécheuse, entrée lave-vaisselle, bien insonorisé, près parc, école et église, autobus, endroit calme, 2 stationnements, remises intérieures et extérieures, dans un 6 logements. Petit chien de moins de 8 livres maximum (à l'âge adulte), accepté. , Libre immédiatement 819-580-2820

Calme, université, chauffé, eau chaude, 4 ½, université, chauffé, eau chaude, peut être semi-meublé, planché flottant, près parc, école et autobus, endroit calme, demi sous-sol, stationnement, 10 minutes à pieds de l'université de Sherbrooke, dans un 6 logements. Seulement, 560\$/mois, un rabais de 15\$ sur le prix régulier de 575\$/mois , Libre immédiatement 819-580-2820

Chauffé et eau chaude incluse 4 ½, rue Grosvenor, vieux nord, chauffé, eau chaude, plancher flottant, endroit calme, grand logement, deuxième étage (1101-3) et premier étage (1109-2), endroit calme, entrée laveuse-sécheuse, près parc, école et autobus, stationnement, dans un 10 logements, Seulement, 560\$/mois, un rabais de 15\$ sur le prix régulier de 575\$/mois , Libre immédiatement 819-580-2820

Grand 4 1/2 (Style Condo) Construction 2011, Secteur Rock-Forest, libre imm., air climatisé, 2e étage, plancher flottant, armoires style Shaker, entrée L/S, Stat., remise. \$770/Mois École Vision située tout près, près de tous les services. 819-212-2259

5 1/2 chauffé eau chaude fournie céramique cuisine et salle de bain, plancher flottant, fenestration neuve, 1 stationnement (possibilité de 2), 1er plancher, près des autobus et près de l'université de Sherbrooke,

COMMENT PUIS-JE M'ASSURER QUE LES PUNAISES DE LIT NE REVIENDRONT PAS

Une fois l'infestation sous contrôle, les conseils ci-après aideront à prévenir son retour:

É

vitez de vous installer dans une autre chambre. Vous aurez sans doute grandement envie de le faire, mais les punaises de

lit qui auront survécu vous suivront peut-être dans l'autre pièce, ce qui pourrait causer une autre infestation. Continuez plutôt à occuper la même chambre à coucher en inspectant soigneusement et fréquemment la pièce pour détecter toute punaise encore vivante. D'autre part, suivez les étapes ci-après pour vous protéger des morsures.

Enveloppez complètement votre matelas et votre sommier d'une housse disponible auprès d'entreprises qui fournissent des accessoires de lutte contre les allergies ou les organismes nuisibles. Recouvrez la fermeture éclair de ruban adhésif entoilé, car les punaises peuvent s'échapper au travers des orifices de fermetures éclair. Les matelas peuvent aussi être recouverts d'une pellicule plastique scellée. Les punaises de lit ne pourront pas vous mordre à travers la housse et mourront éventuellement, tant et aussi longtemps que la housse demeure intacte (aucun trou ou déchirure). Il est recommandé de garder le matelas ainsi recouvert pendant un an.

Recouvrez les pattes de lit de ruban à tapis double-face ou de gelée de pétrole. Vous pouvez également placer les pattes de lit dans des disposi-



tifs de protection ou des pots de verre remplis d'un peu de poudre pour bébé afin de piéger les punaises de lit qui grimpent ou descendent le long des pattes. On trouve aussi sur le marché des intercepteurs pour pattes de lit qui permettent de détecter les punaises de lit.

Utilisez des draps blancs ou pâles. Il sera ainsi plus facile de détecter les punaises de lit.

Retirez entièrement les têtes de lit.

Passez l'aspirateur quotidiennement. Pendant quelques semaines, et ce, même si vous ne voyez pas de punaises de lit, débarrassez-vous immédiatement du sac d'aspirateur comme vous l'avez fait pendant le traitement.

Procédez à des inspections périodiques pour détecter la présence de punaises de lit.

