

À LIRE DANS CETTE ÉDITION

L'ENTREVUE DE SÉLECTION



4

LOCATAIRE EN PERTE D'AUTONOMIE



8

LES FOURMIS CHARPENTIERES



9

Un contrat c'est un contrat! Sauf que...

Me Annie Lapointe

En vertu d'un contrat de bail, le locataire est responsable du bail pour une certaine période de temps, souvent une durée fixe d'un an, bien que des baux plus courts ou plus longs soient tout à fait légaux.

Le fait que le locataire quitte en cours de bail avec tous ses biens, et cesse de payer le loyer, équivaut à un abandon du logement. Un abandon amène donc la fin du bail. Même si le bail

devait se terminer en juin, si le locataire a quitté en janvier sans payer, avec tous ses biens et sans entente avec le propriétaire, on peut conclure que le bail est terminé. Il n'en reste pas moins que si vous aviez un contrat pour une durée plus longue, le locataire qui a ainsi « déguerpi » pourrait vous devoir certains dommages : soit les pertes de loyer et les frais encourus pour relouer.

Attention! une règle générale dans la loi prévoit qu'on doit minimiser nos dommages. C'est-à-dire qu'on ne pourrait s'asseoir sur ses lauriers suite au départ d'un locataire qui a signé un bail jusqu'au mois de juin suivant, selon l'argument que c'est à lui de payer jusqu'à cette

date selon le contrat de bail.

La Régie du logement a appliqué cette règle à plusieurs reprises. Le locateur qui a subi des dommages doit donc effectuer des démarches raisonnables pour relouer son logement, afin d'atténuer le plus possible ce préjudice.

Ainsi, dans une situation où le locataire a quitté sans droit suite à un avis de deux mois (1), le locateur n'a pas été en mesure, selon le jugement, de mettre en évidence les efforts particuliers pour relouer le logement. Il lui aura fallu sept mois pour relouer le logement.

Suite à la page 2





Me Lapointe

*Un contrat c'est un contrat!
Sauf que...
Page couverture*

Dans sa réclamation, le locateur demandait une portion imputable au logement, de l'ensemble de la publicité générale payée pour tous les logements vacants de l'immeuble, pour la période pendant laquelle ce logement a été libre.

À elle seule, cette publicité générale ne saurait être considérée, pour la Régie du logement, comme étant des efforts raisonnables pour minimiser ses dommages pendant plusieurs mois.

Selon la Régie du logement, si la publicité générale ne donne pas de résultats rapidement, le locataire devrait modifier sa stratégie pour minimiser ses dommages. Il faudrait en conséquence procéder à un effort plus personnalisé au niveau des annonces, au lieu de la perdre dans une annonce générale incluant d'autres logements. On devrait pouvoir y voir les détails du logement à louer, sa grandeur, sa situation géographique, ses avantages, son prix, etc (2).

Dans ce cas, le Tribunal a donc réduit la réclamation de 7 mois de loyers aux deux mois déjà payés par le locataire en guise d'avis de départ.

(1) 2017 QCRDL 10167, 37-130423-007 37 20130423 G.

(2) 2012 QCCQ 2185, 505-80-003719-101.

Locataires : Apportez vos pizzas, votre bière mais pas de Marijuana!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) rappelle aux locataires que la Marijuana est toujours illégale et ce jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi autorisant la possession, la consommation et la production de cannabis.

Le RPHL réitère aussi que l'adoption d'une telle loi constitue un danger pour le parc locatif et la vie en logement!

« De plus en plus, les locataires cherchent des milieux sans fumée : les effluves de marijuana constituent une nuisance encore bien plus grande qui est à l'origine de nombreuses plaintes, alors que le propriétaire a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à tous ses locataires! » explique Martin Messier, Président du RPHL.

Il est reconnu que les plantations intérieures peuvent causer de sérieux dommages aux immeubles. Il est extrêmement inquiétant que la possibilité de cultiver 4 plants chez soi soit considérée à l'intérieur du projet de loi.

Comment les assurances vont-elles réagir alors qu'on sait que les propriétaires de logements sont déjà aux prises avec des installations illégales dans leurs logements, amenant une forte consommation d'électricité, des modifications illégales et dangereuses aux installations électriques?

Le Gouvernement va-t-il indemniser les propriétaires qui verront leurs logements dégradés par l'humidité extrême à l'origine de moisissures et autres dégradations de l'immeuble?

C'est pour trouver des réponses à toutes ces inquiétudes et conscientiser le Gouvernement à la réalité locative, que le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) qui participera le 19 et le 20 juin 2017 au Forum d'experts sur l'encadrement du cannabis au Québec.



Locataires : Bail signé = Durée du bail à respecter!

Sherbrooke, le 29 juin 2017 --- Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) rappelle aux locataires qu'un bail signé est un contrat, le locataire ne peut pas décider d'aller vivre ailleurs et de ne pas respecter ses engagements!

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

Le propriétaire prévoit l'emménagement de ses futurs locataires, reprend contact avec eux et à sa grande surprise les locataires lui disent qu'ils ne sont pas ses locataires! Chaque année, nos membres nous appellent car le locataire a décidé de ne plus emménager. Il a visité plusieurs logements, il a signé un bail mais en a signé un autre plus tard et n'entend plus respecter le 1er bail signé.

Or, le locataire est lié par le bail signé et doit le respecter. S'il refuse, le propriétaire pourra lui réclamer les mois de loyers perdus, les annonces pour relouer, les enquêtes de prélocation, bref toutes les pertes financières.

“Ne vous méprenez pas, le parcours pour relouer ne sera pas un long fleuve tranquille : Le propriétaire devra assumer tous les loyers impayés, payer l'hypothèque et les taxes sans ces revenus de location. Il devra aussi trouver un locataire alors que la majorité des baux ont une fin au 30 juin et que le taux d'inoccupation est de plus de 6%, sans compter les deux ans d'attente à la Régie du logement et finalement les frais juridiques pour recouvrer les sommes perdues” d'ajouter le RPHL.

Le RPHL espère qu'une refonte complète de la Régie du logement prendra les mesures nécessaires à ce que les délais soit réduits et des conséquences soient mises en place pour réduire les mauvais comportements des locataires.



Plus de 1800 Portes vendues (Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts

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

Passez à l'action!
«Offre d'achat garantie»
AVANT 30 JOURS SINON L'ENTENTE SERA NULLE
6 LOGEMENTS ET PLUS CONSTRUCTION 1995 ET PLUS

1^{er} au Québec
catégorie solo
SUR PLUS DE 1500 COURTIERS DU RÉSEAU VIA CAPITALE
POUR TOUTE L'ANNÉE 2011

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

VOLS DANS LES LOGEMENTS une situation de plus en plus inquiétante

Malheureusement, le mois de juin 2017 a apporté son lot de nouveaux objets répugnants et de situations navrantes.

De nombreux membres ont retrouvé leur logement saccagé, certains ont eu des estimations à plus de 100 000\$ de dommages!

Mais outre les logements saccagés, on assiste à des vols en tout

genre.

Même si le top 3 des objets volés sont les sièges de toilette, les poignées de porte et les luminaires, certains locataires "empruntent" des choses insolites :

- Un propriétaire qui se rend pour une visite à son immeuble a la désagréable surprise de se rendre compte que tous les arbustes et les fleurs devant son immeuble ont disparu!

- D'autres ont dû trouver une quincaillerie ouverte le 1^{er} juillet car plusieurs sièges de toilette ne sont plus sur la toilette, ni dans le logement.

- On a aussi vu des planchers et des armoires de cuisine disparaître comme par magie!

Mais ces faits insolites, sans s'attarder sur la raison qui a poussé le locataire à faire de tels gestes, soulèvent des interrogations sur la suite à donner à cette affaire et plus largement sur les vols que subissent les propriétaires.

Que ce soit une plante, un réfrigérateur, ou même un plancher flottant, le propriétaire a subi des dommages et son seul recours est de rédiger une mise en demeure pour qu'il ne commette plus ces gestes et lui réclamer les dommages.

