RPHL
partenaire de l'APQ

Le Propriétaire

Printemps 2018 Vol. 14, No 1

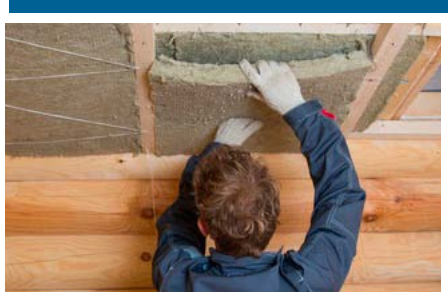
Le journal par excellence de l'immobilier depuis 1984

À LIRE DANS CETTE ÉDITION

LE BITCOIN

5

PROGRAMME RENOCLIMAT



17

MORT DANS LE LOGEMENT

20

Annulation d'un bail à la suite de fausses informations

Dans le droit du logement comme dans les autres domaines du droit d'ailleurs, la bonne foi doit gouverner la conduite des parties de la naissance à la fin de l'obligation. Pour les propriétaires d'immeubles, on parle de la signature du bail à la remise des lieux à la fin du bail.

La divulgation des références d'un candidat en vue de la signature du bail est essentielle afin que le propriétaire suite à son enquête, prenne une décision éclairée pour accepter ou refuser de louer le logement. Ces références sont la base de sa décision. Leur véracité et leur exactitude représentent la bonne foi du candidat.

Les règles entourant la bonne foi édictée dans le Code civil du Québec obligent le candidat à la location de donner des références exactes et honnêtes rapidement et sans faux semblant.

« 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.»

« 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

«1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.»

Donner de fausses références a comme conséquence de vicier le consentement du propriétaire à louer le logement en ce que celui-ci prend une décision basée sur des informations erronées suite à une action dolosive du candidat dans le but de tromper le propriétaire et que, sans cela, il n'aurait jamais signé le bail avec cette personne.

La jurisprudence constante confirme que lorsqu'une partie viole les normes de comportement généralement admises dans la collectivité, la personne est de mauvaise foi et ce comportement peut se traduire pour un contrat signé dans ces conditions par l'annulation du contrat.

Dans une décision de La Régie du logement traitant de ce sujet, et dans des circonstances où le locataire a volontairement menti sur ses références dans le but de contracter un bail sous de fausses informations , la juge administrative a annulé ledit bail.

Me Morin explique que :

« Sans entrer dans tous les détails des témoignages, les locataires ont admis en audience avoir donné une

Suite à la page 2

RPHL
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives
www.rphl.org
Poste-Publication convention 40020616

Me Reed

Suite de la page Couverture
Fausses informations

fausse référence afin d'obtenir la location du logement loué, car la personne qui avait alors répondu au téléphone pour la location d'un autre logement avait donné de mauvaises références à leur égard. »
« Après analyse de la preuve, le tribunal est d'avis qu'il a été démontré que les locataires ont donné une fausse référence qui a été déterminante pour le consentement des locateurs pour la location du logement.

Le tribunal ne peut cautionner un tel comportement et estime donc à la lumière de la preuve que les locataires n'ont pas fait preuve de bonne foi et que l'erreur provoquée par ce dol annule le bail conclut entre les parties. Puisque la jouissance des lieux ne peut être remise, le tribunal annule le bail à compter du 1er août 2013. »

De là, la nécessité de faire une enquête de crédit et une enquête comportementale préalable à votre décision en plus des référence de l'ancien propriétaire. C'est un investissement essentiel et requis en 2018 où la fraude et le vol d'identité prennent de l'ampleur.

Sachez qu'une fois le bail signé ou les clés donnés au candidat, il est trop tard pour y penser. Il est donc important de faire votre enquête complète avant de signer le bail.

2013 QCRDL 24089

VOUS AVEZ LE DROIT :

1ER MOIS DE LOYER À LA SIGNATURE DU BAIL

La période intense de location est en cours, des visites, encore des visites et des vérifications de potentiels locataires. Si vous avez des logements à louer, vous vivez cela au quotidien !

Lorsque votre enquête complète 360 avec le RPHL sera complétée et que vous aurez sélectionné votre locataire, il vous reste une chose à faire : signer le bail.

Tout d'abord, prenez le temps de le compléter avant de rencontrer votre locataire. Ainsi vous ne serez pas pressé et vous pourrez vérifier que tout est parfaitement correct.

Mais également, vous pouvez faire payer le 1er mois de loyer à votre futur locataire dès la signature. Vous y avez droit!
Actuellement, il est seulement possible de demander le 1er mois de loyer lors de la signature du bail.
Par exemple, pour un bail signé le 15 avril mais débutant le 1er juillet, le locateur est en droit de demander au locataire de payer le 15 avril le loyer du mois de juillet.

Par ce paiement et la signature du bail, le locataire s'engage à déménager le 1e juillet. S'il décide de ne pas emménager, vous aurez déjà encaissé un mois et cela réduira la perte financière que vous lui réclamerez par défaut de son engagement.

Petit rappel : pour interdire le Cannabis dans votre appartement, vous devez remettre le règlement de l'immeuble RPHL qui l'interdit avant la signature du bail pour un nouveau candidat. En effet, il faut remettre le règlement d'immeuble RPHL avant la signature du bail au locataire pour qu'il lui soit opposable.

ACCÈS AU TERRAIN :

UNE CLAUSE À DÉFINIR DÈS LA SIGNATURE DU BAIL

Certains immeubles possèdent des cours arrière, des petits jardins.
Ces espaces qui semblent accessibles à tous peuvent engendrer de nombreux conflits.

Dans le bail, dans la partie E du formulaire obligatoire du bail, on demande de cocher :
Le locataire a un droit d'accès au terrain Oui Non
Au besoin, ajouter un annexe pour déterminer l'étendue de cet accès.

Afin de garder la jouissance paisible des lieux et de vos relations avec vos locataires, préciser dès la signature du bail ce que vos locataires peuvent occuper ou non.

Mais avant de l'accorder, pensez-y bien car certains locataires vont procéder à diverses installations dans cette cour (Piscine, gazebo, barbecue, voiture etc...).
Et même si vous lui envoyez une mise en demeure, que vous ouvrez un dossier à la Régie du logement, plusieurs mois passeront avant une audience devant la Régie du Logement.
Et vous devrez laisser le juge trancher : votre clause était-elle assez claire? Le locataire pouvait-il se l'approprier sans restrictions?

Vous pourriez aussi décider de changer cet accès dans l'avis de modification au bail, mais comme toutes modifications soumises, il peut être accepté comme refusé par le locataire. En cas de refus, la Régie du logement pourra entendre les motifs au soutien de votre demande et, si votre demande est acceptée la Régie pourrait accorder une diminution de loyer au montant qui correspond selon le tribunal à la réduction de la prestation fournie.

Pensez-y bien. Si vous voulez leur permettre, délimiter par écrit les droits et interdits reliés à cet accès.

Le Cannabis est encore illégal pour quelques mois

On apprenait récemment que les sénateurs voteront à la chambre haute le 7 juin 2018 la version finale du projet de loi C-45.

La ministre fédérale de la Santé, Ginette Petitpas Taylor, a déclaré que les provinces auront besoin de 8 à 12 semaines après la légalisation officielle du cannabis pour mettre en place les procédures reliées à la vente de la substance.

Le calendrier d'adoption de la loi a été établi le 15 février et il prendra fin le 7 juin 2018.

Le RPHL rappelle donc aux locataires que le Cannabis est toujours illégal et ce jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi autorisant la possession et la consommation de Cannabis.

Dans les logements dont le bail aura été modifié avec des clauses interdisant la fumée de Cannabis ne pourront pas décider de fumer. Les modifications acceptées, les locataires devront s'y conformer.
Et pour les nouveaux baux, les nouveaux locataires qui signeront un bail pourraient voir une disposition excluant la fumée dans le logement ainsi que la culture du cannabis.

<u>Immeubles spécial Cannabis?</u>

Dans certaines autres provinces, on voit des propriétaires de logements qui souhaitent autoriser le Cannabis dans leurs immeubles.
La question se pose : Assisterons-nous à ce petit phénomène au Québec?

Outre le fait que cela ouvre un autre bassin de locataires, de nombreuses vérifications et préventions devront être mises de l'avant.

