

LE RECOUVREMENT À LA SUITE D'UN JUGEMENT DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

ME KEVIN LEBEAU



En 2014, dans le journal *Le Propriétaire* Édition RPHL, nous avons traité des ententes de paiement volontaires comme moyen de recouvrement des montants accordés par un jugement de la Régie du logement. Dans le présent article nous aborderons le sujet du recouvrement des montants accordés par le jugement en employant des moyens d'exécution forcés, soit des différents types de saisies.

moyen d'une saisie de salaire, traitements ou gages, communément appelée une saisie de «salaire».

Le locateur ne pourra entreprendre des mesures d'exécution du jugement qu'il a obtenu, sans que les délais d'exécution prévus par la loi, ou par le jugement, ne soient écoulés. Un jugement par lequel le tribunal résilie le bail du locataire et lui condamne à payer les loyers impayés, les intérêts et les frais judiciaires pourra être exécuté pour la portion monétaire de la condamnation seulement après un délai de trente jours à partir de la date à laquelle il est signé par le Régisseur qui l'a rendu. Toutefois, l'expulsion forcée du locataire ordonnée par le jugement pourra avoir lieu dans un délai plus court, si le Régisseur l'ordonne dans le jugement.

À compter du 1er janvier 2016, le nouveau Code de procédure civile

entrera en vigueur au Québec, ce qui aura pour effet de modifier la procédure d'exécution des jugements. L'impact principal se voit au niveau des différents intervenants : l'huissier de justice jouera un rôle plus important au niveau de la gestion administrative et financière des dossiers de saisie, tandis que le département des Services financiers des différents palais de justice jouera un rôle diminué. Nous vous reviendrons avec une analyse des principales modifications dans un prochain article. D'ici là, nous vous brossons le tableau des principes de base qui demeureront inchangés suite à l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile.

Une fois le délai de trente jours écoulé, le locateur pourra entreprendre des procédures requises pour saisir la portion saisissable du salaire de son ancien locataire entre les mains de son employeur. Pour ce faire, le locateur lui-même, ou via son avocat, devra préparer et faire timbrer un bref de saisie visant le salaire par le Palais de justice qui dessert le district judiciaire dans lequel se trouve le bureau de la Régie du logement qui a rendu la décision. Le bref de saisie vise non seulement l'ancien locataire à titre d'employé, mais aussi l'employeur lui-même à titre de tiers-saisi. Ceci a des conséquences importantes pour l'employeur, car il a l'obligation légale à collaborer à la saisie de salaire. À défaut pour l'employeur de collaborer, celui-ci pourrait être condamné personnellement au paiement du montant du jugement, ainsi que de tous les frais, au même titre que l'ancien locataire.

LA SAISIE DITE «DE SALAIRE»
Si l'ancien locataire, contre qui le propriétaire a obtenu un jugement de la Régie du logement, gagne des revenus à titre d'employé d'un employeur, le locateur peut saisir la portion saisissable de ses revenus entre les mains de l'employeur, au



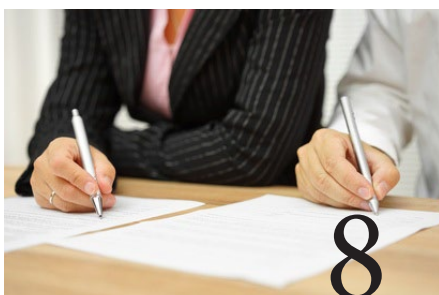
CONFÉRENCE SCHL

2



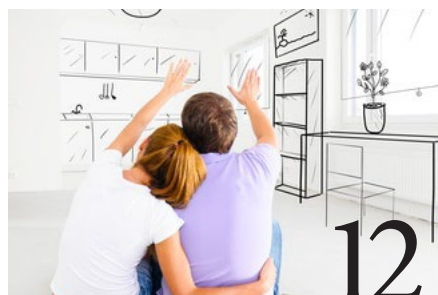
LES MODALITÉS DE LA REPRISE DU LOGEMENT SELON LA LOI

5



SÉPARATION, CONJOINT DE FAIT: L'ABSENCE DE PLANIFICATION PEUT CAUSER QUELQUES FRICTIONS

8



LE LOCATAIRE S'ACHÈTE UN CONDO : MYTHES ET RÉALITÉS SUR LES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

12



Santé, bonheur pour 2016

En cette période de réjouissance, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) prend le temps de vous souhaiter une merveilleuse nouvelle année remplie de santé et de bonheur.

Pour la période des fêtes, nos heures d'ouverture seront légèrement modifiées selon l'horaire ci-dessous:

- Jeudi le 24 Décembre 2015, le service à la clientèle et le service d'enquêtes seront ouverts de 9h à 17h
- Vendredi le 25 Décembre 2015 : Fermé
- Jeudi le 31 Décembre 2015, le service à la clientèle et le service d'enquêtes seront ouverts de 9h à 17h
- Vendredi le 1er Janvier 2016 : Fermé

Le RPHL est fier du travail accompli depuis 1981 et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

Soyez des nôtres lors de nos activités, de nos revendications!

Au plaisir de vous y voir,

Martin A. Messier,
Président du RPHL



CONFERENCE

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

Mardi 19 janvier 2016

Heure : 6@8 (de 18h à 20h)

Endroit : 100, Belvédère
sud suite 200, Sherbrooke

Mercredi 27 janvier 2016

Heure : 19h

Endroit : Le Castel, 901 rue Principale
Forteresse A, Granby

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

Une soirée à ne pas manquer!

Toutes nos conférences débutent à 19h

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



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts
Acheteurs
Profitez des bas taux d'intérêts
Excellent choix entre 8 et 300 logements

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

Suite de la page couverture

Il est important de noter que pour obtenir l'émission d'un bref de saisie par le Palais de justice, il faut présenter le jugement original, ou une copie certifiée conforme de celle-ci par la Régie du logement. Une simple photocopie du jugement sera insuffisante et le greffier refusera d'autoriser le bref.

Une fois le bref autorisé par le Palais de justice du district approprié, l'huissier de justice signifiera celui-ci à l'ancien locataire à son lieu d'emploi, et à son employeur en même temps. À partir de la signification du bref à l'employeur, les revenus gagnés mais non encore versés à l'employé, ainsi que les revenus à venir, sont alors visés par la saisie de salaire.

L'employeur dispose d'un délai de dix jours à compter de la date de signification pour compléter et transmettre au Palais de justice et au créancier saisissant, sa déclaration à l'effet que la personne visée est à son emploi, la période de paie et le montant de la rémunération brute hebdomadaire de l'employé. L'employeur doit aussi indiquer dans sa déclaration la portion saisissable des revenus de l'employé qu'il établira au moyen d'une formule établie par la loi.

Lorsque l'employeur transmettra sa déclaration au Palais de justice, il devra déposer également le premier versement de la partie saisissable des revenus de l'employé. Par la suite, l'employeur devra transmettre mensuellement au Palais de justice la portion saisissable du salaire de l'employé.

Si pendant la saisie, l'employé doit cesser le travail, sans quitter son emploi, en raison d'un accident de travail, la saisie sera alors suspendue. Lorsque l'employé reçoit une

indemnité de la CSST pendant un arrêt de travail, il est important de savoir que les prestations ainsi reçues sont insaisissables aux termes de loi. Une fois que l'employé reviendra au travail, la saisie redeviendra active et l'employeur doit alors recommencer les retenues de la portion saisissable du salaire de l'employé.

Aux termes de la loi, il est strictement interdit pour l'employeur de congédier, ou de prendre des représailles contre un employé qui fait l'objet d'une saisie de salaire.

Si l'employé quitte son emploi, ou fait l'objet d'une mise à pied pendant le terme de la saisie, l'employeur devra compléter et transmettre une déclaration renouvelée déclarant la fin d'emploi de l'employé. L'employeur devra soustraire la portion saisissable sur les derniers versements de la paie régulière de l'employé, ainsi que sur toute somme qui pourrait lui être due à titre de paie de vacances.

La saisie de salaire demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'employé demeure à l'emploi, et jusqu'à ce que toutes les sommes accordées par le jugement et les frais d'exécution de celui-ci soient entièrement payés.

Les frais d'exécution du jugement comprennent le montant payé au Palais de justice pour faire timbrer et autoriser le bref, ainsi que

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

les frais d'huissier admissibles par la loi. Dans le cas où le locateur a été obligé d'évincer le locataire à la suite du jugement, les engagés et admissibles par la loi peuvent s'ajouter au montant du jugement.