Pour le RPHL, il est inacceptable

que ce méfait prenne autant de temps et qu'aucun de ces cas ne soient traités comme un dossier criminel.

Même si c'est la relation entre un propriétaire et un locataire, la Régie du logement ne devrait pas être en charge de ces cas et le locataire devrait être formellement accusé au criminel.

Si un ami vole un de ses collègues de bureau ou même son meilleur copain, il sera traduit devant la justice avec un dossier criminel au final.

Actuellement, le propriétaire devra envoyer une mise en demeure, réclamer les dommages, ouvrir un dossier à la Régie du logement, des délais de plus de deux ans pour avoir une audience, un jugement qu'il faut faire exécuter, des frais de recouvrement...

Tout vol est un acte criminel et un propriétaire devrait avoir les mêmes droits que n'importe quel citoyen.

Selon le RPHL, plusieurs mesures inciteraient les locataires à porter plus d'attention :

- dépôt de garantie
- dossier criminel pour vol
- audience accélérée à la Régie du logement pour expulsion quand le locataire est toujours dans le logement

Un exemple de plus qui démontre le non-sens de la loi actuelle!

CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!



819-674-7044 | toituresherbrooke.com

réno+maitre

RDQ: 8551-3416-19





Martin A. Messier

L'ENTREVUE DE SÉLECTION, AUPARAVANT CONNUE COMME LA VISITE DU LOGEMENT

sez des sous-questions comme ah oui, mais encore, vraiment?, afin de faciliter la conversation et ajouter les détails. Sur des faits vagues comme « je ne m'entendais avec mon voisin », vous pourriez questionner par empathie: Ce n'est pas toujours facile, qu'est-ce qui se passait?

La visite du logement: l'entrevue de sélection combinée à la vente du logement

Lors de la visite du logement il faut naturellement présenter les avantages de notre immeuble, son emplacement, les services de l'immeuble, les restaurants à proximité, les commerces qui sont susceptibles de retenir son attention, le transport... Ces éléments seront axés sur les intérêts que nous aurons recueillis dans l'entrevue téléphonique.

Il est tout aussi important de porter attention à l'attitude du locataire lors de la visite du logement. A-t-il des questions?

Une question vaut souvent mieux qu'une réponse

Il faut prendre le temps d'écouter le locataire, analyser les questions et les réactions aux réponses données. Plusieurs questions sont porteuses de réponses. Une question demandant si le logement est bien isolé pour le bruit nous indique une préoccupation pour le bruit. En parlant avec votre locataire, s'il vous dit qu'il entend le chat du voisin marcher, il faudra vous questionner sur votre capacité de lui donner satisfaction dans votre logement!

Est-ce que cela coûte cher d'électricité? est une question qui mérite d'être explorée. Que veut-il dire? Combien cela représente-t-il? Si votre logement a des fenêtres d'époque, il est possible que ce logement ne lui convienne pas...

En bref, soyez à l'écoute et analysez tant l'entrevue téléphonique que

la visite pour mieux louer vos logements en fonction des besoins des locataires.

Une fois que vous avez visé juste quant aux locataires souhaités, il faut saisir les deux prochaines chances de l'évaluer: l'appel téléphonique et la visite du logement.

Lors de l'appel téléphonique, vous pourrez poser les questions au prospect pour mieux le connaître: de qui s'agit-il, quels sont ses besoins, à quel endroit est-il logé en ce moment, qu'est-ce qui amène la décision de rechercher un logement à cette étape de sa vie? Qu'est-ce qu'il recherche dans un logement? Dans un monde idéal, qui seraient ses voisins?

Laissez votre candidat parler, utili-

LA SÉLECTION DU LOCATAIRE

Une fois que vous avez fait vos entrevues de sélection (anciennement la visite du logement) (voir article dans la section réservée aux membres Mot de l'éditeur), il faut maintenant procéder aux évaluations des locataires.

ATTENTION: Si vous choisissez de ne faire que des évaluations sur certains locataires vous pouvez être exposé à une plainte pour discrimination que votre locataire pourrait faire auprès de la Commission des droits de la personne. En effet, il est risqué de refuser sans

faire les vérifications. Par exemple sur la question du revenu disponible pour payer le logement, un propriétaire qui avait basé sa décision sur des calculs mathématiques sans vérifier auprès du pro-

priétaire précédent si le loyer était acquitté à temps, fut condamné pour cette raison.

De plus en plus, les marges de manœuvres très limitées des propriétaires d'immeubles à revenus imposent une vérification complète des antécédents du candidat à la location. Une simple vérification des habitudes de paiement des cartes de crédit et des prêts pour les



Volume 13, numéro 2
Été 2017

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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



Lorsqu'un logement est cambriolé, ce sont deux réclamations d'assurance qui doivent être faites :

- 1) par le biais de l'assurance habitation du locataire pour les biens volés
- 2) par le biais de l'assurance habitation sur l'immeuble que le propriétaire a contractée.

Effectivement, la porte ou la fenêtre arrachée, la porte d'entrée fracturée, l'intercom détruit, tout ce matériel appartient au propriétaire et c'est donc à lui de réclamer pour faire réparer au plus vite les dommages.

véhicules est insuffisante. Un gestionnaire prudent fait aussi les vérifications auprès de l'employeur, des deux propriétaires précédents, vérifie les causes devant la Régie du logement et devant les tribunaux civils et criminels. De plus en plus, le propriétaire voudra visiter le candidat à la location chez lui,

dans son appartement, pour voir à quoi ressemble son milieu de vie et le soin donné au logement.

Idéalement, vous établissez vos critères de façon à analyser les dossiers sur une base identique et harmonisez votre processus décisionnel.

Par exemple, vous pourriez utiliser une grille d'analyse portant sur les points constatés dans l'entrevue de sélection auquel vient s'ajouter le résultat des vérifications dans le cadre de l'évaluation.

Parmi les points qui pourraient être l'objet de votre analyse, devrait se trouver ceux-ci:

- Le candidat s'est présenté à l'heure
- Le candidat est courtois et poli
- Le candidat n'est pas à la dernière minute pour louer un logement
- Le candidat a démontré qu'il était raisonnable dans ces attentes face au logement
- Les besoins décrits par le candidat sont en mesure d'être comblés avec l'appartement visé
- Les explications du candidat quant à la raison de son départ de l'autre logement sont raisonnables
- Les explications du candidat quant à la raison de son départ de l'autre logement ont été vérifiées
- Les habitudes de paie-

ment du candidat sont satisfaisantes

- Le candidat n'a pas d'antécédents criminels ayant un impact dans la vie en logement
- Le candidat n'a pas d'antécédents civils ayant un impact dans la vie en logement
- Le candidat n'a pas d'antécédent à la Régie du Logement ayant un impact sur la location du logement
- L'employeur a confirmé le revenu du candidat
- Le revenu est suffisant pour la location de ce logement
- L'emploi ou la source de revenu est stable

Une fois que vous aurez complété la grille souhaitée pour chacun de vos immeubles il sera plus facile pour vous, dès l'annonce du logement d'être stratégique et analytique dans la location de vos logements.

N'oubliez pas: une fois qu'on lui remet les clés, avec ou sans bail écrit, le candidat devient votre locataire avec TOUTES les protections que la loi lui confère.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions et demeurez à l'affût de nos formations sur le sujet.

ÉQUIPE
LAFLEUR
DAVEY COURTIERS
IMMOBILIERS

NOUS AVONS
L'EXPERTISE

VOIR
L'OPPORTUNITÉ,

que l'on soit acheteur ou vendeur.

VOIR
LE PRIX JUSTE

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

VOIR
L'INVESTISSEMENT

le plus rentable et le plus sûr en toute confiance.