Une enquête complète doit être faite pour connaitre les antécédents de vos potentiels locataires. Votre assurance pourrait ne pas assurer votre immeuble selon les dossiers de vos locataires.
Aussi comment les assurances vont-elles réagir face aux risques d'incendie liés à la cigarette et à la Marijuana?

Pas de production dans les logements : Québec dit être prêt à aller devant les tribunaux!

Le 7 février, le Gouvernement fédéral annonçait que certaines mesures prises par les Provinces allaient à l'encontre du projet de loi C-45 et que les Provinces ne pourraient le faire.

Le même jour, la Ministre déléguée à la santé, Lucie Charlebois, affirmait que le Gouvernement ne reviendrait pas sur son annonce:
« Si vous avez un bloc appartements où il y a 12 logements (et qu'on multiplie) par quatre, ça fait 48 plants dans la cour. On n'est pas bien loin d'une plantation commerciale, on crée un autre marché illicite », assure la ministre Charlebois.

« Pour l'instant, nous allons dire non, zéro plant. On reverra dans trois ans s'il y a lieu de modifier ça », précise-t-elle.

Le RPHL constate que ses revendications émises à de nombreuses reprises lors des forums d'experts, des consultations publiques et des audiences particulières du Projet de loi ont été entendues.
Selon le RPHL, le Fédéral ne se rend pas compte des dommages de la production (humidité, transformation électrique,..) que subiront les immeubles à logements si tous les locataires avaient ce droit.

Et la Ministre a été appuyée par son Gouvernement et M. Jean-Marc Fournier qui a déclaré "que l'arrêt Rothmans Benson & Hedges c. la Saskatchewan rendu par la Cour suprême du Canada en 2005 prouve que le gouvernement Couillard agit dans le respect des pouvoirs que lui confère la Constitution".

Ce jugement stipule que « le pouvoir de légiférer en droit criminel (du gouvernement fédéral) peut être exercé et interprété uniquement pour interdire des actes, et non pour autoriser des actes ».

Selon M. Fournier, "Si Ottawa peut interdire de faire pousser plus de quatre plants de cannabis au même moment dans son domicile, comme le prévoit le projet de loi, Québec peut donc décider d'en autoriser moins."

Le RPHL va suivre et supporter le Gouvernement dans cette voie.

LES TRAVAUX

Martin A. Messier

La saison des travaux commence avec l'arrivée du printemps bien que tardive. Les travaux de rénovation sont à nos portes.

Il est important de bien choisir son entrepreneur et de s'assurer qu'il est en mesure de respecter les échéanciers prévus.

Il vous faut savoir avec précision ce que vous souhaitez voir réaliser.

Ensuite, selon l'envergure des travaux, il vous faudra déterminer si vous faites vous- même l'appel d'offres ou si vous choisissez plutôt de retenir une firme d'ingénieurs ou d'architectes pour faire l'appel d'offres, les plans et devis, le processus de soumission et de sélection ainsi que la supervision des travaux.

Dans bien des cas il sera intéressant de faire affaires avec un professionnel plutôt que de le faire vous-même. Vous vous assurez ainsi de la conformité réglementaire et de la précision du travail effectué.

Dans les plans et devis, l'ingénieur ou l'architecte pourra prévoir avec minutie ce qui doit être réalisé.
Les matériaux utilisés, la façon de les installer, la couleur, autant d'éléments qui sont importants sans compter le suivi des travaux pour s'assurer de leur conformité et la réalisation de ces derniers conformément aux plans et devis.

Il est important de vous assurer que l'entrepreneur choisi a les compétences, non seulement quant aux cartes de compétences requises par la loi pour les différents corps de métiers mais également quant au calibre des travaux que vous souhaitez lui confier et qu'il a la capacité d'absorber dans son échéancier les travaux que vous comptez lui demander de réaliser. À cet effet, il est utile de prévoir une clause de pénalité en cas de retard. Il n'y a rien de plus motivant pour un entrepreneur pour réaliser des travaux!

Dans les questions intéressantes, il sera pertinent de vérifier qui sont les fournisseurs de votre entrepreneur. Est-ce qu'ils sont satisfaits de sa relation avec lui? Est-ce qu'il y a des plaintes ou des poursuites relatives à l'entreprise devant les différents tribunaux administratifs ou civils.

Notez que le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) procède régulièrement à des vérifications à la demande de ses membres sur les entrepreneurs et que nous avons également un guide de fournisseurs vérifiés. Ces informations sont à votre disposition.

Volume 14, numéro 1
Printemps 2018

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
Élisabeth Labrie
Pauline Deslauriers

Le Bitcoin s'ajoute au cannabis et aux préoccupations des propriétaires de logements

Qui aurait cru qu'après les inconvénients reliés à la culture et la fumée de cannabis, les propriétaires devraient affronter les problèmes reliés aux locataires qui font des installations rattachées à de la monnaie numérique.

En effet, certains propriétaires sont aux prises avec des locataires qui ont installé dans leur appartement plusieurs dizaines de serveurs. Ces appareils sont utilisés pour fabriquer de la monnaie numérique.

Il est à prévoir que ce type d'installation se reproduise et se propage puisque des revenus substantiels sont tirés de ce type d'exploitation.

En effet, il est possible de tirer plusieurs milliers de dollars par mois pour l'exploitation d'un système semblable dans un appartement.

Naturellement, les propriétaires d'immeubles locatifs dont le

prix du loyer inclut le prix de l'électricité seront plus à risque.

Ces installations, soit les nombreux ordinateurs requis pour la génération de monnaie numérique, génèrent une chaleur importante. La consommation d'électricité est élevée ce qui pose problème pour les coûts si l'électricité est incluse dans le prix du loyer. De plus, elles présentent un risque car elles sont branchées sur des circuits électriques qui ne sont pas prévus à cette fin.

En plus du risque concernant la sécurité pour les incendies, le bruit est également un aspect important à considérer puisque l'accumulation de serveurs risque fort de créer des bruits importants qui auront un impact sur les autres locataires de l'immeuble.

Le propriétaire qui constate ce type d'utilisation dans son logement sera bien avisé d'entreprendre immédiatement les procédures afin de faire cesser ces activités commerciales inadéquates pour un logement résidentiel.

Prochaines formations

Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

Mercredi le 16 Mai 2018 à 18h30

Par diffusion web uniquement

Conférence "Les punaises de lit" par Solution Cimex inc.

De nombreux cas déclarés, et surtout de plus en plus de cas déclarés.
La formation portera principalement sur la détection et la prévention, ainsi qu'un rapide coup d'œil aux types de traitements.

Mardi le 5 Juin 2018 à 19h00

Au bureau de Sherbrooke, 100 Belvédère sud, bureau 200

Conférence "La gestion du 1er juillet (trucs et astuces)"

Au Québec, le 1er juillet est presque maintenant renommé : la grande fête du déménagement. Mais comme toute grande fête qui se veut être une réussite, une bonne préparation est exigée.
Un verre de vin, café, eau vous seront servis et nous traiterons des questions urgentes et fréquentes mais ô combien importantes pour le jour du grand déménagement.

Propriétaires – à vos marques… prêts ... Partez pour un 1er juillet en toute tranquillité !!!

Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine
150$ pour les non-membres

Réservation obligatoire au 819-563-9292 poste 221
ou par courriel info@rphl.org

CATÉGORIES

1. Abattage / Elagage
2. Annonce de location
3. Assurances
4. Avocats
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Courtiers immobiliers
9. Entretien / Nettoyage
10. Extermination
11. Peinture
12. Planification financière
13. Serrure
14. 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 essouchage
- 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. Centre de rénovation

Rona L'Entrepôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662
*** Escomptes membres RPHL**
Voir détails des rabais page 17

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

GROUPE ANCTIL

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

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

6. Chauffage

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
*** Escomptes membres RPHL**
-Huile à chauffage, mazout
-Livraison automatique
-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7
-Plan d'entretien sur fournaise
-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
-Administration et bureaux locaux

7. Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819)565-9023
www.chauffe-eau-estrie.com
*** Escompte 5 % membres RPHL**
–Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. 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

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

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

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

9. 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!

10. 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 sécheuse 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.