Pour ce faire, le locateur devra déposer et faire autoriser par le Palais de justice un document appelé «Mémoire de frais», dans lequel il établira, preuve à l'appui, les frais engagés pour mettre en oeuvre l'ordonnance d'expulsion qui figure dans le jugement.

Parmi les frais admissibles nous retrouvons les frais de timbre judiciaire, les honoraires d'huissier pour la signification du bref. S'ajouteront également les frais d'huissier pour les mesures d'expulsion du locataire (travail du huissier, frais de déménageurs, serrurier, etc.), et les frais judiciaires additionnels demandés par le Palais de justice pour traiter le mémoire de frais.

Une fois que toutes les sommes exigibles de l'employé en capital, intérêts et frais sont satisfaites, le locateur devra compléter et produire au Palais de justice une «Demande de

distribution en matière de saisie de salaire» afin d'obtenir les sommes qui y sont déposées.

La procédure actuelle par rapport à la transmission des sommes au Palais de justice, ainsi que l'autorisation des mémoires de frais, et la demande de distribution demeurera en vigueur pour les dossiers d'exécution en cours ou ouvertes avant le 31 décembre 2015.

Pour toute nouvelle exécution débutée à partir du 1er janvier 2016, la nouvelle procédure s'appliquera, et dont l'un des changements majeurs sera la réception et la gestion par l'huissier de justice des sommes recueillies, en remplacement du département des Services financiers du Palais de justice.

Nous vous reviendrons dans le prochain numéro avec le portrait en détail des nouvelles procédures d'exécution des jugements.

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



Martin A. Messier

Cette année, la SCHL nous annonce des temps plus difficiles pour la location des logements. Les taux sont disponibles seulement pour la région de Montréal actuellement, les autres régions

seront disponibles sous peu.

Avec un taux de 4% pour 2015 et un taux prévu de 4.4% pour l'an prochain, il est à prévoir que nous devons retrousser nos manches pour la location des logements.

Avec plus de 2000 unités situées dans des immeubles neufs détenus en copropriété, plus de 15 000 condos inventus et des projets de construction d'immeubles à logements neufs qui ont pris leur envol, les propriétaires devront certainement innover afin de demeurer compétitif.

Plus que jamais nous devons porter une attention particulière à nos locataires et à l'apparence du logement et des aires communes afin d'attirer des locataires de qualité.

Les modes de commercialisation selon la clientèle visée pour chacun des immeubles devront aussi être prises en compte. Pour un immeuble

visant une clientèle étudiante, la rédaction de l'annonce, les photos choisies et le média pour la diffusion de l'annonce auront intérêt à être différents d'un immeuble où la clientèle sera plus familiale.

Il faudra aussi faire attention au locataire indésirable qui risque de profiter de cette pression sur le marché locatif pour se glisser dans votre immeuble et vous faire ensuite vivre des cauchemars.

C'est donc une situation où nous devons redoubler les efforts pour louer, innover en prenant le temps d'analyser la situation de chacun de nos immeubles et aussi redoubler les efforts pour sélectionner un candidat qui saura respecter ses obligations.

Il nous fera plaisir de répondre à vos questions pour vous appuyer dans cette démarche.



Augmentation des taxes - Les propriétaires inquiets

Les propriétaires n'auront pas le choix d'augmenter le prix de leur loyer pour l'année qui vient, seulement pour suffire aux augmentations de taxes.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), qui est témoin des hausses de taxes anticipées, combinées à une augmentation du rôle d'évaluation importante, regrette qu'encore une fois, les propriétaires n'aient d'autre choix que d'augmenter leurs loyers pour faire face à la musique.

Pour le RPHL, le marché de l'habitation n'a jamais été aussi difficile pour les propriétaires d'immeubles à logements.

Avec une augmentation projetée d'environ 4,5% des taxes, combinée à une augmentation des valeurs de l'ordre de 7,5%, voire 7,8% de variation de la valeur imposable pour les immeubles de six logements et plus, c'est énorme à subir.

«Le propriétaire qui doit faire une augmentation de loyer pour couvrir les augmentations de taxes, n'a aucun revenu supplémentaire au bout du compte, il n'est que le percepteur pour la Ville; au contraire, s'il ne fait pas l'augmentation, il subira une diminution de ses revenus par rapport à ses dépenses», explique Martin Messier, Président du RPHL. «Pourtant, ce seront les propriétaires qui seront pointés du doigt lorsque viendra le temps des augmentations de loyer», ajoute monsieur Messier.

La situation est criante, les propriétaires se voient dans l'obligation de payer des taxes faramineuses, et d'un autre côté, on continue la construction de logements sociaux à grands prix pour les contribuables, qui offrent des loyers en-deçà du marché, de façon à compétitionner les propriétaires.

«Certains propriétaires seront contraints d'absorber l'augmentation qu'ils jugent élevée par crainte de perdre leurs locataires, la marge de manoeuvre étant déjà très limitée pour les propriétaires, avec un taux d'inoccupation aussi élevé à Sherbrooke», explique Martin Messier.

Le RPHL souhaite ardemment que la Ville changera son fusil d'épaule et sera sensible à la réalité vécue par les propriétaires, coincés entre la capacité de payer du locataire et son investissement.

Volume 11, numéro 6
Décembre 2015 - Janvier 2016

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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



Me Soucy

LES MODALITÉS DE LA REPRISE DU LOGEMENT SELON LA LOI

Le code civil du Québec prévoit les modalités de la reprise du logement par un propriétaire. Le droit à la reprise est soumis à un encadrement strict.

LES BÉNÉFICIAIRES

Le locateur d'un logement, s'il en est aussi le propriétaire peut reprendre un logement pour l'habiter lui-même ou encore y loger ses ascendants ou descendants au premier degré. Un propriétaire peut reprendre un logement pour lui seul ou aussi pour lui-même et sa femme et ses enfants.

Les descendants au premier degré signifient ses propres enfants, soit sa fille ou son garçon. Les ascendants au premier degré comprennent le père et la mère du propriétaire. Nous comprenons que la reprise d'un logement est interdite pour un frère, une sœur, une tante, un oncle. Il est aussi interdit de reprendre un logement pour y loger sa grand-mère ou son grand-père.

Nous pouvons reprendre un logement pour tout autre parent ou allié mais à la condition que le pro-

priétaire soit le principal soutien. Un propriétaire peut reprendre un logement pour un neveu, une nièce ou encore pour son grand-père ou sa grand-mère mais il devra être le principal soutien. Le fardeau de prouver qu'il est le principal soutien repose sur les épaules du propriétaire.

INTERDICTION POUR UN CO-PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

Un père qui est copropriétaire d'un immeuble avec son fils ne peut pas reprendre un logement. De même, un père avec son fils et sa femme comme copropriétaires ne peuvent pas reprendre un logement. Toutefois, un couple soit des conjoints qui vivent maritalement ensemble, peut reprendre possession d'un logement.

LES DÉLAIS DE LA REPRISE

Le propriétaire qui désire reprendre un logement doit aviser le locataire au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois. Si le bail est un bail verbal à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise.

Pour un bail du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, l'avis doit être donné au plus tard le 31 décembre 2015. Si le propriétaire a la preuve d'un récépissé de recommandation pour une mise à la poste le 31 décembre 2015, peu importe la date de réception du locataire après le 31 décembre 2015, l'avis aura été donné valablement. Naturellement, si le locataire ne prends pas livraison de la lettre il faudra lui signifier d'une autre façon.

Pour un bail d'un mois, il faut avoir signé un bail, par exemple un bail du 1er juillet 2015 au 31 juillet 2015. Ce bail est donc un bail d'un mois, qui se renouvelle de mois en mois. Dans ce cas, l'avis peut-être donné juste un mois avant la date de reprise. S'il veut reprendre pour le 1er juin 2016, il doit donner un avis avant le 30 avril 2016.

Si les parties ont convenu d'un bail verbal l'avis doit être six mois avant la reprise. Dans notre exemple précédent, si le propriétaire veut reprendre un logement au 1er juin 2016, il devra donner son avis au plus tard le 30 novembre 2015.

CONTENU DE L'AVIS ET RÉPONSE

L'avis de reprise doit indiquer la date prévue par

l'exercer, le nom du bénéficiaire et, si nécessaire, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire.

Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire doit aviser le propriétaire de son intention de remettre le logement ou non. Si le locataire ne répond pas dans le mois de la réception, il est présumé avoir refusé de quitter le logement.