Petit rappel des responsabilités du locataire :

- Le locataire a un rôle à jouer dans le contrôle des punaises de lit dans son logement. Il doit s'assurer de faire certaines actions pour que l'extermination soit réussie le plus rapidement possible.
- L'occupant doit informer le plus rapidement possible son propriétaire de la présence de punaises de lit dans son logement.
- Éviter de résoudre le problème seul.
- Ne pas vaporiser d'insecticide sur les personnes ou sur les matelas.
- Éviter de déplacer les vêtements ou la literie, les objets ou meubles infestés (ou sacs remplis de ces articles) dans les aires communes de l'immeuble.
- Si on jette des matelas ou meubles infestés à la rue, vous devez d'abord les rendre inutilisables et indiquer clairement qu'ils sont infestés par des punaises de lit.
- Permettre à un exterminateur certifié, c'est-à-dire détenant un permis gouvernemental, d'avoir accès à toutes les pièces de son logement.
- Préparer son logement pour faciliter l'extermination.
- S'assurer de connaître les recommandations d'un exterminateur certifié pour l'évacuation du logement lors de l'extermination ☑



CADEAU GRATUIT

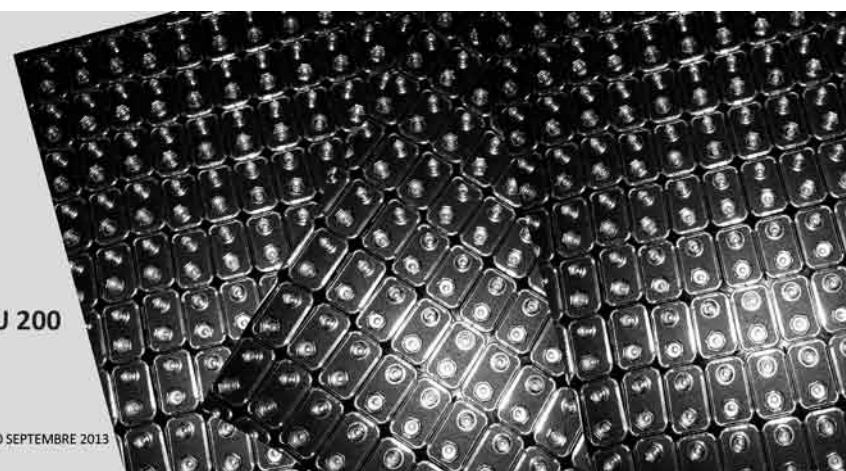
Recevez une batterie 9V sur présentation de ce coupon

(preuve obligatoire)

AU BUREAU DU RPHL, 100 RUE BELVÈRE SUD, BUREAU 200 À SHERBROOKE

LIMITE DE 3 BATTERIES PAR LOGEMENT
Quantité limitée, tant qu'il y en aura

DATE D'EXPIRATION: 30 SEPTEMBRE 2013



www.BoitesetCamion.com

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?
Quels sont les règlements d'immeuble?
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?



Vous avez un coup de cœur pour cet appartement? Remettez simplement votre carte de membre

"LOCATAIRE PRÉ-QUALIFIÉ RPHL"

PRÉ-QUALIFICATION des locataires

Quelques privilèges :

- Bétonel -35%
- RabaisVacances.com

Et si en plus vous louez sur RechercheDeLogement.com, obtenez une carte-cadeau de 50\$ chez Librairie Mosaïque!



Contactez-nous pour obtenir votre formulaire de pré-qualification au
1-877-563-9292 ou info@rphl.org

MAUVAISES DETTES ET BONNES DETTES



Tout le monde possède au moins une carte de crédit, que ce soit pour payer ses achats et rembourser à terme, ou pour échelonner les remboursements.

Mais la façon dont vous allez respecter vos engagements de remboursement aura une conséquence sur

vos dossiers de crédit et auprès de toute vérification bancaire sur votre compte.

Selon une récente étude de TD Canada Trust, "les trois principales options en matière de crédit auxquelles la plupart des Québécois ont eu recours au cours des cinq dernières années ont été les cartes de crédit émises par des banques (90 %), les cartes de grands magasins (46 %) et les prêts hypothécaires (41 %)".