819 563-1010

EQUIPELAFLEURDAVEY.COM

ESTIMATION GRATUITE DE LA VALEUR MARCHANDE DE VOTRE IMMEUBLE





CATÉGORIES

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

1. ABBATAGE / ÉLAGAGE**ARBORIA-Service arboricole**

Francois Perreault
Tél.: (819) 452-2735

Courriel: info@arboriaqc.ca

- Élagage, abattage
 - Inspection préventive
 - Haubanage
 - Fertilisation, plantation
 - Prévention essouçage
 - Déchiquetage
 - Soumission gratuite
- Région Estrie

2. ANNONCE DE LOCATION**SeecliQ**

www.seecliq.com

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

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
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans*

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

* Escomptes membres RPHL

Voir détails des rabais page 17
Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

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

7. CHAUFFAGE**Filgo Energie**

(thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

- Huile à chauffage, mazout
- Livraison automatique

- Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7
- Plan d'entretien sur fournaise
- Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
- Administration et bureaux locaux

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
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans*

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

auditeur, CGA

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203

Sherbrooke, Qc J1H 4A7

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

10. COURTIER IMMOBILIER**Francis Lafleur**

Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.equipelafleurdavey.com

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

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du

Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

Présence + Dynamisme = Résultats !

- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

11. DÉBOUCHAGE**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

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

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

13. ENTRETIEN / NETTOYAGE**Ambulance Environnement**

Claude Maheux – Propriétaire

Tél : 819-571-1895

info@ambulanceenvironnement.ca

www.ambulanceenvironnement.ca

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

14. ÉLECTRICITÉ

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

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

15. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

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

275 rue King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-9715
1750 rue Sherbrooke, suite 200 Magog
819-819-769-4144

http://www.dufresnesavary.ca/
Financement hypothécaire,
Mise en marché, acquisition ou liquidation
Expropriation
Contestation d'évaluation municipale
Étude locative, etc

* Tarifs préférentiels aux membres RPHL

16. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

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

17. GESTION IMMOBILIÈRE

Gerer Votre Immeuble.com

gerervotreimmeuble.com

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

18. HYPOTHÈQUE

Multi-Prêts

Hélène Renaud,

Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

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

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

*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

19. INCENDIE

BARRIKAD
(Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :

Réseau avertisseur Incendie;
Mise aux normes;
Inspection annuelle avec rapport ULC 536;
Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;

Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;

Centrale de surveillance;

Alarme vol;

Contrôle des accès;

Contrôle divers, température, voltage, dégât d'eau.

Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !

Tél : 819-446-0095 ou consultez notre site barrikad.com

RBQ : 5592-3841-01

20. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

21. PLANCHER

Les Entreprises Benoit

Dodier

1519 King Est, Sherbrooke

Tel : 819-563-0299

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

22. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes

collectives

Représentant de courtier en épargne

collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité

- Stratégies financières avancées

- Gestion privée et investissements

- Assurances de personnes

23. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 346-6944

* Escomptes membres RPHL

-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial

-Réparation de moustiquaires, fenêtres

- Jardinage et entretien des plantes

-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

24. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O

SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

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

25. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.

toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA

Habitation

Réno Maître APCHQ

Couvreur certifié BP

*Tarification

préférentielle pour

membres RPHL

• Réfection de toiture

plate ou en pente

• Ventilation

• Revêtement extérieur

• Dénéigement de

toiture

• Autres services

connexes tels que

l'installation de

gouttières, Pliage et

capage en alluminium,

etc

RBQ: 8351-3416-19



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

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Reed

Avec le vieillissement de la population, le manque de places en CHSLD, le manque de ressources, bien des locataires se retrouvent dans un logement non adapté à leur situation. Soit en raison d'un manque de places ou de ressources, soit en raison de l'obstination du locataire de rester malgré l'évidence.

Les propriétaires se retrouvent alors dans une situation où ils doivent prendre des décisions difficiles de requérir à la résiliation du bail bien souvent après avoir épuisé les autres ressources comme la

famille, CLSC ou même la police etc...

C'est à la suite d'un événement préoccupant ou même choquant que la situation éclate au grand jour. État du logement insalubre, appel de l'ambulance suite à une chute, un oubli sur la cuisinière, propos incohérents dans les couloirs communs, odeur nauséabonde.

Même si les gestes ne sont généralement pas volontaires, reste que le propriétaire a une obligation envers les autres locataires et se doit d'agir.

Dans une décision de février 2017, on comprend que le délai d'attente pour une place en milieu adapté était malheureusement trop long et trop risqué pour l'immeuble et justifiait une résiliation du bail.

Différents dégâts d'eau et un début d'incendie dans un matelas causé par le locataire sont au cœur du débat de cette cause.

Fait particulier, un témoin du locataire

mentionne que les faits reprochés ne sont pas contestés et même que le locataire consent à la résiliation du bail mais que le locataire attend une place.

Nous citons ici une partie du jugement de Me Talbot pour fins de compréhension :

... L'ensemble de la preuve non contestée fait clairement ressortir que la tranquillité et la sécurité des autres occupants de l'immeuble sont fortement altérées par la présence du locataire dans l'immeuble en raison de sa perte d'autonomie. Il appert que l'état de santé du locataire requiert qu'un logis adapté à ses besoins grandissants lui soit attribué.

Cependant, le Tribunal éprouve beaucoup d'empathie pour le locataire et partage l'inquiétude de sa famille quant à la suite des événements. Le témoignage sincère et crédible de monsieur (...) démontre que son entourage se soucie du bien-être du locataire et de la sécurité des autres occupants de l'immeuble dans lequel vit notamment sa mère.

Néanmoins, tout locataire a droit à la sécurité et la jouissance paisible des lieux loués que doit procurer le locateur au sein de son immeuble.

En corollaire, et pour mettre à exécution les obligations de ce dernier, le locataire aura celle générale d'user du bien loué avec prudence et diligence. Plus spécifiquement, le locataire

sera tenu de maintenir son logis en bon état de propreté, de ne pas contrevenir aux obligations légales prescrites eu égard à sa sécurité ou salubrité et d'aviser le locateur dans un délai raisonnable, lorsqu'il aura connaissance d'une défektivité ou d'une détérioration substantielle des lieux loués. De plus, lorsqu'un cocontractant contrevient à ses obligations, l'article 1863 du Code civil du Québec prévoit pour l'autre, le droit de demander la résiliation du bail, dans la mesure où il est établi que l'inexécution cause un préjudice sérieux au demandeur ou aux autres occupants de l'immeuble. En l'instance, il ne fait pas de doute que la situation actuelle ne résulte pas d'un comportement volontaire du locataire. Par contre, le locateur a démontré de façon prépondérante que la présence du locataire dans l'immeuble l'empêche de s'acquitter de ses propres obligations tenant à la conservation de l'immeuble et à son bon état d'habitabilité, avec incidence d'un préjudice certain.

La Régie du logement a été partic-



Multi-Prêts
HYPOTHÈQUES

AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Siège social:

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



Hélène Renaud

Courtier immobilier hypothécaire

Tél. : 819 471 0089

Télec. : 819 390 2998

hrenaud@multi-prets.com

multi-prets.com/helenerenaud

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

ulièrement efficace dans ce dossier en permettant au propriétaire d'être entendu en 6 semaines et en recevant par le fait même la décision rapidement après l'audience.

De plus, la Régisseuse a trouvé le moyen de s'adapter à la situation en résiliant le bail à une date plus éloignée, soit le 1er mai dans la présente situation, et ce, afin de permettre au locataire de se trouver un endroit adapté sans pour autant qu'il soit dans la rue.

Nous devons ici rendre crédit à la Régie du logement puisque le dossier semble avoir été mené rondement et efficacement.

Sachez qu'en prenant le temps d'expliquer adéquatement la situation dans votre demande et le niveau de gravité et de dangerosité, la Régie du logement est plus à même de déterminer l'urgence du problème et permettre et surtout de détecter qu'une audience rapide est nécessaire.

Il est aussi utile d'aviser la Régie du logement du nombre de témoins et d'évaluer la quantité de temps nécessaire pour l'audience. Cela évite que la Régie du logement sous-évalue ou sur-évalue le temps nécessaire pour votre audience et rendant le processus d'autant plus efficace.

Pour le bien-être de nos aînés, l'Association des Propriétaires du Québec espère que l'ensemble des services gouvernementaux et des services sociaux québécois trouvent une solution à court et moyen terme afin d'aider les propriétaires pris dans cette situation pour qu'ils puissent enfin avoir accès à un canal d'entrée aux services dans le but d'aider nos aînés plutôt que de les évincer. Parce que la situation décrite ci-haut n'aurait pas dû se rendre à la Régie du logement.