REFUS DE QUITTER

Lorsque le locataire ne répond pas à l'avis de reprise dans le mois de la réception ou encore qu'il répond qu'il refuse de quitter son logement, le locateur doit faire une demande à la Régie du logement afin d'obtenir l'autorisation de reprendre le logement. Cette demande doit être présentée dans le mois du refus. Le propriétaire doit envoyer une copie de sa demande d'autorisation au locataire par courrier recommandé, par huissier ou par une remise de main à main au locataire.

Suite à la page 8



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

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

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

Service d'aide aux Néo-Canadiens

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

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101
Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
 - Immeubles à revenus
 - Bâtisses commerciales
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. BAIGNOIRE

Bain Magique

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke
Tél. : (819) 566-6599
Sans frais : (866) 566-6599
www.bainmagique.com

* Escomptes membres RPHL

-Rénovation en une journée !
-Revêtements de baignoire et mur en acrylique
-Murs de bain sans joint
-Murs et bases pour douche
-Portes de baignoire

5. CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

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

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

Matériaux Magog Orford Rona
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

6. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

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

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout
-Livraison automatique
-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7
-Plan d'entretien sur fournaise
-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
-Administration et bureaux locaux

7. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819)565-9023
www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey
Agence immobilière
Tél.: 819-563-1010
Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com
www.lafleurdavey.com

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

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

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

jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net

Présence + Dynamisme = Résultats !

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

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120
Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

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

9. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
info@expertdrains.com

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

10. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Les Constructions
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience
M. Baillargeon
Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

- * Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Démolition, ossature, finition

intérieur et extérieur

- Portes et fenêtres, Patio
- Projet clé en main
- Soumission gratuite

IDEO – Installation
Steeve Brault inc.

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

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

11. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961
Fax: (418) 871-3472

ablouin@groupefec.ca

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

12. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière du
Verseau

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

Au service des locataires et propriétaires depuis 1982!

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

Gestion Immobilière JULIEN

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

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

13. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement

- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

14. INCENDIE

BARRIKAD (Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :

Réseau avertisseur Incendie;

Mise aux normes;

Inspection annuelle avec rapport ULC 536;

Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;

Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;

Centrale de surveillance;

Alarme vol;

Contrôle des accès;

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

Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !

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

RBQ : 5592-3841-01

15. INSPECTEUR EN BATIMENT

Stéphane Raymond

1-866-617-8467

sraymond@inspec-thor.com

Heures d'ouverture:

Lundi au vendredi 8h à 20h

Samedi et dimanche 8h à 17h

- Inspecteur en bâtiment Magog / Estrie
Certifié InterNACHI, ANIEB

Détenteur d'une assurance erreur et omission résidentielle et commerciale

- Inspection pré-achat

- Inspection pré-vente

- Inspection prise de possession

- Suivi de construction/rénovation

- Bilan de santé immobilier Protec-Thor

- Formation en thermographie

- Rapport complet informatisé

- Service offert également en anglais

16. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2
Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs

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

animaux, déchet, nourriture, etc.

- Consultation personnalisée

Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

17. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889

2678 King Ouest, tél. : (819) 346-1657

* Escomptes membres RPHL

18. PORTES ET FENÊTRES

Profenex inc.

4890, boul. Industriel, Sherbrooke

Tél.: 819-566-5454

Sans frais. 1-855-566-5454

info@profenex.com

Jaimemesfenetres.com

Escompte de 10% sur présentation de votre carte membre RPHL

Escompte de volume, ne peut être jumelé à aucune autre promotion.

-Fabrication-Vente-Installation

19. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 346-6944

* Escomptes membres RPHL

-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial

-Réparation de moustiquaires, fenêtres

- Jardinage et entretien des plantes

-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

20. TOITURES

Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

Tél.: (819) 574-4255

www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats

- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente

- Dénéigement de toits plats

- Travail de qualité / Garantie écrite

- Assurance responsabilité

- Licence RBQ 8359-5850-08

- Membre APCHQ

- Estimation gratuite

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

- Réfection de toitures, spécialité toit plat

- Toiture membrane élastomère

- Résidentiel, commercial, tous genres

- Ouvrage garanti

- Estimation gratuite

- Licence RBQ 8309-4326-19



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

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

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292

Suite de la page 6
LES MODALITÉS DE LA REPRISE DU
LOGEMENT SELON LA LOI

La Régie du logement convoquera ensuite les deux parties à une audience.

PREUVE DU PROPRIÉTAIRE

À l'audience devant la Régie, le propriétaire doit démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionné dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables notamment, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Le juge à l'audience a une entière discrétion pour fixer l'indemnité. En général, l'indemnité variera normalement entre deux ou trois mois de loyer. Le juge tiendra compte de la durée d'occupation du locataire dans son logement, de la valeur des meubles, de l'état santé ou de l'âge du locataire.

Parfois, lorsque le locataire a des problèmes de motricité ou qu'il aura de la difficulté à faire ses boîtes pour le déménagement, la Régie pourra accorder au locataire les frais d'emballage et de déballage des biens, ce qui pourrait augmenter l'indemnité à plus de trois mois de loyer.

Il sera utile au propriétaire de fournir au tribunal une ou deux estimations des frais de déménagement que pourraient encourir le locataire.

LOGEMENT ÉQUIVALENT

Le propriétaire ne peut pas obtenir la reprise, s'il est propriétaire d'un autre logement qui est vacant ou offert en location à la date prévue pour la reprise, et qui est du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent.

Si le prix du loyer est sensiblement moins élevé que le logement vacant, le loyer n'est pas équivalent et le propriétaire aura droit à la reprise. Il a été établi par les tribunaux que le propriétaire a le droit de sélectionner le logement le moins cher, pour la reprise de logement.



SÉPARATION, CONJOINT DE FAIT: L'ABSENCE DE PLANIFICATION PEUT CAUSER QUELQUES FRICTIONS

Me Annie Lapointe

N'oublions pas que le mariage crée une certaine protection à l'égard des époux, que ce soit au moment du divorce ou au décès. Rappelons-nous également que le conjoint de fait, soit celui avec qui on fait vie commune, que cela fasse un an, ou trente ans, ne bénéficie pas de ces mêmes protections créées par la loi. Si on souhaite alors être protégé, il faut prévoir les documents en conséquence. Bien que le conjoint marié ou uni civilement ne bénéficie pas d'une protection totale en cas de décès, surtout si le couple a des enfants mineurs ensemble, il ne faut toutefois pas négliger les conséquences légales d'un mariage ou d'une union civile : le simple fait de vivre

séparément, que ce soit depuis de nombreuses années, ne modifie pas ce statut légal.

La rencontre d'un nouveau conjoint peut se faire rapidement. On met les choses sur pause, on se dit que le processus de divorce n'est qu'une formalité et parfois, on oublie de terminer la paperasse relativement à la fin de notre union précédente.

Certaines lois reconnaîtront un statut au conjoint de fait (Loi de l'impôt sur le revenu, Loi sur l'assurance automobile du Québec, Loi sur le régime de rentes du Québec, etc). Il faut se référer à chacune des lois, donc, pour connaître la défini-

tion qu'elles donnent au mot «conjoint». D'ailleurs, deux personnes différentes pourraient tout aussi bien être reconnues comme votre conjoint en vertu de deux lois différentes.

Il serait fâcheux, surtout après plusieurs années de cohabitation avec un autre, que ce soit l'ex-conjoint qui hérite d'une partie de vos biens. Imaginez le scénario! Car en matière de succession, le conjoint de fait n'est pas reconnu.

En effet, en absence de testament, le « conjoint » recueille une partie de la succession, la portion variant en fonction de la présence d'enfant, de parent, de



FENÊTRES ■ RÉNOVATION ■ DESIGN



3527 rue Collège, Sherbrooke
(Lennoxville)

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

819.791.6711
ideosherbrooke.com

frères et sœurs, sans oublier qu'il y a partage du patrimoine familial et du régime matrimonial. Le terme «conjoint» n'englobe que l'époux marié ou uni civilement.

En l'absence de testament à jour, l'omission de procéder au divorce ou à la dissolution de l'union civile peut avoir des conséquences d'autant plus fâcheuses, car votre ex demeure votre conjoint au sens de la loi en ce qui concerne votre succession.

Lors d'un divorce, il y a dissolution du régime matrimonial, partage du patrimoine familial et également, cela a pour effet d'annuler les legs faits au conjoint antérieurement au divorce ou la dissolution de l'union civile, à moins qu'il n'ait été de votre intention d'avantager votre ex-conjoint même en cas de divorce ou de dissolution de l'union civile⁽¹⁾.