11. Peinture

Bétonel

Bétonel Dulux*
Code RABAIS 30758755
***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

12. 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

13. Serrure

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O
SHERBROOKE, QC J1J 2B6
www.multicles.com
info@multicles.com
Tél: (819) 562-6313
Tél /Fax: (819) 563-3239

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

24. Toitures

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire
T.819.674.7044
www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation
Réno Maître APCHQ
Couvreur certifié BP
*Tarification préférentielle pour membres RPHL
• Réfection de toiture plate ou en pente
• Ventilation
• Revêtement extérieur
• Déneigement de toiture
• Autres services connexes tels que l'installation de gouttières, Pliage et capage en alluminium, etc
RBQ: 8351-3416-19

Me Lapointe

LES ENFANTS QUI JOUENT DANS UN LOGEMENT:

Des bruits normaux, jusqu'à un certain point

Les enfants apportent la joie de vivre et parfois, de la turbulence. S'il arrive que certains propriétaires se posent des questions concernant la gestion de représailles des voisins en cas de bruit, il faut savoir que le bruit d'enfants qui jouent et courent, sont jusqu'à un certain point, souvent considérés comme étant des inconvénients dits normaux de la vie en location : « 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux » (1) .

Il peut arriver qu'un locataire, dérangé par ces bruits, s'en plaigne au locateur. En effet, ce dernier a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à ses locataires pendant toute la durée du bail. Si le locataire ouvre un dossier à la Régie du logement, le juge doit donc évaluer chaque cas en se fondant sur des critères objectifs, puisque le seuil de tolérance varie d'une personne à l'autre.

Dans une situation ayant fait l'objet d'un jugement récemment (2), les locataires ont décidé d'introduire une demande de diminution de loyer à la Régie du logement contre le locateur à cause des bruits en provenance du logement au-dessus du leur, qui n'auraient pas cessé après une mise en demeure envoyée au locateur. Ils demandent également des dommages, soit une partie des frais de location d'un camion pour leur déménagement.

Les locataires se plaignent entre autres des jeux bruyants de l'enfant le jour, de pas sourds constants et des chicanes de couple régulières au-dessus d'eux.

Après avoir entendu la preuve, le juge en vient à la conclusion suivante :
« 23 Il n'est nullement illégal, anormal ou déraisonnable pour un très jeune enfant de pouvoir marcher, courir un peu et de s'adonner à ses jeux préférés, comme il se peut qu'un couple ait entre eux d'échanges verbaux intenses suite à des situations précises et ponctuelles mais non récurrentes. »

Selon le juge, la preuve ne permet donc pas de conclure à des bruits excessifs, déraisonnables et anormaux et rejette la demande.

Dans un autre jugement (3), où plusieurs demandes sont réunies, une locataire se plaint également du plus jeune enfant de la famille qui ne cesserait de courir dans le logement : « Ainsi, il court de 6h15-6h30 à 8h00-8h30, les jours de semaine et ensuite au retour de la garderie, vers 16h00 ou 17h00 jusqu'à 21h00-22h00. Il court cinq minutes, arrête une minute, roule des objets de bois et cela recommence… La nuit, l'enfant peut pleurer pendant 90 minutes. »

La régie du logement signale qu'elle ne peut prendre en considération la condition migraineuse particulière à la locataire, ce type de facteur variant d'une personne à l'autre.

Bien que la Régie du logement mentionne dans ce jugement, qu'il « n'est pas déraisonnable pour un jeune enfant de pouvoir marcher, jouer ou de courir un peu le matin au réveil ou en arrivant de la garderie », il en est jugé autrement pour les bruits de courses du jeune enfant en soirée, jusqu'à 21h00-22h00 le soir, de façon suffisamment répétée,constante et persistante pour justifier une diminution de loyer.

La Régie rappelle d'ailleurs qu'on ne peut aspirer à la même liberté d'action en logement que dans une maison unifamiliale. Une somme de 200$, soit environ 3% du loyer, est accordé à la locataire, en prenant en considération seulement les bruits du jeune enfant qui se font entendre en soirée.

En conclusion, il faut se rappeler que chacun a son bout de chemin à parcourir lorsqu'on habite en logement : on doit tolérer les inconvénients normaux de la vie en location d'un côté, et de l'autre côté, adapter ses actions au fait qu'on n'habite pas dans une maison unifamiliale et éviter de nuire à la jouissance normale des autres locataires.

(1) Art. 976, Code civil du Québec.
(2) 309612 26 20161208 G, 2017 QCRDL 28458.
(3) 306872 31 20161122 G, 309939 31 20161209 G, 2017 QCRDL 32443.

Projet de loi n°166, Loi portant réforme du système de taxation scolaire

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en partenariat avec le RPHL, a déposé des recommandations à la Commission de la Culture et de l'Éducation concernant le projet de loi n°166, Loi portant réforme du système de taxation scolaire.

Actuellement, les propriétaires d'immeubles doivent payer la taxe scolaire à la commission scolaire qui dessert le territoire où se situe leur immeuble, basé sur l'évaluation foncière qui en est faite. Le Projet de loi no 166, Loi portant réforme du système de taxation scolaire, veut uniformiser le taux de taxation, tout en exemptant de la taxation les premiers 25 000$ de valeur des immeubles imposables. On y introduit également une subvention afin de compléter les revenus des commissions scolaires.

Dans le contexte d'une réforme concernant la taxation scolaire, l'APQ souhaitait porter l'attention de la Commission sur un autre irritant qui a trait au système de taxation et la réglementation actuelle : soit la pluralité des modes de taxation et l'utilisation de la valeur foncière pour se faire, sans égard aux individus qui habitent l'immeuble.

L'APQ en a également profité pour sensibiliser à la situation des propriétaires de logements et à la désuétude des règles actuelles en matière de droit locatif.

L'APQ se demande s'il est réellement nécessaire de maintenir un tel système de taxation pour récolter cette taxe: c'est l'ensemble des contribuables qui fournissent les fonds au gouvernement provincial, et paient l'autre partie directement à la commission scolaire qui dessert le territoire où se trouve leur immeuble. Pour l'APQ, il s'agit d'une multiplication des démarches, une double taxation, pour des fonds qui proviennent de toute façon des poches des contribuables.

L'APQ est en faveur d'un système de taxation direct aux individus plus semblable à l'impôt provincial. L'APQ a recommandé en conséquence d'évaluer la possibilité de regrouper la taxation de façon à éviter la lourdeur de différents paliers de taxation.

Le Règlement sur les critères de fixation de loyer adopté en vertu de la Loi sur la Régie du logement, prévoit que les augmentations de taxe d'un immeuble, autant scolaires que municipales, font partie du calcul d'augmentation de loyer:
''3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants:
1° la variation entre les taxes foncières municipales et de services exigibles au cours de la période de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période;
… (3)''

Bien qu'en soit, l'idée de faire assumer l'augmentation d'une taxe directement à l'occupant (locataire) est ce qui doit prévaloir, il n'en reste pas moins que c'est le propriétaire, chaque année, qui a l'odieux de transmettre l'augmentation de taxes à ses locataires, par le biais d'une augmentation de loyer. De plus, on établit la taxe scolaire sur la valeur de l'immeuble du propriétaire, en ne prenant aucunement en considération le nombre d'individus qui y habitent, et sans égard à leur condition sociale. Une imposition directe à la personne permettrait d'aller chercher les revenus de façon plus équitable entre les individus selon l'APQ.

L'APQ espère que le projet de loi 166 sera modifié avec les recommandations émises et que les propriétaires de logements locatifs n'aient plus l'odieuse tâche de percevoir pour d'autres les hausses de taxes qui sont toujours plus élevées chaque année!

LA MÉRULE PLEUREUSE

Depuis le printemps de nombreux cas de Mérule pleureuse ont été déclarés.

Rappelons qu'en février 2016, le député de Rimouski, Harold Lebel, a déposé une pétition «Création d'un programme d'aide aux sinistrés de résidences affectées par la moisissure ou les champignons et révision des programmes d'accès à la justice» à l'Assemblée nationale réclamant un programme de soutien financier aux propriétaires touchés.

Le 8 février 2018, la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, a déposé, à l'Assemblée nationale, le rapport du comité interministériel sur la mérule pleureuse. Ce comité avait principalement pour mandat de documenter la situation des bâtiments contaminés par ce champignon et de formuler des recommandations au gouvernement du Québec.

Selon le communiqué émis par la Société d'Habitation du Québec (SHQ), les cinq recommandations du rapport sont :

- Informer adéquatement la population afin qu'elle soit en mesure de prévenir la contamination ou de prendre des décisions éclairées en cas de contamination;

- Mettre en place des méthodes reconnues pour identifier la mérule et formuler des directives pour encadrer les travaux de décontamination et d'élimination des matériaux;
- Former les professionnels du bâtiment pour qu'ils puissent identifier la mérule et proposer les travaux de décontamination et de réhabilitation appropriés;
- Étudier les effets psychosociaux chez les personnes aux prises avec un cas de contamination;
- Suivre la situation sur la présence de la mérule au Québec et poursuivre l'acquisition des connaissances.