Dossier Richardson c. J.C 310673

Les fourmis charpentières

Bien qu'elles soient très utiles dans la nature, les fourmis charpentières deviennent nuisibles et occasionnent des dommages lorsqu'elles s'immiscent dans des logements ou la structure d'immeubles.

Les plus communes sont les fourmis noires gâte-bois ainsi que les fourmis charpentières rouges. Elles mesurent entre 6mm et 25mm selon les individus. Leur corps est divisé en trois parties. Elles sont reconnaissables à leur taille fine, à leurs antennes arquées et en segments ainsi qu'à leurs couleurs.

La fourmi noire gâte-bois arbore des couleurs uniformes noir/brun tandis que la fourmi charpentière rouge se distingue par ses teintes brunes ou rouges couvrant son thorax.

Il est possible d'apercevoir des individus avec des ailes. Il s'agit de femelles et de mâles en période d'accouplement.

Ce type de fourmis cause des dommages aux structures de bois. On peut les retrouver dans les murs, les plafonds, les planchers, les cadres de fenêtres, les seuils de portes, ou ailleurs. Dans certains cas, elles peuvent également endommager l'isolant. Elles aiment s'installer dans des milieux très humides, près des infiltrations d'eau ou dans des matériaux déjà endommagés par l'eau.

Toutefois, elles peuvent également s'en prendre aux structures de bois sain. Il est donc important de prendre au sérieux toute présence de fourmis.

Autrefois, il était difficile de localiser avec précision les nids de fourmis charpentières. L'exercice demandait parfois que l'on endommage inutilement des murs afin de vérifier leur présence et trouver les nids.

De nos jours, les techniciens peuvent utiliser des outils à la fine pointe de la technologie afin de détecter et d'éliminer le problème à sa source. Parmi ceux-ci, la caméra thermique permet de voir les variations de température à travers la structure de l'immeuble. Ces endroits sont susceptibles d'abriter des nids de fourmis. Ensuite, le détecteur de mouvement vient confirmer la présence des fourmis aux endroits précis où elles se retrouvent à l'intérieur des murs.

En investiguant précisément les endroits problématiques de façon non invasive, la source du problème est identifiée, l'intervention est localisée et les dommages réduits au minimum.

Il faut également savoir que si un logement est victime d'une colonie de fourmis, il est fort probable qu'il s'agisse d'une colonie satel-

lite en provenance d'une colonie située à l'extérieur, près de l'immeuble. Celles-ci se retrouvent souvent dans les arbres, dans les débris de bois et parfois même dans du paillis. Votre professionnel de la gestion parasitaire pourrait également devoir traiter certains endroits à l'extérieur. Il pourrait aussi vous conseiller sur certaines actions à poser à l'extérieur ou sur votre bâtiment afin d'éviter d'être à nouveau confronté à ce type d'infestation.

GRANBY

336 RUE CALIXA-

LAVALLÉ,

GRANBY, QC, J2G1C2

TEL: 450-522-3393

SHERBROOKE

918 RUE LONGPRÉ,

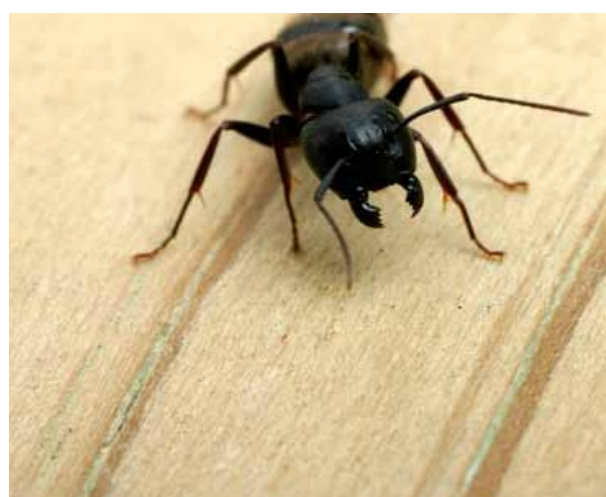
SHERBROOKE, QC

J1G5B9

TEL: 819-200-5332



Unis contre les punaises de lits.





Me Kevin Lebeau

LES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ DIVISE: COPROPRIÉTAIRES, ADMINISTRATEURS ET GESTIONNAIRES, MÉFIEZ-VOUS DES DOM- MAGES CAUSÉS PAR L'EAU!

Il est évident que la survenance d'un sinistre affectant notre habitation constitue un inconvénient et une source importante de désagrément pour son propriétaire. Heureusement, la majorité des propriétaires d'habitations n'ont pas à faire face régulièrement à de telles situations.

En copropriété divise, c'est le syndicat des copropriétaires, les membres du conseil d'administration et parfois son gestionnaire immobilier qui sont appelés à réagir aux sinistres afin de s'assurer de la remise en état des parties de l'immeuble touchées par le sinistre, tant les parties privatives que communes. Le syndicat doit souscrire auprès d'un assureur une couverture contre tous les risques usuels, incluant le feu et les dommages causés par l'eau. En effet, les dommages causés par l'eau, provenant soit d'éléments de la plomberie (évier, toilette, bain, douche, tuyau d'alimentation ou de drain) ou de points d'infiltration d'eau naturelle par l'enveloppe du bâtiment, constituent une source importante de dommages qui peuvent être causés à l'immeuble.

Toutefois, nous sommes d'avis que des mesures de sensibilisation et de prévention peuvent aider à diminuer le nombre de sinistres causés par l'eau, ou bien leur gravité.

Le conseil d'administration et le gestionnaire, le cas échéant, pourront sensibiliser les copropriétaires au moyen de communiqués,

ou d'une mention particulière dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires, qu'ils doivent utiliser les baignoires, douches et installations sanitaires des unités, ainsi que tout autre bien qui contient ou qui consomme l'eau, avec soin afin d'éviter des déversements d'eau dus aux causes suivantes :

-Débordement d'un évier, de la toilette ou de la baignoire

-Déversement d'eau de la douche en raison d'un manque d'étanchéité de la cabine de celle-ci, ou du fait de ne pas avoir tiré correctement le rideau de douche, le cas échéant

-Fuite d'eau due à un mauvais entretien de ces éléments, lequel incombe au propriétaire de l'unité

-Tuyau d'alimentation en eau ou drain de lessiveuse ou d'une laveuse à vaisselle mal fixées ou mal entretenues

-Bris, mauvais entretien ou le mauvais emploi d'un aquarium ou d'un lit d'eau

Dans certains cas, la cause du dégât pourrait être un tuyau d'alimentation d'eau, parfois caché derrière la surface visible du gypse, situé à l'intérieur des bornes de la partie privative d'un copropriétaire, lequel pourrait desservir uniquement celui-ci. Bien qu'un sinistre peut être causé par le bris d'un conduit de ce genre, et même dans l'absence de tout acte de la part du copropriétaire, aux termes de plusieurs déclarations de copropriété, sa responsabilité sera néanmoins engagée par le fait que ce conduit est un élément inclus dans la partie privative, lequel tombe donc

sous la responsabilité du copropriétaire.

La responsabilité d'un copropriétaire dans de tels cas pourrait être retenue en vertu d'une clause de la déclaration de copropriété dans le sens de la suivante :

«La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujets aux conditions suivantes :

.....Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celles d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.....

Compte tenu de ce genre de clause d'usage dans les déclarations de copropriété, il serait donc important d'impliquer les copropriétaires dans ce processus de prévention afin de leur permettre de réduire les risques qui engagent leur responsabilité en étant plus attentifs et prendre les précautions qui s'imposent lorsqu'ils utilisent ces éléments de leur partie privative.



UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS

LES ENTREPRISES Roch

TOITURE
BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT

PLANCHER CÉRAMIQUE
POSE DE BOIS FRANC POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398 RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
ENTREPRISESROCH.COM

Il faut se rappeler également que la responsabilité du copropriétaire pourrait être engagée par la faute de son locataire, ou le fait d'un bien appartenant à ce dernier, et ce par l'effet d'une clause particulière à cet effet, ou à défaut, de la règle de l'article 1057 du Code civil du Québec à l'effet que le règlement d'immeuble, lequel contient les conditions de jouissance des parties privatives et communes, est opposable au locataire d'une fraction dès qu'un exemplaire de celui-ci lui est remis, et que le copropriétaire doit s'assurer que son locataire le respecte.

Un sinistre ou des dommages causés par l'eau pourront également survenir à cause d'un bris d'une conduite d'eau ou d'un équipement connexe faisant partie des parties communes de l'immeuble. Aux termes de l'article 1039 C.c.Q., l'entretien des parties communes de l'immeuble incombe au syndicat, et aux termes de l'article 1077 C.c.Q., il est responsable des dommages causés à des tiers (copropriétaires, leurs locataires ou autre personne) qui résultent d'un vice de conception, de construction ou d'un manque d'entretien d'une partie commune de l'immeuble. Le syndicat doit donc prendre les mesures nécessaires préventives et bien entretenir les parties communes de l'immeuble afin de minimiser les risques, tout en étant conscient qu'un événement imprévu pourra causer un sinistre auquel le syndicat a l'obligation de réagir afin de s'acquitter de son devoir de conserver tout l'immeuble, dont toutes les parties communes et privatives.

En cas de doute sur le sujet, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier et en copropriété divisée.

Hausse des taux d'intérêt mais faible hausse de loyer à prévoir!

Avec la méthode actuelle de la Régie du logement, le retour sur investissement en 2017 s'annonce le plus sombre en 30 ans!

Le terme « méthode actuelle » est désuet, néfaste et démontre un manque flagrant de désintéressement du Gouvernement de changer la situation.

Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble : Au plus bas!

2017 : 2,4%
2016 : 2,5%
2015 : 2,9%
2014 : 2,6%
2013 : 2,6%
2012 : 2,9%

Après des taux de 2,4% en 2017, voilà que les taux sur les certificats de placements garantis à 5 ans pour les 6 premiers mois

sont catastrophiques. En juin 2017, le taux est de seulement 1,13%!

Avec de tels taux, si on reporte le calcul de la Régie du logement sur 6 mois, les propriétaires auraient droit à 2,2%.

Pour un logement dont le propriétaire a refait la cuisine au coût de 10 000\$, le loyer sera augmenté de 9,38\$ par mois.

On est loin du 16% qui était en vigueur dans les années 80 et qui permettait aux propriétaires d'entretenir de façon convenable les logements. Qui permettait aussi d'innover, de rendre nos immeubles plus verts, plus modernes.

HAUSSE DU TAUX DIRECTEUR, HAUSSE DE LOYER?

Il faut attendre encore quelques mois avant de savoir si la hausse du taux directeur annoncée le 12 juillet et les autres hausses prévues cet automne vont se refléter sur les certificats de dépôt d'ici les 6 prochains mois.

Car actuellement les propriétaires de logements paieront plus pour leur hypothèque et marges de crédit en 2017 par rapport à 2016 mais verront leur retour sur investissement rallongé.

Finalement les propriétaires de logements paient plus et reçoivent moins.

Il faudra que les taux augmentent d'une forte croissance pour que le taux d'augmentation de 2018 soit plus élevé qu'en 2017 et il est peu certain que le taux n'augmentera pas de façon significative pour que vous puissiez recouvrir vos dépenses d'ici 10 ans!

Le RPHL surveillera l'évolution du taux d'augmentation pour 2018 et vous informera des impacts sur vos finances.

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

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





Me Soucy

Les conflits entre les parties ne sont pas toujours un obstacle à la reprise du logement

La locatrice demande l'autorisation de reprendre le logement de son locataire pour y loger son fils, à compter du 1er Juillet 2015. Le bail est du 1er Juillet 2014 au 30 Juin 2015 au loyer mensuel de 908,00\$. Le logement, comportant 5 1/2 pièces, est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble qui en compte 4 autres de 3 1/2 pièces.

La demande de la locatrice

La propriétaire expose que dès

2012, son fils qui terminait l'Université, a exprimé son désir de vivre en logement avec un ami. Le projet a été retardé parce qu'il a trouvé un emploi qui l'amenait à l'étranger. En décembre 2013, quand la situation de son fils s'est stabilisée, elle a envoyé un avis de reprise au locataire mais a omis de produire une demande d'autorisation au Tribunal de sorte qu'elle a dû attendre plusieurs mois avant de présenter une nouvelle démarche de reprise de logement.

Dans ce laps de temps, son fils a loué un appartement avec un ami comme colocataire. Il paie un loyer beaucoup plus élevé que

celui qu'elle lui propose de payer pour l'appartement du locataire, qui est aussi beaucoup plus spacieux, ce qui permettra de faire deux chambres fermées et un bureau pour son fils qui travaille aussi à la maison. La propriétaire ne possède aucun autre immeuble locatif. Elle souligne deux événements qui se sont produits avec le logement du rez-de-chaussée, à savoir l'ouverture d'une garde-rie et des réparations survenues dans le logement. Elle prétend que les deux événements n'ont pas soulevé de conflits importants. Son fils témoigne à l'audience et confirme son intention d'occuper le logement avec un ami d'enfance. Après l'échec de la

première demande de reprise, il a loué un petit 4 1/2 pièces, dans un demi sous-sol. Il confirme aussi qu'il travaille la moitié du temps sur la route et l'autre moitié, il travaille à domicile.

La version du locataire

Le locataire loue deux logements dans l'immeuble. Le logement du rez-de-chaussée, faisant l'objet de la reprise et un autre 3 1/2 pièces au dernier étage. Il offre ce 3 1/2 pièces au fils de la locatrice, s'il le souhaite. Il vit séparé de sa conjointe depuis le mois de Janvier 2014 et il bénéficie des droits de visite pour ses quatre enfants. Pour cela, il a besoin d'un grand logement comme celui du

LA RÉFÉRENCE EN

CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS
GÉNÉRAUX

ENTREPRENEURS
SPÉCIALISÉS

SERVICES
PROFESSIONNELS

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIEAUX
FOURNISSEURS

PROJETS
DOMICILIAIRES

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

QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

Entrepreneurs généraux :

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

Entrepreneurs spécialisés :

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

Services professionnels :

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

Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :

TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM

rez-de-chaussée. Il invoque aussi des difficultés financières.

Selon lui la reprise de son logement est un acte de représailles parce que la locataire n'a pas aimé qu'il exploite une garderie en 2008, garderie qu'il n'opère plus maintenant. Il allègue aussi qu'il a toujours ressenti qu'elle se comportait de façon différente avec lui qu'avec les autres locataires du même immeuble. Elle lui aurait tenu des propos racistes, au printemps 2014 en faisant allusion à ses origines. Il ne voit pas la pertinence pour la locataire de prendre un logement pour son fils.

L'état des relations entre les parties

Nous comprenons que l'état des relations entre les parties est un élément pertinent pour l'évaluation de l'intention réelle, même si le Tribunal, lors d'une reprise de logement n'a pas à départager les torts et n'a pas à statuer directement sur les recours possibles ou entrepris, le cas échéant. Le législateur a choisi de protéger le droit au maintien dans les lieux du locataire et le propriétaire se voit imposer l'obligation de démontrer qu'il y a absence de prétexte.

La bonne foi doit être évidente autant quant aux intentions annoncées dans l'avis de reprise qu'aux raisons qui amènent à obtenir le logement. L'intention de se loger dans le logement peut être bien réelle par contre s'il s'agit d'un subterfuge, un faux-fuyant ou une

diversion pour avoir le départ du locataire, la Régie doit alors refuser l'autorisation à la reprise.

Il se peut que les relations entre parties ont connu des hauts et des bas au fil des ans. Cependant, le seul fait qu'il existe une mésentente ou un conflit ne conduit pas automatiquement à conclure que la reprise du logement est demandée pour cette raison :

'Il est certain par ailleurs que le départ du locataire n'attristera pas le locateur. Rien ne démontre cependant que ce soit là le but poursuivi par le locateur. Toute cette guérilla à sens unique peut très bien être étrangère au désir légitime du locateur de loger son fils dans le logement. Les projets de mariage de ce dernier sont sérieux et prouvés ainsi que son intention ferme d'habiter le logement du locataire.'