Même si on a pensé mettre notre testament à jour afin d'avantager notre nouvelle flamme plutôt que l'ancienne avec qui on est encore marié, certains autres effets du mariage ou de l'union civile peuvent continuer à avantager l'ancien conjoint. Donc, bien que la modification du testament soit une excellente initiative, elle ne saurait être complète pour vous protéger, vous et votre nouvelle flamme, sans la finalisation de la dissolution de votre union précédente.

(1) article 764 du Code civil du Québec.

Projet de loi 67 sur l'hébergement touristique : Bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles locatifs



Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se réjouit de la tournure prise par le projet de loi 67 Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique au Québec.

Le RPHL considère que ce projet devrait inclure l'approbation du propriétaire du logement locatif dans le processus de certification de l'hébergement en plus de la validation avec la municipalité.

Selon ce projet de loi, celui qui voudrait héberger des touristes devra demander un certificat auprès du Ministère du tourisme. Un inspecteur se rendra également sur les lieux afin de procéder à l'analyse du dossier.

Or, certains logements sont des logements locatifs et le propriétaire devrait donc avoir son mot à dire.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) demande au gouvernement d'inclure dans le processus d'obtention du certificat, l'autorisation du propriétaire de l'immeuble. Par cette vérification, l'inspecteur pourra également s'assurer que l'usage de cette pratique est permis.

“Nous, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), sommes convaincus que la sous-location doit avoir reçu préalablement l'aval du propriétaire avant d'avoir lieu. Si la sous-location est illégale, alors le propriétaire doit pouvoir demander la résiliation du bail devant la Régie du logement” de conclure Martin Messier, Président du RPHL.

Barrikad

systemes de sécurité

MONTE LA GARDE

barrikad.com

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 AGRÉE

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

PRÉSENT!



expo habitat.

une présentation de duProprio

On vous lance des idées!

Expo habitat aura lieu du 11 au 14 février 2016
au Centre de foires de Sherbrooke.

expohabitatestrie.com

/expo.habitat.estrie

Pour information ou réservation de kiosques, contactez Josée Demers
au 819 563-9643, poste 222 ou jdemers@apchq-estrie.com.



Go-Plans.com

Un accès privilégié à notre salle de plans virtuelle publique

Trouvez aisément les documents d'appels d'offres publics sur tout le territoire québécois

Abonnez-vous à Go-Plans.com afin de visualiser, télécharger et imprimer
les plans, devis et documents d'une multitude de projets de construction
par région, en tout temps, de partout.

Plusieurs avantages

- Simple, confidentiel et économique
- Accès 24 heures par jour, 7 jours par semaine
- Projets affichés par région
- Possibilité de notifications par courriel (ajout de projets ou de documents)
- Fichiers PDF téléchargeables sans frais supplémentaires

De plus, l'Association vous propose l'impression (à l'échelle ou grand format),
la numérisation et la reproduction de plans à tarif concurrentiel.

Impression de documents

Format	Papier	Plastique
11 x 17	0,50 \$	2,50 \$
18 x 24	1,25 \$	3,50 \$
24 x 36	1,75 \$	5,00 \$
36 x 48	3,00 \$	8,50 \$

Numérisation

Format	Papier
11 x 17	0,75 \$
18 x 24	1,50 \$
24 x 36	1,50 \$
36 x 48	1,50 \$

Pour en savoir plus ou pour passer une commande

APCHQ – région de l'Estrie
Amélie Patoine-Longpré
819 563-9643, poste 226
Lac-Mégantic : 1 888 563-9335
apchq@apchq-estrie.com
go-plans.com

Contester vos taxes municipales, c'est possible!

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

Saviez-vous qu'il est possible de contester le montant du compte de taxes municipales que vous avez à payer? En effet, si vous êtes en train d'acheter une maison ou encore un immeuble à revenus, et que vous trouvez que le montant que vous devez payer est trop élevé pour l'évaluation que vous en faites, vous pouvez demander à la ville de le revoir à la baisse, mais en prenant garde à respecter certaines conditions.

PAS UNE SCIENCE EXACTE
 Plus grosse source de revenus des municipalités, les taxes municipales que vous devez payer sont calculées en fonction de critères précis et vous ne pouvez pas demander une baisse simplement parce que vous avez de beaux yeux.

Le fait est que l'évaluation municipale n'est pas une science exacte et que les autorités foncières augmentent la valeur des immeubles selon l'évaluation de masse des propriétés, et donc, pour cette raison, il est possible que votre évaluation vous semble erronée.

Les évaluations foncières sont effectuées tous les trois ans et sont déposées auprès des autorités municipales le 1er juillet, soit avant le début du rôle triennal. À partir de cette date, la valeur marchande de la propriété est gelée pour une période de trois ans.

LES DATES POUR CONTESTER

C'est en octobre de l'année précédant le début du prochain rôle triennal qu'un avis de votre municipalité vous sera envoyé pour vous informer de la nouvelle valeur municipale de votre maison. C'est à cet instant qu'il vous sera possible de contester, et ce, jusqu'au 30 avril de l'année suivante. Après cette date, il sera trop tard pour intervenir.

Voici un exemple concret :

En 2016, vous désirez acheter une propriété dans une municipalité dont le rôle triennal en vigueur s'étend sur trois ans, soit 2016, 2017 et 2018. Puisque vous achetez après le 30 avril suivant la date de l'évaluation municipale initiale, il vous sera impossible de contester son évaluation marchande, et ce, même si vous êtes le nouvel acquéreur de la propriété.

L'an dernier, j'ai réussi à faire di-



minuer de 125 000 \$ l'évaluation municipale d'un immeuble à revenus qui avait augmenté de 170 000 \$. En respectant les dates, j'ai fait évaluer mon immeuble par un évaluateur agréé pour m'assurer de l'exactitude de la valeur de ma propriété.

Après analyse du dossier, la ville a consenti à revoir à la baisse le prix de mon immeuble et cela a fait toute une différence sur le compte de taxes et sur la rentabilité de mon bien immobilier.

Avoir recours aux services d'un évaluateur

Ma conclusion : il ne faut pas craindre d'avoir recours aux services de professionnels pour contester. Les frais de service sont souvent minimes en comparaison avec les avantages que vous pouvez en tirer.

Voici la meilleure manière de réussir la contestation de votre compte de taxes :

1- Attendez d'être dans la période permise par la ville pour contester. Informez-vous auprès de votre municipalité pour connaître les dates ou vérifiez sur son site web.

2- Expliquez clairement, dans le formulaire prévu à cet effet, pourquoi vous croyez que votre immeuble a été surévalué. Pour appuyer votre argumentaire, trois choix s'offrent à vous :

- Apportez votre contrat d'achat s'il n'est pas trop ancien
- Demandez un rapport d'évaluation professionnelle
- Demandez une évaluation sommaire effectuée par un courtier immobilier

3- Remplissez le formulaire et attendez la réponse de la ville. Soyez patient, car l'analyse d'un dossier peut prendre jusqu'à 6 mois.

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

LES CONSTRUCTIONS FRANÇOIS HAMEL
ENTREPRENEUR COUVREUR

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

Estimation gratuite
819-574-4255

MEMBRE APCHA

www.constructionsfrancoishamel.com

RBO: 8359-5850-08

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

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!
 Une expertise renommée et une gamme de produits pour éliminer tous types d'odeurs :

SOS ODEURS ✓ Humidité ✓ Odeur animale ✓ Déchet
 ✓ Cigarette ✓ Fumée ✓ Nourriture

Économisez temps et argent

groupeFEC

Morin Blouin & Associés
 Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
 BAA Fin., M. Fisc.

850, boul. Pierre-Bertrand, bureau 420
 Québec (QC) G1M 3K8
ablouin@groupefec.ca

Téléphone : 1-819-578-6961
 Sans frais : 1-855-578-6961
 Fax : 418-871-3472



Me Reed

Le locataire s'achète un condo : Mythes et réalités sur les obligations réciproques

En cette période où les offres des constructeurs sont alléchantes et agressives et les taux d'intérêt encore abordables, la tentation est forte pour les locataires de devenir propriétaire. Avec une mensualité hypothécaire qui s'approche de leur loyer mensuel, les locataires pourraient prendre la décision d'acheter un condo, et bien souvent sans évaluer les conséquences sur un contrat important déjà signé, LE BAIL!. Cette décision prise sous le

coup de l'émotion aura assurément des conséquences financières tant pour le propriétaire que pour les locataires.