Mais qu'est-ce que la Mérule pleureuse?

La mérule pleureuse est un champignon qui se nourrit du bois humide et entraîne sa détérioration. Elle peut causer des dommages importants aux structures en bois des bâtiments et contaminer la maçonnerie si les conditions sont favorables à son développement.

La mérule pleureuse est un champignon sans pied visible à l'œil nu. Au début de sa croissance, elle ressemble à un voile blanc ou gris comme du coton et elle peut être confondue avec d'autres champignons. Au cours de son développement, elle peut prendre la forme d'une crêpe de couleur grisâtre, brun fauve ou ocre rougeâtre avec un contour blanc.

CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT

La mérule pleureuse peut se développer lorsque la présence d'eau dans les matériaux de bois (ex. : une poutre dans le vide sanitaire) est élevée. Ce taux d'humidité peut être causé, notamment par :
- une présence d'eau stagnante;
- une infiltration d'eau chronique par le toit, par une fenêtre ou par la fondation;
- un dégât d'eau non corrigé rapidement;
- un vide sanitaire humide, sombre et mal ventilé.

MESURES DE PRÉVENTION

Pour prévenir le développement de la mérule pleureuse, il faut procéder régulièrement à l'inspection du bâtiment, particulièrement du vide sanitaire, et s'assurer qu'il est à l'abri des conditions favorables à son développement. Il faut, notamment :
- s'assurer que le bâtiment soit bien ventilé;
- faire en sorte que les structures de bois ne soient pas en contact avec la terre ou le sol;
- réparer les sources d'infiltrations d'eau;
- porter une attention particulière aux endroits où le taux d'humidité peut être élevé;
- respecter les bonnes pratiques de rénovation et de construction;
- faire appel à des professionnels du bâtiment membres d'un ordre professionnel;
- avoir recours à un entrepreneur titulaire d'une licence pour effectuer des travaux de rénovation.

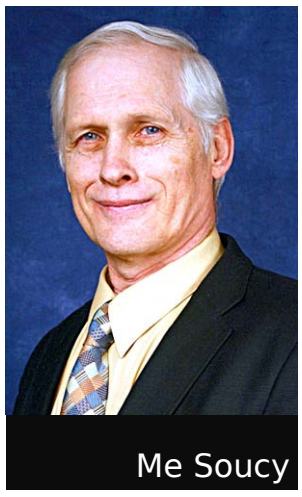
MESURES CORRECTIVES

S'il y a présence de champignons, il faut tout d'abord déterminer la cause du problème en recourant à un spécialiste du bâtiment tel qu'un architecte, un ingénieur, un technologue, un inspecteur en bâtiment ou un entrepreneur.

Par la suite, il est nécessaire de vérifier s'il s'agit bien de mérule pleureuse et de déterminer l'étendue de la contamination, les méthodes de décontamination et les coûts associés. Ce diagnostic peut être effectué par un expert ou un entrepreneur spécialisé qui offre des services de décontamination.

Il est recommandé de faire appel à un expert ou une entreprise spécialisée qui :
- est membre d'un ordre, d'une association ou d'une corporation professionnelle;
- possède une assurance responsabilité civile ou une assurance professionnelle pour erreurs ou omissions;
- possède de l'expérience ou une formation spécialisée dans la résolution de problèmes de qualité de l'air intérieur ou d'insalubrité (ex. : amiante, radon, moisissures);
- possède, dans le cas d'un entre-

Suite à la page 15



Impropre à l'habitation à cause des moisissures?

Pour un locataire, il est difficile de prouver que son logement est impropre à l'habitation à cause des moisissures.1

Dans le cadre d'un litige en matière de bail résidentiel, il appartient au demandeur d'établir, par prépondérance de preuve, la nature de l'inexécution des obligations contractuelles, le dommage et le lien de causalité. Ceci dit, et bien que l'application des règles de droit commun exige la démonstration, dans le cadre d'un procès, des faits au soutien des prétentions des parties, selon la prépondérance de la preuve, le législateur a espéré que le caractère impropre du logement puisse être constaté et déclaré par une autre autorité que celle dévolue à la Régie du logement.

Nous devons nous référer à l'article 1913 du Code Civil du Québec qui encadre l'abandon d'un logement par un locataire qui prétend que son logement est impropre à l'habitation:
"1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.
Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

La Ville de Montréal a adopté le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 1. L'article 25 de ce Règlement énonce:

"Chapitre lV
Salubrité

25. Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.
Sont prohibés et doivent être supprimés:
(...)

10o la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.
La section ll du Règlement indique les interventions possibles par l'autorité compétente dont celle de procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrite à l'article 25, et ce, aux frais du propriétaire. Le Règlement prévoit aussi des mesures d'évacuation d'un logement non-conforme.

L'article l du Règlement définit le terme « autorité compétente » comme étant la directrice du Service du développement et des opérations. Celle-ci délègue des inspecteurs qui procèdent aux constats nécessaires et effectuent les interventions requises. Donc, sur son territoire, la Ville de Montréal par l'intermédiaire des inspecteurs est l'autorité compétente pour déclarer un logement impropre à l'habitation.

LE LOGEMENT IMPROPRE

Si un logement n'est pas déclaré impropre par la Ville de Montréal, il incombera au locataire de démontrer avec des preuves à l'appui que son logement est impropre et qu'il peut l'abandonner.

L'article 1915 du Code Civil du Québec prévoit ce qui suit:
1915.Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation . Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement , avant l'abandon ou

dans les dix jours qui suivent...
Quant au caractère impropre du logement , l'affaire Gestion Immobilière Dion(2) énonce:
"(...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement(...).

Pour établir la menace sérieuse pour la santé des occupants, il faut démontrer la présence d'un contaminant, des moisissures entre autres, au logement et un lien de causalité entre celui-ci et l'état de santé du locataire.

La décision Hajjar c. Hébert 3, fait l'analyse suivante:
"Or, pour réussir sur leurs demandes, les locataires doivent établir par une preuve concrète et prépondérante les éléments suivants:
1. les problèmes reliés à la choses louée ou dans l'immeuble en général;
2. La dénonciation de leurs plaintes au locateur;
3. l'inaction du locateur à exécuter ses obligations légales;
4. leur départ est justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 C.C.Q et si la santé des occupants est en jeu , une preuve médicale est requise;
5. La relation de cause à effet entre l'état du logement et les dommages réclamés.
(...)

CONCLUSIONS

Pour réussir dans son recours le locataire devra donc démontrer, par prépondérance de preuve , que l'état de son logement constituait une menace sérieuse pour sa santé ou sa sécurité justifiant ainsi son abandon. Le lien de causalité avec

les montants monétaires devra être aussi prouvé.

La démonstration des problèmes reliés au logement ou à l'immeuble demeure une étape cruciale et nécessaire pour vraiment apprécier les conditions existantes au moment du départ du locataire et lesdites conditions devront être en lien avec les problèmes de santé invoqués. S'il s'agit de contamination, il faudra identifier la nature du contaminant et l'étendue de la contamination.

Nous devrons aussi reconnaître que l'exposition à des contaminants, comme la moisissure, est quotidienne parce qu'elle se trouve tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements. Certaines espèces de moisissures sont d'ailleurs courantes.

Le caractère impropre causé par des moisissures s'évalue par comparaison des échantillons d'air, tant dans l'aspect qualitatif que quantitatif avec l'environnement extérieur. Il faut que la proportion des espèces ou le nombre total d'unités vivables soit plus élevée à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur. Donc, on doit comparer les échantillons d'air pris à l'extérieur et à l'intérieur du logement. La preuve doit démontrer la concentration et le genre de moisissures présents dans le logement. L'effet des moisissures sur la santé des occupants d'un logement dépend du mode et de l'importance de l'exposition, de la nature du contaminant et peut varier selon la susceptibilité des individus exposés.

Pour rencontrer son fardeau de preuve, il est insuffisant pour le locataire de démontrer l'apparition de symptômes physiques suite à un ou plusieurs dégâts d'eau. Il faut produire un rapport médical solide et concluant parce que les symptômes ressentis par les occupants sont non spécifiques et peuvent varier selon les individus ou encore se rapporter à d'autres maladies ou d'autres causes.