Conclusion

Il n'est pas question de s'interroger sur l'opportunité pour la locataire de vouloir loger son fils au rez-de-chaussée plutôt que dans le logement offert par le locataire. D'abord ces deux logements ne sont pas équivalents (article 1964 C.c.Q) mais aussi, les motifs, qui amènent le fils de la locatrice à requérir le rez-de-chaussée apparaissent légitimes, conclut la Régie du logement. 2

Selon le Tribunal, après analyse de la preuve soumise, on doit conclure que le locataire soulève essentiellement des doutes et des

appréhensions qui ne sont toutefois, aucunement supportés par la preuve :

'Les conflits auxquels il fait allusion ne sont pas contemporains à l'envoi des avis de reprise, ils n'ont pas une gravité objective et rien ne permet de relier directement les événements relatés avec les besoins exprimés par la locatrice et son fils'

L'autorisation à la reprise du logement fut accordée par la Régie du logement.

1. *Salerno c. Toubia J.L.* 87-82 p40;
2. *Lapointe c. Idder 2014 QcRDL 39981* : page 3 par.27;
3. *Opus note 2, page 3. par.29 citare*

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

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

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

ANCTIL

RONA

MATÉRIAUX

MAGOG

RONA

USIHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

Le RPHL Y SERA!

Dans le contexte où le gouvernement fédéral s'est engagé à légaliser le cannabis, le Gouvernement du Québec a pris acte du projet de loi déposé le 13 avril 2017. Il amorce un processus de consultation et d'échanges qui mènera, à terme, au dépôt d'un projet de loi-cadre, à l'automne 2017.

Outre la tenue du Forum d'experts sur l'encadrement du cannabis au Québec, les 19 et 20 juin 2017, la démarche retenue par le Gouvernement du Québec propose aussi :

- des consultations publiques dans différentes régions du Québec, du 22 août au 12 septembre 2017;

Les représentants d'organisations pourront : répondre à un questionnaire, ou déposer un document écrit.

Ces consultations publiques ont pour objectifs :

- d'entendre les différentes organisations concernées par les enjeux découlant de l'encadrement du cannabis;
- d'entendre l'opinion citoyenne sur les importantes décisions à prendre concernant l'encadrement du cannabis au Québec.



Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU

Estrie inc.

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

**930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE**

819-565-9023

**BAIN
MAGIQUE**

www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

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

SANG FROID CAR LA DIFFAMATION PEUT COÛTER CHER!

Plusieurs récents articles dans les journaux sur la propagation de nouvelles sur Facebook nous incite à vous rappeler que de publier des photos, des noms ou d'accuser un locataire de méfaits peut vous coûter cher.

En fait, si vous publiez des photos d'un logement saccagé, ou un commentaire personnel, prenez garde car les risques sont bien réels.

En fait, les nouvelles sur Facebook se partagent très vite et on ne se rend pas toujours compte de la portée de nos mots.

La maîtrise de soi est essentielle dans la gestion de vos immeubles mais aussi dans votre vie personnelle et professionnelle.

“Jean LeMauvais mon locataire au 48 rue Paradis, ville du Bonheur, a déguerpi en me laissant 2 camions d'ordures, il me doit 4500\$ de loyer en plus. C'est un criminel. Surtout ne lui louez pas!”

C'est tout à fait le message qui pourrait conduire vers une plainte pour diffamation : avez-vous fait une demande à la Régie du logement? A-t-il droit à la présomption d'innocence? Un autre propriétaire va le refuser sur la foi de votre accusation?

Même si vous avez toutes les photos et une montagne de factures à payer à cause de lui, commencez par appeler un avocat du RPHL pour obtenir toutes les démarches à suivre.

Une fois que vous aurez votre jugement, vous pourrez utiliser le service Avis de recherche de l'APQ pour le retrouver, vous pourrez aussi l'inscrire sur notre répertoire de décision de la Régie du Logement.

En résumé, certains commentaires portés sur des sites internet pourraient donner lieu à des poursuites en diffamation.

À ce titre, il faut se rappeler que même si les faits relatés sont vrais, ils peuvent entraîner une condamnation s'il est établi qu'ils sont diffusés dans l'intention de nuire. Naturellement, si les faits sont mensongers la situation risque de poser encore plus facilement des difficultés à son auteur.

Il faut donc prendre garde et évaluer les conséquences possibles avant de diffuser les images d'un logement en mauvais état et d'attribuer la faute en désignant le responsable dans un texte relevé de commentaires sucrés, salés, voire même odoriférants...



Consultations du ministre des finances sur les assurances en copropriété

Ce mois-ci, le ministère des finances entame une période de consultations sur les assurances en copropriété.

Cette consultation s'inscrit dans la suite des travaux déjà entamés par le ministère de la Justice du Québec concernant la révision de l'ensemble des règles relatives à la copropriété. Ces propositions reposent sur deux grands principes, soit :

- que le maintien de l'intégrité du bâtiment, tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives (avant améliorations), relève de la responsabilité du syndicat de copropriétaires. Les risques qui y sont liés doivent donc demeurer mutualisés;

- que les règles relatives à l'assurance des copropriétés, tant avant qu'après un sinistre, soient claires.

Le RPHL est de plus en plus liée au domaine de la copropriété par le changement dans le marché locatif : plusieurs propriétaires achètent un ou des condos pour en faire la location.

La hausse des franchises d'assurance, les hausses de prime, le nombre d'assureurs qui diminuent lorsqu'on mentionne le mot “syndicat de copropriété”. Tous ces facteurs augmentent les frais mensuels, occasionnent des cotisations spéciales et embrument la vie de plusieurs copropriétaires.

Afin de compléter notre mémoire et partager vos expériences, nous vous invitons à nous faire parvenir vos inquiétudes, commentaires au courriel

info@rphl.org avant le 14 août 2017.

**C'EST ENSEMBLE QUE NOUS
POUVONS CHANGER LES
CHOSSES!**





**Groupe
GRANDMONT**
VOS COURTIERS IMMOBILIERS



ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation
et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET



JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

GRADUÉ DU PROGRAMME
DE COACHING DU 

✓ PRÉSENT!

COLLABORATION SPÉCIALE

Adoption du projet de loi 122 :
l'impact sur les développements
immobiliers

AUTEURS : ELIAS
BENHAMOU ET ANTHONY
ARQUIN

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le 15 juin le projet de loi 122 relatif à la Loi visant principalement à reconnaître que les

municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (la « Loi »). Cette loi omnibus est décrite par le gouvernement du Québec comme « la plus grande décentralisation des pouvoirs vers les municipalités de l'histoire du Québec ».

Les points saillants de la Loi, qui auront un grand impact dans les projets de développement immobilier au Québec, sont les suivants :

exemption du processus d'approbation référendaire pour les municipalités adoptant une politique de participation publique; nouvelle contribution pour fins de parcs préalablement à l'émission d'un permis de construction pour de nouvelles activités ou l'intensification d'activités existantes; cession de terrain excédant 10% de la

superficie du site, à titre de contribution pour fins de parcs, lorsque le terrain est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert; une municipalité peut assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente avec le promoteur afin d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial; pouvoir d'acquisition de gré à gré ou par expropriation par une municipalité d'un immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes; augmentation des droits sur les mutations immobilières; et à compter du 1er janvier 2018, nouveau pouvoir général de taxation et de redevances réglementaires des municipalités.

Vous trouverez ci-dessous une analyse plus détaillée de ces dispositions.

L'EXEMPTION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDIAIRE

Une municipalité sera exemptée du processus d'approbation référendaire de ses actes et règlements si elle adopte une politique de participation publique conforme aux exigences qui seront établies dans le règlement d'encadrement à être édicté par le gouvernement.

La Loi énonce divers objectifs qui devront être atteints par la politique de participation publique, notamment la transparence du processus décisionnel, la consultation des citoyens en amont de la prise de décision et l'attribution à ceux-ci d'une réelle capacité d'influence.