Commençons par le début. Aucune loi ne permet à un locataire de mettre fin au bail parce qu'il fait l'acquisition d'une maison ou d'une copropriété. Le préavis de 3 mois n'existe pas dans ce contexte, c'est une légende urbaine. Soyez-en avisés.

Reste que le locataire, nouvel acquéreur, voudra quand même mettre fin au bail par tous les moyens.

Les options qu'il a sont limitées mais il est bon pour le propriétaire de les connaître et d'être prêt à y faire face.

Le locataire pourra sous-louer ou céder son bail à tout moment dans l'année ou conclure une entente avec le propriétaire. Il pourrait aussi et malheureusement quitter le logement sans avoir le droit de le faire. Cette manière de faire ne libère d'aucune façon les locataires de leurs obligations mais les propriétaires doivent y faire face et ce, de plus en plus souvent. Certains locataires continuent de payer leur loyer malgré leur départ mais c'est une minorité.



Pour la sous-location et la cession de bail, l'important pour le propriétaire est de mentionner qu'il a droit de procéder à une enquête de crédit et qu'il a 15 jours pour répondre à l'avis en fonction des résultats obtenus.

Pour l'entente, c'est la loi du libre marché. Il faut donc déterminer ce que le locataire est prêt à donner versus ce que le propriétaire demande pour résilier le bail. Il est important de constater l'entente par un écrit, vous pouvez communiquer avec un juriste ou utiliser le modèle disponible pour les membres.

Pour le « départ sans entente » du locataire : le processus est plus complexe et mérite que l'on s'y attarde un peu plus.

Dans cette situation, le locataire est responsable des obligations du bail jusqu'à la relocation de son logement.

La prise de possession du logement doit respecter les critères du déguerpissement (1975 du Code civil du Québec) soit : que le loyer ne soit pas payé et que le logement soit vide. En cas de doute, le propriétaire aurait intérêt à s'informer

après d'un juriste avant d'agir.

Ensuite on doit mettre le logement à louer. Assurez-vous de garder toutes les preuves d'affichage soit : que l'on peut identifier assez bien le logement et que vous pourrez prouver, qu'à chaque semaine, entre le départ et le nouveau bail, que le logement soit affiché. Nous vous recommandons de l'annoncer sur les sites des logements à louer, une affiche sur l'immeuble ainsi que dans les journaux traditionnels. Cette preuve sera obligatoire et exigée dans votre réclamation à la Régie du logement lors de l'audience tant pour démontrer que vous avez fait preuve de diligence dans la relocation du logement que pour justifier les frais d'annonces que vous aurez encourus.

Une fois le logement reloué, le propriétaire doit retrouver l'adresse de son ancien locataire généralement en engageant un détective. Le faire à cette étape a l'avantage de laisser au locataire le temps de faire son changement d'adresse, faciliter d'autant le travail du détective et rentabiliser votre investissement.

Une fois l'adresse trouvée, le propriétaire devra envoyer une lettre

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

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

© 2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés

(mise en demeure) de réclamation par courrier recommandé à chacun des locataires séparément.

Le propriétaire pourra réclamer : les loyers perdus, les frais d'électricité s'ils sont à la charge du locataire, les frais du détective, les frais d'annonces et d'enquêtes de crédit et les dommages causés au logement si c'est le cas.

Une fois que le délai octroyé au locataire pour payer est écoulé, le propriétaire pourra ouvrir un dossier à la Régie du logement intitulé, : « demande en dommages et relocation. » Nous suggérons l'envoi de la procédure aux locataires par huissier.

Sachez que puisque le locataire n'est plus sur les lieux, cette demande en dommages est considérée comme la moins urgente de toutes et les délais avoisineront les 2 ans. Il ne faut donc pas compter sur cette rentrée d'argent à court terme.

Ce nouveau créneau qu'est la vente de condo devient maintenant vos compétiteurs directs et vous devrez utiliser votre ingéniosité pour attirer les locataires dans un marché pas toujours propice .

L'APQ en profite pour vous offrir son service de recherche de logement où tous les sites de petites annonces sont regroupés pour maximiser vos chances de louer sur <http://www.seecliq.com/>

Publireportage : Connaissez-vous votre nouveau voisin...?

L'immigration est un sujet d'actualité, particulièrement en cette période, avec l'annonce de l'accueil de réfugiés syriens au Canada.

Que ce soit pour ce groupe de réfugiés ou pour tous ceux qui arrivent durant l'année, vous aurez peut-être à côtoyer de près ou de loin des nouvelles personnes dans votre voisinage. Si vous n'avez pas encore fait leur connaissance, peut-être vous demandez-vous déjà quel visage ils auront? Quelle sera leur personnalité? Une bonne complicité s'établira-t-elle entre vous? Et si votre voisin était immigrant???

De plus en plus, le visage de notre région se transforme. On remarque qu'il y a davantage de gens, qui viennent d'un peu partout à travers le monde, s'installer chez nous au Québec. Des Européens, des Africains, des Asiatiques, des Latinos... Ils viennent de différentes régions pour diverses raisons. Certains sont des étudiants étrangers ou ont un permis temporaire de travail et ne sont que de passage. D'autres, des professionnels ou des travailleurs qualifiés, ont choisi de se lancer un défi en vendant tout ce qu'ils possédaient pour venir s'établir ici. Certains sont même des entrepreneurs qui viennent investir dans une entreprise. Saviez-vous que Sherbrooke est aussi l'une des 13 villes du Québec qui accueille des personnes réfugiées (qui, rappelons-le, ont fui leur pays pour cause de guerre ou de danger de persécution du fait de leur race, leur religion, leur nationalité, leur appartenance à un groupe social ou encore de leur opinion

politique) via un programme canadien de réinstallation en partenariat avec le Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés? Les possibilités sont donc nombreuses à ce que vous ayez, dans votre voisinage, à côtoyer une personne d'une autre origine quel que soit votre quartier puisqu'il y a des personnes immigrantes de tous ces statuts et avec un vécu personnel. Certaines sont peut-être arrivées il y a à peine quelques jours, d'autres depuis quelques années.

Que faire si vous vous rendez compte qu'un de vos voisins semble nouvellement arrivé? Nous vous suggérons d'aller faire sa connaissance. Nous sommes convaincus que vous deviendrez à ce moment une personne privilégiée et lui aussi le sera, car il aura fait votre connaissance! Lorsqu'on arrive de l'étranger et qu'on ne connaît personne ou que notre réseau social est limité, rien ne nous fait généralement plus plaisir que de rencontrer des nouvelles personnes et de créer des liens. En développant une relation avec cette personne, vous contribuerez à son intégration à notre société.

Les différences avec ces personnes vous font peur? C'est sans doute à cause de la méconnaissance tout simplement. Donnez-vous la chance d'aller voir un peu plus loin et d'en apprendre un peu plus sur la personne et sur l'endroit d'où elle vient, et vous verrez rapidement que bien des ressemblances vous unissent. Peut-être même que malgré les apparences, il y a plus de ressemblances que de différences. Il suffit de laisser la gêne de côté, s'ouvrir un peu et d'aller à la découverte de l'autre. Parfois, les gens peuvent juger une personne différente en faisant des suppositions qui sont souvent erronées. Nous vous invitons à valider ces perceptions avant de les prendre pour acquies afin d'éviter une confusion.

...et votre futur locataire?

Le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC) représente l'organisme mandaté par le Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion afin d'accueillir les

réfugiés pris en charge par le gouvernement qui viennent s'établir à Sherbrooke. C'est donc au SANC que revient le rôle d'accompagner ces réfugiés dans leurs toutes premières démarches d'établissement, comme par exemple l'ouverture d'un compte bancaire, l'inscription des enfants à l'école, la première épicerie, etc. Évidemment, ces premières démarches incluent la recherche de logement.

Pour les propriétaires, plusieurs questionnements peuvent surgir : Qu'est-ce qui me garantit qu'ils payeront le loyer à chaque mois? Vont-ils arriver avec leurs valises pleines de coquerelles? Ils ne connaissent pas nos lois, est-ce que ça causera problème?

Globalement, le SANC, par le biais de ses intervenants à l'accueil, le soutien à l'établissement et l'intervention sociale, et avec le soutien de son équipe de bénévoles, sert d'intermédiaire privilégié entre le propriétaire et le locataire quelles que soient les difficultés rencontrées et ainsi œuvrer à la recherche de solutions pour les différentes parties concernées.