Le tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives.4 Le risque pour la santé doit être prouvé en lien avec l'état du logement pour répondre aux exigences de l'article 1913 du Code Civil du Québec. Il ne doit pas s'agir d'une crainte subjective même si cette crainte est fondée sur l'existence d'un risque appréhendé. La loi exige la preuve que le local d'habitation constitue non seulement une menace mais encore faut-il qu'elle soit sérieuse5.

Avant d'abandonner son logement, le locataire devrait s'assurer qu'il a entre les mains une preuve objective que la présence des moisissures dans son logement crée une menace sérieuse pour sa santé ou celle des occupants. Il devra fournir au tribunal une preuve médicale solide que les symptômes ressentis sont en lien direct avec les moisissures. Il devra aussi démontrer un défaut du logement causant les moisissures et qu'il n'est pas lui-même responsable de la contamination à cause de ses mauvaises habitudes de vie. Certains locataires peuvent augmenter l'humidité relative dans leur logement en négligeant de faire fonctionner les ventilateurs de la chambre de bain ou de la cuisinière, en ayant des gros aquariums, en faisant sécher du linge à l'intérieur de leur logement et en ne ventilant pas suffisamment leur logement.

1) Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements. Codification administrative 03-096.
2) Gestion immobiliere Dion.JE.91-345(C.Q)
3) Hajjar c.Hébert(1999) J.L.316
4) Lamirande c. Grégoire 2014 QCRDL14649par.181
5) Opus citare. paragraphe 184.

Rappel : Et si je vois chez mon voisin?

Me Annie Lapointe

La densité de la population augmente au Québec, la grandeur des terrains tend à diminuer dans les villes et les maisons se rapprochent des limites séparant les terrains. Le droit de propriété d'un immeuble donne le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer librement et complètement.

Ce droit de propriété est toutefois balisé et souffre parfois de certaines exceptions dans le but de ne pas nuire aux droits et à l'intimité des voisins. Ainsi, on ne peut construire toutes les fenêtres possibles si la maison est près des lignes vous séparant des voisins.

Selon l'article 993 du Code civil du Québec, on ne peut avoir de vue droite sur le terrain du voisin à moins de 1.5 mètre de la ligne séparative, sauf si la vue donne sur la voie publique ou un parc public. La distance se mesure du parement extérieur du mur où l'ouverture est faite, jusqu'à la ligne séparative. S'il y a une fenêtre en saillie, on mesure alors de l'extérieur de la fenêtre. Pour pratiquer une ouverture dans un mur qui est mitoyen, donc séparant deux propriétés, quelle qu'elle soit, il faut demander l'accord de l'autre.

Une vue est une ouverture permettant de laisser passer l'air et les regards selon l'arrêt Boutin c. Bérard (1).

La vue directe est celle qui permet de voir droit devant sans tourner la tête, permettant d'observer sans effort le fonds voisin. Les vues obliques sont maintenant permises, ne faisant plus l'objet d'une restriction dans la loi, celles-ci permettant de voir chez le voisin que si on sort la tête de l'ouverture. Le tribunal, dans le jugement récent Lafleur c. Myre, fait remarquer que la rédaction de l'article 993 CcQ «n'exige pas une vue à l'intérieur de la maison d'un voisin ou d'une cour intérieure, mais plutôt "une vue directe sur le fonds du voisin" ("a direct view on the neighbouring land"). Le Tribunal souligne les mots "fonds" ou "land" plutôt que les mots "habitation" ou "cour", qu'aurait pu utiliser le Législateur» (2).

Les restrictions de distance ne s'appliquent pas s'il s'agit de portes pleines ou des jours à verre translucide ou dormant. Un jour translucide ou dormant permet à la lumière de passer, sans toutefois distinguer les objets à

Suite à la page 13

Le RPHL était encore cette année présent au Salon Expo-Habitat 2018, qui se tenait du 15 au 18 février 2018, au Centre de foires de Sherbrooke.

Merci à nos membres d'être venus en grand nombre, ainsi qu'à nos partenaires commanditaires pour leur précieuse collaboration!

Voici les gagnants du Concours RPHL à l'Expo-Habitat Estrie 2018 :

-Notre membre Monsieur Germain Isabelle s'est mérité 50,00$ en dollars RPHL, applicables sur son renouvellement;

-Monsieur Dany Thibault s'est mérité une adhésion RPHL pour une durée de 12 mois!

Suite de la page 11
Et si je vois chez mon voisin?

l'extérieur et ne permet pas non plus de s'ouvrir.

S'il y a des balcons, ce n'est pas considéré, au sens de la loi, comme étant une vue illégale depuis 1994 (3), considérant notamment le fait que le calcul se fait à partir du mur. C'est plutôt les municipalités qui règlementeront ce type de construction, au niveau des marges. D'autres types de vue ont été légalisés en même temps, soit les vues indirectes ou obliques dont le législateur ne fait plus mention.

Les vues illégales sont généralement révélées par l'arpenteur-géomètre lors de la confection d'un certificat de localisation.

Même si la situation perdure depuis longtemps, détrompez-vous, elle n'est pas créatrice de droits. Pour corriger une situation détectée, une servitude de vue pourrait être consentie par le propriétaire voisin qui subit les vues illégales. Si votre voisin y consent, il faudra signer le document chez un juriste et le publier au Registre foncier.

Le voisin pourrait également simplement tolérer la situation, mais cela ferait en sorte qu'il conserve son droit de demander que cesse la vue illégale à tout moment.

Pour des réponses concernant votre situation précise, contactez notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.

1. Boutin c. Bérard 1997 R.D.I. 108-110 (C.S.).
2. Lafleur c. Myre, 2011 QCCS 7376, para. 7 (Juge MARK G. PEACOCK).
3. Stucki c. De Michelle, CA, 11 mai 1997.

La richesse de l'immigration

Service d'aide aux Néo-Canadiens
ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Le Québec est, depuis sa fondation, une terre d'accueil pour ceux qui ont choisi de vivre dans une société ouverte et propice à son développement économique et personnel. De nombreux emplois sont disponibles et le coût de la vie y est raisonnable. Québécois de génération en génération ou nouvellement arrivés, notre devoir de citoyen est de s'impliquer et collaborer à l'évolution de la société.

Dans un contexte de rareté de main-d'œuvre dans plusieurs secteurs, l'accueil des immigrants devient essentiel au développement économique de notre société. En effet, certaines entreprises ont choisi d'embaucher des travailleurs étrangers pour combler leurs besoins de personnel. Elles ont décidé de s'ouvrir aux compétences et aux richesses intellectuelles des gens venus d'ailleurs. Ce faisant, elles provoquent un échange culturel entre les travailleurs d'origine québécoise déjà en place et les nouveaux travailleurs. En fait, la société québécoise d'aujourd'hui est le fruit de ce mélange culturel. L'apport de l'immigration au Québec et au Canada apporte des bénéfices tant sur le plan social, culturel, démographique et linguistique.

L'accueil des immigrants en Estrie, encore aujourd'hui commence par les accompagner dans la recherche d'un premier « chez soi » afin qu'ils puissent se sentir en sécurité. Par ailleurs, dans notre société, les droits fondamentaux des citoyens, c'est-à-dire, le droit à la vie, à la sûreté, à l'intégrité et à la liberté de sa personne, sont encadrés par la Charte de droits et libertés du Québec et du Canada. Le fait de vivre en collectivité nous oblige aussi à collaborer avec nos voisins, à nous entraider et à coopérer au quotidien. Cette relation se manifeste dans les plus petits gestes, que ce soit pour respecter les places de stationnement, pour saluer un nouveau voisin ou pour signer un bail, ce sont des règles de vie qui favorisent un climat social harmonieux.

Par ailleurs, l'ouverture sur le monde et la mondialisation a directement influencé l'accueil de travailleurs étrangers. De nombreux talents permettent à notre société de se développer et d'améliorer son tissu des compétences professionnelles. L'arrivée de ces travailleurs favorise directement le développement économique du Québec. « Nous avons les chauffeurs de taxi et les éducatrices en garderie les plus diplômés du monde! À Montréal, nous avons les serveurs de bar les plus brillants académiquement parlant! » Il est dommage de dire que les compétences de la majorité des immigrants ne sont pas mises en valeur par notre société. C'est déjà difficile de s'intégrer, mais encore plus de se retrouver à combler les emplois que personne ne veut faire.