UNE NOUVELLE CATÉGORIE DE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

Une municipalité pourra désormais exiger une contribution pour fins de parcs (communément appelée la taxe de parcs) comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction relatif à des travaux qui permettront que soient exercées sur un immeuble de « nouvelles activités » ou que soient « intensifiées » des activités

existantes.

Une municipalité pourra également exiger une cession de terrain excédant 10 % de la superficie du site lorsque le terrain faisant l'objet d'un permis de lotissement ou de construction est situé dans l'un des « secteurs centraux » de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un « espace vert ». La Loi ne prévoit toutefois aucune superficie maximale ni indemnisation à cet égard.

La Loi prévoit par ailleurs que les municipalités doivent tenir compte, dans le calcul de la contribution pour fins de parcs, de toute cession de terrain ou versement d'argent antérieurs. Cela représente une évolution salubre pour les développeurs immobiliers puisqu'une telle déduction était auparavant obligatoire uniquement dans le cadre d'une subdivision de terrain. Cette disposition illustre toutefois l'importance que les municipalités mettent en place un registre public des versements et cessions effectués à titre de contribution aux fins de parcs plutôt que faire porter le fardeau de la preuve aux propriétaires.

LES ENTENTES RELATIVES AU LOGEMENT ABORDABLE, SOCIAL OU FAMILIAL

Une municipalité pourra assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Cette entente pourra exiger la construction de tels logements, le versement d'argent ou la cession d'un immeuble.

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE FAISANT L'OBJET D'UN AVIS DE DÉTERIORATION

Une municipalité peut inscrire sur le registre foncier un avis de détérioration d'un immeuble dont le propriétaire n'a pas effectué les travaux requis par la municipalité. La municipalité pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un tel immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Suite à la page 17

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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

Acheter un immeuble en zone inondable, un pari risqué

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

Les inondations ont fait tout un tapage médiatique dans les dernières semaines, suffisamment pour impressionner d'éventuels acheteurs, tout comme les actuels propriétaires de maisons, d'immeubles et de terrains. Beaucoup ont dû composer avec des dégâts d'eau provoqués par les pluies incessantes d'avril et de mai dernier. À plus long terme, plusieurs redoutent une importante baisse de

valeur de leur propriété. D'autres flairent des opportunités d'achat. Ont-ils raison ?

Posez-vous d'abord la question : êtes-vous en zone inondable ?

Avant d'avoir peur de quoi que ce soit, la meilleure chose à faire est de vérifier si votre propriété (ou encore une propriété que vous souhaitez acquérir) se situe en zone inondable.



Certains immeubles se trouvent dans des zones à risque sujettes à des limitations de droit public. Selon une récente étude menée par l'Université de Waterloo en Ontario, environ 9 Canadiens sur 10 ignorent vivre dans une zone à risque d'inondation. Et selon mon expérience, plusieurs investisseurs immobiliers investissent dans des régions qu'ils ne connaissent pas suffisamment, puis se retrouvent aux prises avec des immeubles inondés au printemps.

Pourtant, il existe de nombreuses manières afin de se renseigner. D'abord, vous pouvez consulter la documentation mise à disposition par les différents paliers de gouvernement. Les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales délimitent les zones inondables et régissent les projets de constructions. Aussi, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques propose une carte interactive du Québec illustrant les zones inondables.

Supposons que votre immeuble se retrouve effectivement en zone à risque. Voici mon conseil : ne vous arrêter pas au potentiel « inondable » de l'emplacement, mais analyser la situation et ses risques. Les zones inondables sont répertoriées en plusieurs zones, soit 2 ans, 20 ans et 100 ans. Dans la zone de 20 ans, il y a une probabilité d'inondation de 1 sur 20 chaque année, soit 5 % par an.

Avant d'acheter un immeuble, référez-vous au certificat de localisation. Celui-ci doit décrire l'état actuel de l'immeuble, ce qui inclut les

zones inondables. Il faut savoir que plusieurs immeubles situés en zone inondable sont vendus sans garantie légale. Il s'agit donc d'un « pensez-y-bien », si vous envisagez une telle acquisition. D'autant plus que ce genre d'immeuble est plus difficile à revendre.

Vérifiez vos assurances

Jusqu'à l'an dernier, l'assurance inondation n'existait pas au Canada. Au Québec, ce n'est que depuis la mi-mars que certains assureurs ont commencé à offrir une telle assurance. De plus, selon un récent sondage publié par Square One Insurance, 69 % des Québécois sont convaincus que leur police d'assurance habitation inclut une protection pour les inondations. Or, la plupart ne sont pas assurés.

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble situé en zone inondable, il serait judicieux de vérifier les termes de votre police. Si vous n'êtes pas assuré et que votre propriété se situe en zone inondable, vous pouvez opter pour une couverture incluant les risques d'inondation.

Même si vous ne disposez pas d'assurance inondation, vous pouvez bénéficier d'une couverture touchant d'autres aspects. Par exemple, les dommages à votre voiture peuvent être couverts. Même chose si le refoulement d'égout est en cause. Puisque chaque police d'assurance est unique, vous devez consulter votre assureur afin de savoir de quoi il en retourne.

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

L'EXPERT DANS UN DOSSIER DE RÉGIE DU LOGEMENT : SON UTILITÉ, SES COMPÉTENCES

Me Jean-Olivier Reed

Même si la Régie du logement est un tribunal administratif, il ne faut pas minimiser son importance et les conséquences d'un jugement contre vous. Sachez que la Régie du logement a le pouvoir de rendre des jugements jusqu'à un montant maximal de 85,000.00\$ soit le même montant que la Cour du Québec.

Dans plusieurs situations, l'opinion d'un expert sera essentielle. Que ce soit dans le cadre d'une infestation quelconque, la présence de moisissures ou d'une infiltration d'eau, son témoignage servira généralement à déterminer l'origine du problème, sa cause ou à émettre une opinion quant à la personne responsable du problème.

Puisqu'il est étranger au conflit et qu'il a une expertise dans le domaine visé par la cause, son témoignage sera très important pour le décideur puisque cela lui permettra de l'aider à comprendre le problème et de l'éclairer et d'éventuellement même de l'orienter dans sa décision.

Il a souvent une meilleure crédibilité que les personnes directement concernées par le litige puisqu'il n'est pas impliqué personnellement et émotivement dans le conflit. Reste que son impartialité est primordiale tout au cours de son témoignage, ce que le juge



appréciera évidemment.

Nous allons vous expliquer brièvement les règles entourant son utilisation dans un dossier de Régie du logement.

Premièrement, son rapport écrit n'est pas suffisant. Il doit se présenter en personne pour être interrogé par le Juge et la partie adverse afin, la plupart du temps, de préciser son opinion et sa pensée, interpréter ses photos et même d'être confronté à une expertise contraire commandée par le locataire par exemple.

Deuxièmement, avant son témoignage, le juge devra le qual-

ifier d'expert à la cour. Il le fera en parcourant ses compétences, son expérience et même son curriculum vitae. Une fois qualifié, son témoignage débutera. Il a le droit de se baser sur un rapport écrit et des photos prises par lui.

Finalement, sachez que la Régie du logement considère qu'une partie ne peut être partie prenante et expert pour une raison évidente, son impartialité.

Donc, même si le propriétaire est lui-même plombier par exemple, il est préférable qu'il engage un autre plombier dans le cas particulier où celui-ci veut établir la responsabilité du locataire dans l'événement par exemple.

Peuvent être experts par exemple: Ingénieur, architecte, expert en bâtiment, exterminateur, plombier, électricien, etc...

Normand c. Martin 29- 11117-001

Suite de la page 15
Adoption du projet de loi 122 :
l'impact sur les développements immobiliers

Augmentation des droits sur les mutations immobilières

La Loi permet désormais à chaque municipalité de fixer un taux supérieur à celui prévu par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières pour la tranche d'imposition excédant 500 000 dollars. Ce pouvoir était jusqu'à présent exclusif à la Ville de Montréal. La Loi prévoit que ce taux additionnel ne peut excéder 3 %, sauf pour la Ville de Montréal.