Il est à noter que le SANC ne peut se porter garant pour le paiement, cependant, il est important de préciser que la grande majorité des nouveaux arrivants sont des payeurs assidus, qu'ils sont très sensibilisés au fait que le paiement du loyer est une priorité et que des omissions de paiements pourraient entraîner de grandes difficultés par la suite. Sensible aux deux réalités, le SANC tente du mieux possible de faciliter la création de liens positifs entre les propriétaires et les locataires immigrants.

Que ce soit un voisin ou un locataire, démontrer de l'ouverture, du respect et tenter de communiquer de la meilleure forme qui soit ne peuvent être que bénéfiques pour une bonne relation de voisinage.

Le Service d'aide aux Néo-Canadiens
www.sanc-sherbrooke.ca

www.seecliq.com

Publiez

Propulsez

Des visites en 3 clics!



Me Lapointe

Dans le cas d'une chute d'un locataire dans les escaliers de votre immeuble, qui est responsable? Cela dépend. Dans une situation récente (1), une locataire ayant chuté dans la nuit, en été, et s'étant infligé des blessures au genou, demande compensation au propriétaire, parce que selon elle, sa chute a été causée par le mauvais état de l'escalier.

Pour réussir sa réclamation contre le propriétaire, la locataire devait démontrer une faute ou le non-respect d'une obligation du propriétaire. Elle devait ensuite démontrer les dommages subis et enfin, qu'il y avait un lien direct et immédiat entre les dommages subis et la faute ou l'inexécution des obligations reprochée au propriétaire.

Selon le jugement, le bout d'une marche se serait effrité en posant le pied dessus, ce qui a fait tomber la locataire. On y mentionne qu'en effet les escaliers s'effritaient depuis quelques années.

Le juge rappelle dans la décision certaines obligations du locateur, soit de délivrer un logement en bon état de réparations de toutes sortes, de le maintenir en bon état d'habitabilité et faire les réparations nécessaires, à l'exception des menues réparations d'entretien.

Selon la Régie du logement, la preuve aurait démontré que les marches représentaient en effet un réel danger vu leur état. La locataire aurait subi des suites de sa chute, une déchirure partielle lui amenant une certaine incapacité.

Toutefois, le juge décide également que la locataire était en partie responsable de sa perte d'équilibre, ne

tenant pas la rampe, marchant sur le côté gauche qui était plus effrité et ce, malgré le fait qu'elle connaissait l'état des marches. Ainsi, elle aurait dû redoubler de prudence. Le juge effectue donc un partage de responsabilité à 50% chacun et accorde à la locataire des montants à titre de dommages pour les souffrances, limitations, frais de physiothérapie, ainsi que les frais d'expert.

Dans un autre ordre d'idée, on aurait pu également retenir la responsabilité du propriétaire dans le cas d'un mauvais déneigement qui cause des blessures au locataire.

À cet effet, il est important que la section E, Services et conditions, soit claire dans le bail. En effet, c'est dans cette section qu'on détermine à qui revient la responsa-

bilité du déneigement et du déglacage des balcons, entrées, trottoirs, escaliers.

La loi prévoit que le locateur ne peut exonérer sa responsabilité. Sachez que toute clause visant à exclure sa responsabilité, par exemple, que « le propriétaire ne saurait être tenu responsable des chutes dues au mauvais déneigement », si le service est à sa charge, serait considérée sans effet.

Voici ce qu'un juge disait sur la responsabilité du déneigement (2) :

« Un locateur peut mettre ses locataires responsables de l'opération de l'enlèvement de la neige en vertu du bail ou bien décider de mettre l'opération à sa propre charge. Si le locateur s'en occupe, les coûts du déneigement lui reviennent

et ils sont inclus dans le montant du loyer. Si le locateur met plutôt l'opération de déneigement sur les

épaules de ses locataires, c'est aux locataires à déneiger et ces derniers assument leurs propres charges, s'il en est. Il s'agit là de l'usage, du sens courant donné au Québec aux clauses de déneigement.»

D'un autre côté, un locataire ne pourrait donc demander une diminution de loyer pour défaut de déneigement, ou s'il n'a pas accès à une remise durant les mois d'hiver, si l'obligation de déneiger ces accès est à sa propre charge (3).

Il est donc conseillé, afin d'éviter tout recours, d'agir avec prudence et diligence dans l'entretien et le déblayage des escaliers, allées et stationnements.

(1) 2015 QCRDL 12824, 28-121102-002 28 20121102 G.

(2) 2014 QCRDL 4495, 37-111019-001 37 20111019 G.

(3) 2015 QCRDL 26978, 164187 04 20140710 G.



Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

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

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

819-565-9023

TBF
LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19

ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron

Gaétan Bergeron

Réjean Bergeron

(819) 823-7592

PUBLIREPORTAGE

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE – Vous détenez vos immeubles personnellement : devriez-vous les transférer dans une société par actions, « une compagnie », afin de les léguer éventuellement?

Cet article complète une série de trois en fiscalité immobilière, écrite par Alexandre Blouin, fiscaliste, et Jean-François Tessier, conseiller en sécurité financière, couvrant les aspects essentiels à comprendre avant de choisir le mode de détention de vos immeubles à revenus.

Les deux premiers articles ont traité des points suivants :

l'impôt à payer sur les revenus ou pertes locatives (amortissement, fractionnement de revenus, subventions gouvernementales, déductibilité des intérêts sur le prêt);

l'impôt à payer lors de la vente des immeubles (exemption de gain en capital, droits de mutation, récupération d'amortissement);

la protection des actifs en cas de poursuites.

Pour conclure le thème de la détention de vos immeubles à revenus par une compagnie versus un mode de détention en nom personnel, nous regarderons plus en détail les conséquences lors du décès du propriétaire.

Fiscalité immobilière et les impacts du décès

Que se passe-t-il concrètement, en cas de décès, si vos immeubles sont détenus personnellement? Quelles sont les règles en fiscalité immobilière ?

Comme vous le savez peut-être, lors d'un décès il y a une « disposition réputée » de tous les biens que vous possédez personnellement, aux fins de l'impôt seulement. En d'autres termes, c'est comme si vous vous vendiez à vous-même l'immeuble que vous détenez déjà. Ainsi, si vous détenez vos immeubles personnelle-

ment, vous devrez payer de l'impôt à la fois sur le gain en capital accumulé depuis l'achat (plus-value de l'immeuble) et sur la récupération d'amortissement (la somme de toutes les dépenses d'amortissement dont vous avez bénéficié au fil des années sur votre immeuble). Cette situation est d'autant plus inquiétante lorsque la capacité d'emprunt sur les immeubles est limitée. En effet, dans bien des cas une des seules sources de financement disponible par le propriétaire d'immeubles (ou plutôt sa succession dans le cas qui nous occupe) pour régler la facture fiscale est l'équité sur les immeubles. La succession devrait alors refinancer les immeubles afin de générer les liquidités nécessaires pour payer les impôts. La plupart du temps, l'équité du parc immobilier a toute été utilisée par le propriétaire pour faire croître ledit parc, alors la capacité d'emprunt pour régler les impôts est presque nulle. Dans ce cas de figure, la succession n'a d'autre choix que de mettre en vente les immeubles pour tenter de maximiser les liquidités pour régler les impôts. Cependant, comme vous le savez, plus on veut vendre rapidement et moins les offres sont intéressantes, on entre alors dans un cercle vicieux qui peut causer de sérieux maux de tête à la famille.

Une seule exception à la « disposition réputée » peut s'appliquer; le transfert des biens au conjoint lors du décès.

Effectivement, si votre testament prévoit que tous les biens dont vous êtes propriétaire seront dévolus à votre conjoint, alors la règle de la « disposition réputée » ne s'appliquera pas. Il se produira ce que les fiscalistes appellent « un roulement fiscal » qui

n'engendrera aucun impôt pour le conjoint ni pour le défunt. Par contre, cette solution n'est que temporaire puisque le conjoint survivant héritera alors du « ballon d'impôts latents » sur les immeubles (gain en capital + récupération d'amortissement). Il devra alors trouver (1) les fonds pour payer les impôts créés par la « disposition réputée » des immeubles OU (2) une autre solution pour amoindrir l'impact, de son vivant, des impôts qui sont créés à son décès.