Ils ne sont pas tous des travailleurs qualifiés, des diplômés universitaires ou des professionnels, mais ils sont tous des consommateurs. Comme collectivité, il est important de penser à la croissance économique à long terme et à la solidarité nationale par l'impôt. Les immigrants ne viennent pas profiter d'une vie meilleure, mais bien participer au développement d'une société favorable à leur développement personnel, intellectuel et professionnel. La complicité entre les cultures au Québec a permis aux différentes communautés culturelles d'enrichir notre société depuis l'arrivée des premiers étrangers.

Toujours trop de constructions d'HLM, l'habitation a besoin d'engagements fermes!

À quelles semaines du prochain budget au Québec, Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) s'inquiète des récentes annonces du Gouvernement envers la construction de logements abordables.

En effet, le 24 janvier 2018, la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, et le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, M. François Blais ont annoncé un budget supplémentaire pour la construction de logements sociaux.

Pourtant, dans les budgets précédents, le gouvernement avait réduit la construction de logements abordables et donné plus de suppléments au loyer pour les personnes à revenus faibles ou modestes.

Aussi, le RPHL était encouragé par les annonces du gouvernement fédéral qui prévoyait dans sa stratégie nationale pour le logement, plus de suppléments au loyer et la mise en place de taux d'intérêts plus faibles pour les travaux.

Comme les engagements fédéraux doivent être supportés à 50% par les provinces, le RPHL est en droit de se demander si le Québec va emboîter le pas et aider le locatif privé québécois.

Selon le Rapport annuel de gestion 2016-2017 - Société d'habitation du Québec (1), les allocations-logement (PAL) ont diminué et les suppléments au loyer (PSL) ont légèrement augmenté.

Mais le nombre d'immeubles HLM et AccèsLogis ont augmenté. Toutes ces aides qui sont à la pierre et non à la personne!

Le RPHL revendique depuis plusieurs années l'aide à la personne et appuie ses arguments par les coûts de maintenance et de rénovation exorbitants qui doivent être investis dans des immeubles, sans compter les nouvelles constructions chaque année dans des marchés locatifs dont les taux d'inoccupation dépassent les 5%.

Toujours selon le rapport de gestion, "la Société a atteint son objectif d'améliorer l'état des logements avec des investissements de plus de 1,9 milliard de dollars dans le parc de HLM et plus de 28 000 logements rénovés dans le parc privé."

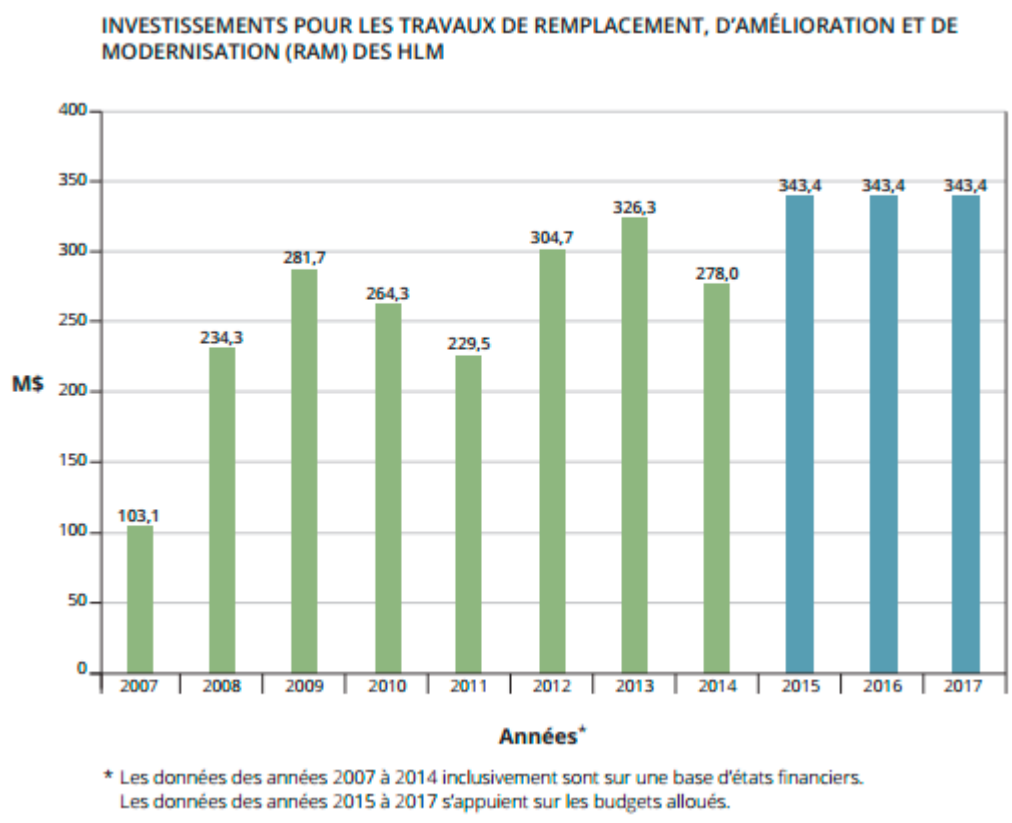
Plusieurs médias(2) ont relaté les problèmes de vieillissement du parc locatif public. La réalité que vivent les propriétaires de logements avec les taux négligeables de 2.4% pour les travaux majeurs à la Régie du logement sont aussi la réalité des administrations publics. Il faut rénover sans augmenter le loyer et taxer les contribuables québécois.

Car n'oublions pas que ces constructions et rénovations sont payées par les taxes des propriétaires de logements qui voient leurs propres immeubles dépérirent et leurs locataires partir dans des programmes Accès-logis.

Le RPHL suivra le budget 2017-2018. En plus d'espérer voir réduire les investissements en HLM, voir augmenter les suppléments au loyer, le RPHL souhaite que des incitatifs comme des crédits d'impôts soient accordés aux propriétaires de logements locatifs de toute taille pour rénovation.

(1) Rapport annuel de gestion 2016-2017 - Société d'habitation du Québec www.habitation.gouv.qc.ca/publications/0000024432.pdf

(2) http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1038631/hlm-etat-batiments-immeuble-shq-vetuste-travaux-renovation-carte-week-end



Interventions	2016-2017	2015-2016
AccèsLogis Québec (ACL)	30475	28733
Nombre d'immeubles d'habitation à loyer modique	7618	7552

Interventions	2016-2017	2015-2016
Allocation-logement (PAL)	101933	104339
Supplément au loyer (PSL)	29264	27092

Source SHQ

Suite de la page 9
Mérule pleureuse

preneur, une licence valide délivrée par la Régie du bâtiment du Québec;
- a donné suite rapidement aux plaintes ou aux litiges dont il aurait pu faire l'objet.

Dans certains cas, les citoyens peuvent entreprendre des poursuites judiciaires pour vices cachés.

EFFETS SUR LA SANTÉ
Selon une étude de l'Institut national de santé publique du Québec, la mérule pleureuse n'est pas considérée comme un champignon qui peut causer des maladies ou des infections ou qui peut avoir des effets nuisibles sur la santé. Par contre, les conditions favorables à son développement peuvent favoriser la croissance d'autres organismes, comme les moisissures, qui peuvent causer des problèmes de santé.

L'APQ suivra l'évolution du dépôt du rapport afin de vous informer et vous en faire bénéficier si malheureusement vous en êtes victime.

Source : Société d'habitation du Québec

Nouveau casse-tête pour les propriétaires de logements de Gatineau, BIENTÔT EN ESTRIE?

La ville de Gatineau a annoncé des changements au mode de collecte des déchets sur son territoire.
En plus de prévoir une hausse estimée à 5$ par habitation, les propriétaires de logements vont devoir être inventifs et trouver de la place où il n'y en a pas!

Voici les changements qui entrent en vigueur le 15 juillet 2018 :
-Les matières compostables seront interdites dans les ordures ménagères.
-Les encombrants et les résidus de construction seront également interdits dans les ordures ménagères. Ces matières ne seront plus ramassées lors de la collecte des ordures.
-On réduira de moitié la fréquence de vidange des conteneurs d'ordures ménagères dans les immeubles à logements multiples. Ainsi, la vidange s'effectuera toutes les deux semaines.
-Le volume du contenant d'ordures ménagères sera limité à 120 litres par collecte en bordure de rue. La Ville envisage d'implanter un système d'incitatifs tarifaires pour les résidents ayant un surplus d'ordures ménagères.