Selon l'étude, les cartes de crédit représentent le produit de crédit le plus largement utilisé par les particuliers. On dénombre 25% des demandes pour ce type de produits. On constate une hausse des paiements préautorisés. Une des raisons serait que plusieurs cartes de crédit donnent accès à une banque de cadeaux ou de voyages grâce aux points accumulés.

Afin de maximiser vos revenus et vous assurer une solidité financière

voici quelques conseils:

- Rembourser son solde immédiatement est la meilleure option
- Reporter le solde de votre carte de crédit pour payer d'autres dépenses n'est pas une solution à long terme. Vous devrez payer des taux d'intérêts très élevés et vous devrez tout de même rembourser les deux dettes.
- Si vous avez accès à une marge de crédit dont le taux est avantageux, utilisez-la plutôt que de mettre sur une carte de crédit ou un prêt à taux plus élevé. ☑

LAISSER SON APPARTEMENT SACCAGÉ

conséquences importantes d'un tel geste



A) Informations générales
En tant que locataire, vous avez pour obligation d'occuper votre logement avec prudence et diligence, selon l'article 1855 C.c.Q. De plus, ce droit se traduit par plusieurs autres exigences émises par la loi à votre égard. Notamment, d'après l'article 1862 C.c.Q., vous devez indemniser le propriétaire pour tout préjudice causé au bien loué.

La responsabilité qui vous incombe en tant que locataire est d'autant plus élevée considérant qu'il existe une présomption à l'effet que toute dégradation subie par le logement est imputable à votre faute comme vous êtes en possession de celui-ci.

Suite à la page 7

PRENEZ UNE ASSURANCE ET GARDEZ L'ESPRIT TRANQUILLE!



Dès la signature de votre bail, votre rôle de locataire se concrétise indéniablement alors que vous bénéficiez d'un logement. Au demeurant, ce bénéfice vous tient garant de plusieurs responsabilités et d'obligations auxquelles il faut respecter fidèlement. En effet, le locataire a pour obligation d'utiliser son logement avec prudence et diligence, de le garder en bonne condition mais aussi de s'assurer de le remettre dans son état initial à la fin de son bail. Pour tout dommage causé par votre faute au logement, vous devez alors indemniser le propriétaire.

Alors que celles-ci ne représentent que quelques exemples d'obligations, elles se traduisent par plusieurs situa-

tions. Notamment, dans une récente cause où le locataire a causé des débordements de baignoire majeurs provoquant ainsi des dégâts importants au plafond et aux biens situés dans l'appartement en-dessous du sien, il s'est vu contraint de subir une résiliation du bail accompagnée d'une expulsion du logement¹. Si le propriétaire possède une assurance, le locataire sera contraint de défrayer des frais pour indemniser ce dernier pour les dommages causés. Effectivement, dans une cause entendue par la Régie du logement, la locataire a été contrainte de verser plus de trente-trois mille dollars à l'assurance du propriétaire qui a réparé les dommages causés par le débordement de la baignoire de la locataire à l'immeuble². Ces montants

couvraient la réparation, la démolition et le nettoyage de trois étages, et donc de trois logements, qui furent touchés par ce dégât. Pensons également à des circonstances semblables où le locataire, par mégarde, met le feu à son logement. Bien qu'il ne sera trouvé responsable de défrayer des dommages-intérêts que si le propriétaire démontre que le feu a été causé par sa faute ou par un de ses visiteurs, si tel est le cas, l'assureur du propriétaire est subrogé dans les droits de ce dernier et peut donc réclamer d'importantes sommes de paiement. Le même résultat pourrait vous arriver si jamais quelqu'un se blesse par votre faute dans votre logement.

Suite à la page 7



PUNAISES DE LIT: PAS DE RETOUR



MAUVAISES DETTES ET BONNES DETTES



DEVENIR PROPRIÉTAIRE



ANNONCES RECHERCHEDELOGEMENT



L'IGNORANCE DE LA LOI