Dans un autre ordre d'idée, si vous détenez plutôt vos immeubles par l'entremise d'une compagnie lors de votre décès, vous vous imposerez alors sur la « disposition réputée » des actions que vous détenez dans la compagnie. Par le jeu fiscal que cela produit, il y a moyen de reporter une partie de l'imposition sur la récupération d'amortissement des immeubles, ceux-ci n'étant plus touchés par ladite « disposition réputée ». Cette planification successorale assez simple procure, dans certains cas, un avantage substantiel considérant que lors d'un décès, il n'y a aucune entrée de fonds et que la facture fiscale liée à la récupération d'amortissement peut être substantielle.

Pour la partie des impôts sur le gain en capital, ils demeurent entiers puisque les actions qui sont remises au propriétaire en échange des immeubles qu'il a transférés à la compagnie reprennent les mêmes caractéristiques fiscales que les immeubles. La mise en place d'une compagnie au moment opportun de la vie du propriétaire permet cependant de limiter l'impact futur de l'impôt sur le gain en capital.

Par la création d'une compagnie, le propriétaire peut alors choisir de fixer de façon définitive la plus-value des actions qu'il possède et ainsi stopper l'accroissement du « ballon d'impôt » à son décès. En effet, une stratégie de planification fiscale appelée « le gel successoral » vous permet de choisir le moment ou vous freinez l'augmentation de la valeur de vos actions résultant de l'augmentation du prix de vos immeubles. Grâce à la compagnie, la plus-value future des immeubles peut être transférée, à partir de la date du gel successoral, à la ou les personne(s) de votre choix en transférant ainsi à

la prochaine génération l'impôt qui sera payable sur l'appréciation future du parc immobilier. La mise en place d'une telle stratégie de gel successoral est donc un incontournable pour les propriétaires d'immeubles, qui désirent limiter l'imposition et la reporter tout en fixant aujourd'hui le montant des impôts à payer lors du décès. Cette stratégie vous permettra de bien planifier les couvertures d'assurance vie nécessaires pour léguer efficacement votre parc à vos proches. Sans une telle planification, vous léguerez peut-être un parc immobilier qui deviendra un fardeau pour votre succession en raison de l'impôt accumulé de votre vivant. Il convient aussi de mentionner qu'une fois le gel successoral mis en place, les impôts à payer au décès ne peuvent plus croître, mais avec une stratégie fiscale et financière bien organisée, ils peuvent être réduits par l'imposition progressive du propriétaire de son vivant plutôt que d'un seul coup à son décès. Donc, en plus de stopper l'hémorragie, il se pourrait très bien que tous les impôts soient payés du vivant et que, par exemple, l'assurance vie qui a été souscrite serve maintenant à gâter vos proches plutôt qu'à payer des impôts.

Une chose est certaine, la prise de conscience hâtive de ce problème potentiel permettra au propriétaire de s'assurer que tout le travail qu'il a accompli de son vivant et toutes les acquisitions qu'il a conclues profitent réellement à ses enfants et ses petits-enfants en évitant de leur rajouter un fardeau fiscal démesuré qui pourrait tout détruire...

Conclusion

La création d'une compagnie pour la détention d'immeubles à revenus comporte plusieurs avantages indéniables. Évidemment, il ne faut pas négliger les frais liés à la gestion annuelle et au maintien de la mise en place de la société, tels que la production d'états financiers, de déclaration de revenus et de documents juridiques. Mentionnons aussi le fait que les pertes locatives (s'il y a lieu) ne pourront plus être incluses dans la déclaration de revenus du propriétaire pour lui permettre de diminuer sa facture fiscale puisque celles-ci se retrouveraient maintenant dans les mains d'une personne morale distincte; la compagnie.

manufacturier direct
PROFENEX INC.
PORTES ET FENÊTRES
Fabrication • Vente • Installation

Escompte
de **10%**
sur présentation de votre
carte de membre

Escompte de
VOLUME



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



Ne peut être jumelé à aucune autre promotion

Jaimemesfenetres.com



Me Kevin Lebeau

Un tuyau d'eau non conforme: le copropriétaire actuel est responsable des dommages, et l'ancien copropriétaire aussi!

Dans un jugement récent de la cour du Québec, division des Petites créances¹, un copropriétaire a été condamné par le Tribunal à payer des dommages-intérêts à son syndicat de copropriété pour des dommages causés par un tuyau d'eau non conforme. Le copropriétaire invoque que ce n'est pas lui qui avait installé ce tuyau non conforme, mais plutôt celui de qui il a acheté le condo. Poursuivi en garantie par le copropriétaire actuel, l'ancien copropriétaire est condamné à payer des dommages-intérêts du même montant au copropriétaire actuel. En revanche, le copropriétaire actuel poursuit le syndicat afin d'obtenir le remboursement de ses frais d'avocat, et un dédommagement pour perte de temps, troubles et inconvénients.

Les prétentions des parties

Le Syndicat de copropriété réclame au copropriétaire actuel d'une unité, la somme de 6 748,11 \$ qu'il a déboursée en raison d'un dégât d'eau survenu lors du gel d'un tuyau d'eau froide, lequel alimente un robinet sur la terrasse extérieure du copropriétaire. Cette somme comprend la franchise d'assurance du syndicat, des honoraires d'avocat, des frais d'expertise, le coût de certains travaux et des frais d'expertise divers.

Le copropriétaire nie sa respon-

sabilité malgré le fait qu'il ne fait aucun doute pour le Tribunal que le gel du tuyau est à l'origine du dégât d'eau.

En défense, le copropriétaire invoque que le syndicat tolère depuis douze ans cette installation non conforme effectuée par l'ancienne copropriétaire de cette unité.

À son tour, le copropriétaire actuel poursuit le syndicat dans le dossier pour lui réclamer la somme de 4038,88\$, soit 3088,88\$ pour les honoraires de ses avocats, plus 1000\$ pour le stress, troubles, inconvénients et perte de temps à cause du bris du tuyau.

Le copropriétaire actuel poursuit également l'ancien au motif que ce dernier a installé le tuyau sans l'autorisation du syndicat, et de manière non conforme. Le copropriétaire actuel le qualifie d'un vice caché.

Contexte

Le condominium du copropriétaire actuel est situé dans un immeuble de neuf unités. Il se situe au deuxième et troisième étage et est doté d'une terrasse qui constitue une partie commune à usage restreint selon la Déclaration de copropriété.

Quelques mois après l'achat du condo par le copropriétaire actuel, le tuyau servant à alimenter en eau la terrasse adjacente gèle au cours du mois de mars, et cause une inondation dans les condominiums des

étages inférieurs.

La preuve devant le Tribunal révèle que l'ancienne copropriétaire avait fait installer le tuyau par un plombier en 2003, mais que son installation est non conforme et aurait nécessité d'être purgé à l'automne à tous les ans.

Analyse par le Tribunal

Le Tribunal rappelle que la déclaration de copropriété soumise en preuve par le syndicat de copropriété, contient des dispositions à l'effet que 1) chaque copropriétaire est responsable des dommages causés à l'immeuble par un manque d'entretien de sa partie privative, sauf si les dommages sont entièrement payés par la compagnie d'assurance du syndicat; 2) que le syndicat a l'obligation d'entretenir les parties communes de l'immeuble, sauf celles auxquelles seul un copropriétaire a accès, soit sa terrasse; 3) aucun copropriétaire peut altérer les parties communes, sans la permission préalable écrite de la part du conseil d'administration; 4) Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations aux circuits électriques et aux canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur des bornes de sa partie exclusive, sauf ceux qui desservent également d'autres parties exclusives ou communes;

Selon le Tribunal, la preuve révèle que le tuyau fautif appartient au copropriétaire actuel de l'unité, que son installation est non conforme, et que ce copropriétaire

n'était pas conscient de son existence au moment de l'achat, ni de la nécessité de le purger pour l'hiver. L'ancienne copropriétaire a admis qu'elle n'avait pas obtenu la permission du syndicat avant d'installer ce tuyau.

Le Tribunal a considéré que le syndicat a prouvé que le copropriétaire actuel est responsable des dommages et qu'il doit lui rembourser le montant de la franchise d'assurance payée par le syndicat à son assureur, ainsi que les divers frais encourus pour la somme de 6 248,11 \$.

La Déclaration de copropriété ne prévoyait pas cependant spécifiquement le droit du syndicat de réclamer au copropriétaire actuel la somme de 500 \$, payé à l'un des membres de son conseil d'administration en compensation du grand nombre d'heures nécessaires pour gérer la réparation des dommages.

Le Tribunal a donc jugé que cette partie de la réclamation ne pouvait être accordée. Donc, le Tribunal a donc condamné le copropriétaire actuel à payer au Syndicat la somme de 6 248,11 \$.