Source: Ville de Gatineau

Même si cette vision est justifiée par la nature écologique et écoresponsable des déchets, il s'avère qu'il est impossible pour un propriétaire de blocs de les appliquer :
- Comment agrandir une salle à déchets?
- Comment empêcher les locataires de mettre du compost dans les déchets?
- Où installer les poubelles de compost?
- Qui recevra les pénalités de la Ville? Évidement le propriétaire.

Comme les locataires vont entasser les déchets, le risque de propagation de vermines est doublé. L'odeur qui va s'en dégager, accentuée lors des chaleurs, sera nocive pour les locataires.

Au Québec,alors que plusieurs des immeubles ont été construits dans les années 1960-1980, à l'époque on ne parlait même pas de recyclage. Et même dans les constructions d'une dizaine d'années, il n'a jamais été conçu un aménagement pour des poubelles supplémentaires comme le compost.

Il ne faut pas seulement voir la potentielle réduction mais voir comment l'ensemble du territoire pourra s'y conformer. On coupe les collectes, on ajoute quelques ramassages supplémentaires de gros rebuts.

La Ville de Gatineau se veut rassurante en annonçant que
«On accompagnera les propriétaires des multi-logements, ceci afin de favoriser la participation des occupants aux collectes de matières compostables et recyclables. Des visites sont prévues ce printemps afin de les aider à évaluer leurs besoins : nombre et volume de bacs ou de conteneurs, emplacement, etc. Des outils de sensibilisation seront également fournis dans le cadre de cet accompagnement.»

Mais si aucun espace supplémentaire n'est possible? Si les bacs de compost doivent rester à l'extérieur alors que c'est interdit, quel recours le propriétaire aura? Devra-t-il appliquer un règlement qui est inapplicable?

Le changement de collecte ne change pas seulement à la Ville de Gatineau. Plusieurs autres municipalités ont déjà appliqués ce ramassage aux 2 semaines et la pression entre les locataires et le propriétaire s'accentue en même rythme que les déchets et les odeurs!

Ville de Gatineau

COLLABORATION SPÉCIALE

Acheter un immeuble éloigné, est-ce une bonne idée ?

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

Pour trouver de bons immeubles, il faut souvent investir du temps dans la recherche. Et parfois il faut chercher loin ! Mais est-ce une bonne idée de devenir propriétaire d'un immeuble qui se trouve à des heures de route de votre lieu de résidence ?

Imaginez la scène : vos yeux de propriétaire parcourent les occasions d'achat quand tout à coup l'occasion rêvée et tant attendue vous saute en pleine figure : un bel immeuble offert à bon prix et affichant une rentabilité à faire rêver vous tend les bras.

Il y a cependant un petit hic : l'immeuble se trouve à Saint-Clin-Clin-des-Meuh-Meuh (ville fictive), et donc à plusieurs heures de route de votre résidence. Pragmatique que vous êtes, vous hésitez en raison de l'éloignement, mais vous cherchez tout de même une solution.

Trop loin ?
Il est très probable que les meilleures opportunités d'achat se trouvent à des kilomètres de votre lieu de résidence. Les occasions peuvent être invitantes, mais l'éloignement refroidira plus d'un aspirant propriétaire.

Et pour cause ! S'occuper d'un immeuble locatif exige déjà un certain temps, imaginez si vous devez ajouter à cela le temps de déplacement requis pour vous y rendre. D'une part, les heures que vous perdrez dans le transport ne seront pas mises à profit. Mais le principal défi demeure la gestion de l'immeuble. Que ce soit pour accueillir vos nouveaux locataires, pour gérer un différend, pour entretenir le terrain, ou pour répondre à toute urgence, vous serez limité.

Faites appel à un gestionnaire
Voilà la solution qui s'impose ! Cela vous permettra sans problème de devenir propriétaire d'immeubles situés à mille lieues de votre domicile.

Je possède personnellement quelques immeubles situés à plusieurs heures de route de mon lieu de résidence. Si je devais me déplacer en personne pour gérer l'arrivée de chacun de mes nouveaux locataires, ou encore pour régler moi-même le moindre problème avec l'immeuble, je perdrais un temps énorme ! C'est pourquoi je fais affaire avec plusieurs gestionnaires d'immeuble.

Bien sûr, le fait de sous-contracter la gestion est une dépense qui affecte la rentabilité d'un immeuble. Mais si on pousse l'analyse de rentabilité, on constate qu'une telle démarche me permet de consacrer du temps à la recherche et à l'acquisition d'autres immeubles, et qu'au final, il en est beaucoup plus rentable de procéder ainsi plutôt que de tout gérer par moi-même.

Comment ça fonctionne
Plusieurs entreprises se spécialisent dans la gestion d'immeubles appartenant à autrui, et il est possible de leur confier un maximum de tâches. Il est notamment question de la location (gestion des locataires, des loyers et du marketing), de l'administration (gérance des finances de l'immeuble, des assurances…), de l'entretien et du service client.

Autrement dit, un gestionnaire vous permet de dormir sur vos deux oreilles.

En échange de ces services, le gestionnaire percevra des honoraires établis selon l'une des deux méthodes suivantes : il peut soit prélever un pourcentage des revenus de l'immeuble (généralement de 3 à 10 %), soit prélever un tarif fixe pour chacune des portes dont il s'occupe, par exemple 20 $ par logement. Entre vous et moi, si cela peut vous permettre de rentabiliser votre temps, c'est peu payé !

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 https://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 • BÂTISSES 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

MODIFICATIONS DU PROGRAMME RÉNOCLIMAT À PARTIR DU 31 MARS 2018

Bonnes nouvelles pour les propriétaires de duplex, triplex et immeubles de 4 à 20 logements!
Le programme Rénoclimat est amélioré et prolongé jusqu'au 31 mars 2021.

Le programme Rénoclimat offre de l'aide financière pour les travaux de rénovation résidentielle pour améliorer l'efficacité énergétique de votre habitation.

Actuellement, seuls ces travaux sont admissibles :

des travaux d'isolation;
des travaux d'étanchéité;
l'installation ou le remplacement de systèmes mécaniques (système de ventilation, chauffe-eau, thermopompe, système de chauffage et système géothermique).

Également certains de vos travaux de rénovation écoresponsables peuvent être admissibles au crédit d'impôt RénoVert, à condition que vos travaux de rénovation soient effectués par un entrepreneur qualifié.

Mais à compter du 31 mars 2018, plus de travaux seront admissibles:

Nouvelle aide financière pour les portes et fenêtres
Nouvelle aide financière pour le remplacement d'une thermopompe d'un système géothermique
Diminution des frais d'évaluation pour les duplex, triplex et immeubles de 4 à 20 logements
Ajustement de l'aide financière accordée pour l'enveloppe des duplex et triplex

Jusqu'à la fin du mois, le coût varie de 300$ pour un duplex à 900 $ pour un immeuble de 17 à 20 logements pour l'évaluation des économies potentielles de l'immeuble.

Les nouveaux tarifs ainsi que tous les détails seront accessibles en ligne à compter du 31 mars 2018 au http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca.

Et comme vous devez engager des entreprises qualifiées, faites le tour du bottin électronique de le RPHL afin de trouver votre entrepreneur!

Votre sécurité avant tout!

Les détecteurs de fumée sont les premiers à pouvoir avertir d'un danger, ils peuvent donc sauver des vies.

Selon la règlementation, les propriétaires d'immeubles à logements doivent installer un détecteur incendie dans chaque logement, ainsi que dans les corridors et cages d'escalier. Des avertisseurs de fumée conformes à la norme doivent être installés, dépendamment parfois de l'année de construction du bâtiment.

Toutefois, il est généralement de la responsabilité du locataire de prendre les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée situés dans le logement qu'il occupe, incluant le changement de pile au besoin. Pour assurer leur bon fonctionnement, nous vous recommandons premièrement de vérifier qu'ils sont fonctionnels lors de la prise de possession du logement. Aussi, dans le cas de détecteurs à pile, vous devez changer la batterie 2 fois dans l'année; les moments de changement d'heure peuvent être un bon moyen de s'en rappeler.