Chaque tranche d'imposition sera par ailleurs augmentée annuellement selon l'évolution de l'indice d'ensemble des prix à la consommation pour le Québec.

Le pouvoir général de taxation et de redevances réglementaires des municipalités

À compter du 1er janvier 2018, chaque municipalité pourra imposer par règlement sur son territoire de nouvelles taxes municipales (pourvu qu'il s'agisse de taxes directes) ainsi que des redevances réglementaires.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec Elias Benhamou (514.841.6427) ou Anthony Arquin (514.841.6426) à notre bureau de Montréal.

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

Alizé
SERVICES FINANCIERS

Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients»

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

IOPF

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

Dufresne, Savary & Associés inc.
La valeur de l'expertise
Colombians agents, consultants and/or investors
Les Services Apprêtés, Analysts and Consultants.

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

membre du groupe Partout au Québec

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

www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

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

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

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

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

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

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

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

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

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

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

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

Tél.:450-378-5398 450-830-5399
couvreurroch@live.ca
www.entreprisesroch.com

Entreprise familiale de troisième génération
Couvreur, planchers, maçonnerie, céramique,
entretien préventif, déneigement de toiture, etc
*Tarif préférentiel aux membres RPHL
Travaux garantis
Estimation gratuite
Inspection professionnelle
Assurance responsabilité

7. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Président : Martin Beaudry

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

8. GESTION IMMOBILIÈRE**GererVotreImmeuble.com**

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

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

www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

10. HYPOTHÈQUE**Multi-Prêts**

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

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

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

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

Tél.:450-372-4949
1-800-742-4949

www.youppycestnet.com
info@youppycestnet.com

Le spécialiste en nettoyage et assainissement de système de ventilation depuis 2002.
*Escompte de 2% aux membres RPHL
Recommandés par CAA Québec
Habitation
Équipement robotisé et spécialisé

12. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux

2 succursales à Sherbrooke*
-44 William-Ives, Sherbrooke
Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke
Tél : 819-566-6366

*Escompte membres RPHL

Bétonel Dulux*

-425 Principale, Granby
Tél : 450-372-5055

* Escomptes membres RPHL

Quelques exemples de ce qu'on peut demander mais pas exiger? Le numéro d'assurance sociale, les chèques post-datés.

Vous voulez reprendre un logement pour vous, vos enfants ou vos parents, vous devez respecter le délai d'envoi de l'avis de reprise de logement. Pour un bail de plus d'un an l'avis doit être envoyé au moins 6 mois avant la date de fin du bail.

Qu'est ce qu'une enquête de crédit? Évaluation des antécédents de crédit d'une personne effectuée avant de lui consentir un prêt. C'est pour cette raison qu'une enquête complète vous permettra de voir tous les aspects de votre locataire et pas seulement son crédit.

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

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

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

www.SeecliQ.com

Search
Click
Find

DE NOUVELLES DONNÉES RÉVÈLENT À QUI APPARTIENNENT LES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA ET FONT RESSORTIR LES DIFFÉRENCES ENTRE LES GRANDS MARCHÉS

Source : SCHL

La plupart des appartements expressément construits pour la location au Canada appartiennent à des investisseurs individuels ou à des sociétés privées. C'est ce que révèle un nouveau rapport Le marché sous la loupe publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ce rapport, intitulé Structure de propriété des immeubles locatifs au Canada, s'inscrit dans les efforts soutenus que déploie la SCHL pour combler les lacunes dans les données; il porte sur la structure de propriété du marché locatif primaire et l'étendue de la propriété étrangère dans ce segment du marché canadien de l'habitation. Les données sur lesquelles il se fonde proviennent d'un nouvel en-

semble de questions que la SCHL a ajouté à son Enquête sur les logements locatifs de 2016.

« Les immeubles expressément construits pour la location forment une partie importante de l'offre locative au Canada, en particulier dans les régions urbaines, où ils logent un peu plus de la moitié des ménages locataires. Si la majeure partie de ces immeubles appartient aux investisseurs individuels et aux sociétés privées, il est intéressant de noter que ces groupes sont inégalement présents dans les grands marchés canadiens. »

– Gustavo Durango, Économiste principal, Société canadienne d'hypothèques et de logement

RONA
L'entrepôt
GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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




VENTE ET SERVICE

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

FAITS SAILLANTS

Environ 90 % des appartements expressément construits pour la location au Canada appartiennent à des investisseurs individuels et à des sociétés privées.

Les loyers des appartements appartenant à des investisseurs individuels tendent à être plus bas que ceux des unités des autres catégories de propriétaires, mais l'écart est le plus faible dans les marchés les plus chers.

La part des appartements destinés à la location appartenant à des propriétaires étrangers est petite : 2,4 % pour l'ensemble du pays.

Dans son Enquête, la SCHL a également posé des questions sur le statut de résident des propriétaires d'immeubles du marché locatif primaire. Un résident étranger est une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada, ce qui comprend les ressortissants canadiens vivant à l'étranger. Par conséquent, les résultats présentés ici n'ont pas pour but de mesurer le taux de propriétaires non canadiens dans le marché locatif primaire. La part de propriétaires non canadiens était concentrée dans deux catégories :

les investisseurs individuels et les sociétés privées.

Dans les cinq centres où la propriété étrangère est suffisante pour être notée, la part du parc d'appartements locatifs détenue par des étrangers était petite (tableau 5). En 2016, la part de propriété étrangère atteignait 3,2 % à Vancouver, 4,4 % à Toronto, 3,4 % à Edmonton et 2,0 % à Montréal. À Sherbrooke, le deuxième marché locatif en importance au Canada par rapport au nombre d'habitants, la part des appartements locatifs appartenant à des étrangers était de 3,8 %.

À l'échelle nationale, la part de propriété étrangère s'élevait à 2,4 %.

Marie-Josée Fauteux, CPA

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

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ



Bonjour, quels sont vos revenus de location? Divulgarion obligatoire des loyers!

Les services de rôle d'évaluation foncière révisent tous les 3 ans la valeur des bâtisses sur leur territoire.

De ces nouvelles valeurs, le compte de taxes en sera augmenté.

Mais pour déterminer la valeur de votre immeuble, les évaluateurs vont vous demander le montant de vos revenus, soit les loyers encaissés.

La loi sur la fiscalité municipale encadre cette évaluation. Elle permet, entre autres, à la ville et à l'évaluateur de recueillir plusieurs données financières sur votre immeuble.

Sans ces informations, l'évaluateur ne peut pas attribuer une « Valeur réelle ».

Ces informations peuvent aller des revenus et dépenses de l'immeuble, de la liste des loyers et des locataires et des résumés des baux.

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité doivent être évaluées sur la base de cette « valeur réelle », établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation.

Certaines ont besoin de moins d'informations financières. Les villes peuvent aussi changer de méthode d'évaluation à l'autre, ce qui pourrait expliquer que vous n'aviez pas ces renseignements à fournir dans le passé.

Sachez que si vous refusez de fournir les documents demandés, cela constitue une infraction en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale et des amendes entre 100 et au plus 50,000\$ pour-

raient être imposées.

De plus, tout changement dans les informations fournies devra être transmis à la Ville (vente, modification, ajout, amélioration.)

Il est à noter que les informations que vous aurez fournies ne sont pas accessibles par les personnes qui en seraient intéressées en vertu de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics.

Pour plus d'information, rendez-vous au http://www.mamrot.gov.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf



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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

Peinture et accessoires	15%
Décoration	10%
Plomberie	10%
Cuisine	5%
Quincaillerie	10%
Outillage	10%
Electricité	10%
Matériaux de finition	8%
Couvre-sol	5%
Produits d'entretien	5%
Saisonnier et horticulture	5%
Matériaux de construction	2.5%

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

Présentez-vous au service des professionnels pour enregistrement avec votre carte de membre RPHL lors de votre première transaction.

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale; à l'installation, à la coupe de produits, appareils électroménagers. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. MD/MC Marque déposée/ de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne Inc. et RONA Inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

RONA

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

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



rona.ca