Il est important de changer les batteries, mais aussi de ne jamais débrancher un détecteur relié à l'électricité. Pour vérifier qu'il fonctionne, on peut appuyer sur le bouton d'essai pendant quelques secondes. Si la pile fonctionne comme elle se doit, un signal sonore se fera entendre.

Si votre détecteur se déclenche souvent sans raison, c'est peut-être :
- qu'il est sale il faut alors passer légèrement l'aspirateur à l'extérieur du boîtier
- qu'il est à changer car il a dépassé sa durée de vie moyenne de 10 ans
- qu'il est mal placé

Si après ces vérifications et que le détecteur se déclenche toujours sans raison, vous devez en informer le propriétaire pour voir s'il doit être remplacé.

De plus, pour que toutes les personnes soient misent au courant du danger, il est important que l'avertisseur de fumée soit raccordé au système d'alarme de la bâtisse de façon à ce que chacun des occupants l'entende.

Dans certains immeubles, des déclencheurs d'alarme manuels seront fixés, se trouvant près des escaliers d'issue pour assurer la sécurité des personnes qui occupent l'immeuble.

Il faut se donner les moyens d'être prêt à faire face à toute éventualité.

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. 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 sécheuse 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.
facilitants sont disponible
- Des outils de communication
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

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. Peinture

Bétonel
Bétonel Dulux
CODE RABAIS 30758755
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
*** Escomptes membres RPHL**

Pas d'aide aux propriétaires,

ENCORE UN ESPOIR AVEC LE PROCHAIN BUDGET PROVINCIAL?

Le budget fédéral a été annoncé pour 2018-2019. Même si de nombreux domaines profiteront d'aide comme la construction des infrastructures, le monde locatif a été oublié du 3e budget de Bill Morneau.

La stratégie nationale pour le logement, annoncée en novembre 2017,

Voici un extrait du budget qui concerne une aide aux logements mais qui sera représentatif du domaine social :
''Malheureusement, la grande demande de logements locatifs n'a pas donné lieu à une augmentation de l'offre. Les taux d'inoccupation demeurent faibles dans les grands centres urbains comme Toronto et Vancouver, à 1 % et à 0,9 % respectivement.
Afin d'encourager une offre stable de logements locatifs abordables à l'échelle du pays, le gouvernement propose d'augmenter le montant des prêts consentis par l'intermédiaire de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de 2,5 milliards de dollars à 3,75 milliards au cours des trois prochaines années. Ce nouveau financement vise à appuyer les projets qui permettent de répondre aux besoins des ménages à faible revenu ou des ménages à revenu moyen qui éprouvent des difficultés sur les marchés de logements dispendieux. Cette mesure devrait à elle seule stimuler la construction de plus de 14 000 nouvelles unités de logement locatif partout au Canada. Le gouvernement propose d'accorder 113,6 millions de dollars sur cinq ans, à compter de 2018-2019, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin d'étendre l'initiative Financement de la construction de logements locatifs.''

Ottawa accorde 447 M $ de prêts pour la réalisation de logements locatifs qui seront utilisés après les élections fédérales de 2019.

Qu'est-ce que le syndrome de Diogène ?

Le nombre de cas de syndrome de Diogène augmente chaque année et les service en sécurité incendie doivent s'y adapter.
Par exemple, la Ville de Longueuil est passée de 11 cas en 2009 à 100 cas en 2014.

En juin 2017, un incendie a éclaté dans un immeuble de huit logements de la rue Caroline, à Cowansville.
L'immeuble a été ravagé et les pompiers n'ont pu intervenir rapidement à cause de l'accumulation, aucun moyen de circuler.

Selon l'INSPQ, Institut national de santé publique du Québec, l'augmentation du nombre de signalements au cours des dernières années laisse présager un problème social et de santé publique en émergence, qui devra être suivi et documenté davantage.
En plus de requérir les services des partenaires du réseau curatif de la santé (CLSC, services psychiatriques) et du secteur municipal (services d'inspection, d'incendie), les conditions d'insalubrité morbide dans les domiciles interpellent la santé publique, particulièrement lorsque les cas se manifestent dans les immeubles à logements. En effet, les impacts à la santé reliés à des conditions d'insalubrité majeure ne touchent pas uniquement les individus atteints, mais également le voisinage ainsi que toute personne ayant à les côtoyer plus ou moins étroitement.

DÉFINITION ET EFFETS

Le syndrome de Diogène est un trouble du comportement qui se manifeste par des conditions de vie négligées, voire insalubres.

La Ville de Longueuil est passée de 11 cas en 2009 à 100 cas en 2014

Les manifestations caractéristiques du syndrome de Diogène sont principalement:

- Saleté extrême, odeurs fétides ou nauséabondes, absence d'hygiène corporelle ou domestique
- Accumulation d'objets divers, de nourriture avariée, de détritus, etc.
- Encombrement et désordre extrêmes, amoncellement d'objets divers, obstruction quasi complète des pièces
- Auxquels s'ajoutent souvent la présence d'animaux, de vermine, de toiles d'araignées

Le syndrome de Diogène affecte principalement des personnes âgées ou malades, mais il peut aussi toucher les personnes plus jeunes dont, notamment, celles souffrant de solitude après la mort de leur conjoint ou d'un proche.

Des personnes qui, à tort ou à raison, se sentent financièrement fragiles peuvent aussi être à risque de développer un besoin maladif d'économiser, d'accumuler et de garder en réserve divers objets et déchets.

Lorsque le syndrome se manifeste, les conditions de vie qui en résultent peuvent affecter la santé et la sécurité des occupants ainsi que celles des visiteurs (intervenants, membres de la famille) et des voisins.

QUELS SONT LES IMPACTS ET LES RISQUES?

Risques d'incendie
Du fait de leur encombrement extrême et de l'accumulation de déchets/objets, les logements présentent des risques sérieux d'incendie que les pompiers pourront difficilement maîtriser, puisqu'il est difficile d'y circuler.

Insectes
Divers insectes peuvent s'installer dans les déchets et se multiplier : on trouve, notamment, des punaises de lit, des blattes et des coquerelles.

Animaux et vermine
Les animaux domestiques et la vermine (rats et autres rongeurs) peuvent être porteurs de parasites et de maladies transmissibles à l'humain.

Allergies
Le contact avec des excréments de blattes ou de vermine peut provoquer des allergies et même de l'asthme, surtout chez les enfants. Les piqûres d'insectes peuvent aussi entraîner des réactions allergiques graves.

Source :
https://ombudsmandemontreal.com/le-syndrome-de-diogene/3375
https://www.inspq.qc.ca/bise/insalubrite-syndrome-de-diogene-et-sante-publique

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

Mort
dans le logement

Un concierge a fait récemment une macabre découverte en allant faire des travaux d'urgence dans un logement. Il a découvert le cadavre d'une personne âgée.
Même si dans ce dossier, il est question de problèmes de santé mentale, nous allons faire le point sur cette délicate situation.

Contrairement aux courtiers en immobilier qui sont visés par dispositions particulières, vous n'avez pas nécessairement l'obligation de divulguer automatiquement le fait qu'un décès par suicide ou un meurtre ait eu lieu dans votre logement.

Par contre, si on vous en fait la demande, nous vous recommandons de donner l'information souhaitée au locataire potentiel.

Par ailleurs, si l'actualité liée à un meurtre très publicisé est si importante que votre locataire ne peut avoir la jouissance paisible de son logement, vous pourriez avoir à débattre de la situation avec le locataire.

Comme la situation varie d'un cas à l'autre, n'oubliez pas de téléphoner à notre équipe juridique pour vérifier votre cas.

Un homme de 45 ans aurait passé plusieurs jours avec le cadavre de sa mère dans leur logement du quartier Côte-des-Neiges à Montréal.

Le corps en état de décomposition avancée de la femme de 85 ans a été découvert dimanche soir par le concierge de l'immeuble qui venait constater un dégât d'eau dans l'appartement.

Selon les premiers résultats de l'enquête, l'homme aurait des besoins particuliers et comptait sur sa mère pour s'occuper de lui.

Il serait donc resté avec le corps de sa mère pendant plusieurs jours, comme si de rien n'était.

Source : TVA Nouvelles

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet
Réparation de vitres et moustiquaires
Livraison
Cour à bois facile d'accès
Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !

SERVICE D'INSTALLATION*
LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
EN TROIS ÉTAPES FACILES

ESCOMPTES 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.

RONA
Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

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 modifiées 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.

Le Programme AIR MILES[md], une raison de plus de magasiner chez RONA !
rona.ca