Quant à la réclamation du copropriétaire actuel contre le syndicat en remboursement de ses honoraires d'avocats et de ses frais, le Tribunal a conclu que celui-ci n'avait pas prouvé que le syndicat avait commis une faute, ou qu'il avait agi abusivement. Le Tribunal a donc rejeté en totalité cette demande contre le syndicat.

Toutefois, le copropriétaire actuel reproche à l'ancienne copropriétaire de ne pas avoir obtenu l'autorisation du syndicat avant d'installer le tuyau en question. L'ancienne copropriétaire admet ne pas avoir obtenu la permission

Quincaillerie

QUINCAILLERIE PARENT
 1237, rue Belvédère Sud
 Sherbrooke (Québec)
 J1H 4E1
819-346-6944
 Entre-nous
 c'est du solide!

DÉBOUCHAGE DE TUYAUX
INSPECTION PAR CAMÉRA
DRAINAGE ET EXCAVATION
LE GROUPE EXPERT DRAINS
1-866-479-6444
www.expertdrains.com
 RBQ: 8281-1605

du syndicat, mais elle a témoigné qu'elle n'a jamais eu de problème avec ce tuyau.

Après avoir entendu le témoignage de l'ancienne copropriétaire, le Tribunal est arrivé à la conclusion que celle-ci n'a pas réussi à prouver que le gel du tuyau résulte d'une faute de la part du propriétaire actuel.

Toutefois, selon le Tribunal, le copropriétaire actuel a réussi à prouver que l'ancienne copropriétaire avait commis une faute en installant un tuyau non conforme et sans l'autorisation du syndicat, et que ceci constituait selon le Tribunal «un vice caché grave».

Conséquemment, le Tribunal a conclu que l'ancienne propriétaire doit indemniser le copropriétaire actuel des sommes qu'il doit payer au Syndicat, soit 6 248,11 \$.

1. 00-32-141170-136, 2015 QCCQ8826

«Un locataire permettra d'arrondir la fin du mois et de conserver une présence dans l'appartement, ensuite je reviendrai habiter à la maison lorsque j'aurai besoin», que vous vous dites. Votre voisin l'a peut-être fait, ou votre beau-frère, pendant une période tampon où sa résidence était vide, et le locataire est parti au bout d'un an et il a pu reprendre la possession de sa maison. On souhaiterait que ce soit aussi facile. Dans cette situation, votre voisin ou votre beau-frère a probablement eu la chance que le locataire quitte à la fin de son bail, tout simplement. La situation aurait pu être toute autre. On ne le dira jamais suffisamment, le locataire a le droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire que son bail se renouvelle de façon automatique.

«*Même si j'écris que le bail est d'une durée d'un an fixe?*»

«*Même si j'écris que le bail n'est pas renouvelable?*»

«*Même si je lui envoie un avis de non-renouvellement?*»

«*Même s'il est inscrit dans le bail que le locataire accepte de quitter à la fin du bail?*»

Oui, oui, oui et oui. Que ce soit votre unité de condo ou votre maison, lorsque vous signez un bail (ou passez un accord verbal), le locataire a droit à la reconduction de plein droit du bail lorsqu'il prend fin. Tout type

Louer sa maison pendant une absence prolongée



de clause qui viendrait restreindre ce droit, comme les idées mentionnées plus haut, serait sans effet, donc comme si elle n'était pas écrite.

On a quand même le droit de reprendre sa maison pour y habiter soi-même?

Oui, à certaines conditions et le processus ne s'avère pas toujours gratuit et jamais automatique.

D'abord, il est clairement prévu qu'un propriétaire ne peut reprendre un logement ou sa maison que s'il est le seul propriétaire, à moins que le seul autre propriétaire ne soit son conjoint.

Il faut alors envoyer un avis écrit à votre locataire au minimum 6 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail

Suite à la page 20

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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



Le Programme AIR MILES^{md}, une raison de plus de magasiner chez RONA!

ESCOMPTES EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. sm Marque déposée/de commerce d'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.ca



1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fourniture

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

5. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

6. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2 Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs

- Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.

- Consultation personnalisée

Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

7. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

R.B.Q. : 5630-2982-01

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

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

862, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec) J1H 4C2

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697

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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

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

Distributeur Shell



profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

suivre mes appels
www.suivremesappels.com



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

La Régie du logement peut-elle invalider une attestation d'un officier public faite selon l'article 1974.1 C.c.Q.?

Me Robert Soucy

Le propriétaire réclame des dommages-intérêts pour perte de loyer et indemnité de relocation, des dommages-intérêts pour des dommages causés à ses biens.

Question en litige

Un avis dûment transmis en vertu de l'article 1974.1 du Code civil du Québec (C.c.Q.) devient-il invalide si la plainte pour agression sexuelle n'est pas retenue?

Les faits

La locataire a quitté le logement le 31 juillet 2012. Le propriétaire reloue une partie du logement à savoir une chambre, à compter d'octobre 2012. Le logement en entier est reloué au 1er janvier 2013. Le locateur réclame 4 510.00 \$ pour la perte de cinq mois de loyer, ayant déjà déduit le loyer de la chambre loué depuis le 1er octobre 2012.

En défense, la locataire allègue avoir été victime de violence conjugale par le locateur qui était jusqu'en mai 2012, son ami de cœur.

À l'audience, la locataire témoigne d'un événement survenu le 29 mai 2012 où le locateur lui a tripoté une fesse et qu'il l'a invitée à faire l'amour. Elle avait alors répliqué en le frappant au visage et elle lui a ordonné de quitter le logement. Elle a témoigné avoir eu peur pour sa vie, par la suite, surtout après qu'elle se soit fait un nouvel amoureux en juillet 2012. Comme le locateur avait les clés de son logement, elle avait peur qu'il entre dans le logement sans sa permission. Elle allègue aussi qu'à l'occasion il était ivre. À la suite d'une plainte à la police le 16 juillet 2012, le propriétaire s'engage à s'abstenir de communiquer avec la locataire et à s'abstenir de consommer de l'alcool ou de la drogue.

L'attestation d'un officier public Par la suite, la locataire obtient une attestation d'un officier public en vertu de l'article 1974.1 C.c.Q., qu'elle transmettra avec l'avis de résiliation du bail en raison de la violence conjugale ou d'une agression à caractère

sexuel. Elle a donc quitté ce logement même si elle y exerçait son métier d'hypnothérapeute.

Le locateur admet avoir reçu cet avis le 1er août 2012. Il prétend cependant que cet avis est invalide puisque la plainte pour agression sexuelle logée au service de police n'a pas été retenue. De plus, il estime que la locataire a agi ainsi pour se soustraire à ses obligations et qu'il n'y a aucune preuve de violence. Pour soutenir son argument, le locateur fait témoigner le sergent Claude Tessier qui confirme que la plainte pour agression sexuelle n'a pas été retenue par le procureur général et que le propriétaire a été libéré de sa promesse de respecter les conditions imposées. Le sergent Tessier témoigne avoir expliqué à la locataire qu'une relation inadéquate ou inappropriée ne constitue pas nécessairement une agression sexuelle.

Toutefois, le sergent Tessier confirme que la locataire était alors très angoissée, stressée, inquiète et craignait les représailles du propriétaire.

L'avis de la locataire est-il invalide?

Selon l'article 1855 C.c.Q., un locataire est tenu, pendant la durée du bail de payer le loyer. L'article 1974.1 C.c.Q. est une exception à cette règle; il prévoit qu'il est possible pour une locataire, victime de violence conjugale, de mettre fin au bail en donnant un préavis de deux (2) mois au locateur.

La résiliation ne peut avoir lieu pour ce motif qu'aux conditions prévues par le législateur. Cet article se lit comme suit :

« 1974.1 Un locataire peut résilier le bail en cours si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un

tiers, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier doit agir avec célérité... »

Cet article a pour but de permettre à un locataire de résilier son bail si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

La décision de la Régie du logement La Régie du logement a déjà établi dans la décision Mazerolle i, que l'attestation émise par un officier public doit être tenue pour avérée. Dans la présente décision, la Régie déclare qu'elle n'a pas juridiction pour remettre en cause l'attestation faite devant un officier public :

« En effet, le législateur a confié à un officier public désigné par le ministre de la Justice, la recherche de l'élément de violence et de menace pouvant affecter la

Suite à la page 20

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

LES SERVICES
INSPIC-THOR
INSPECTEUR EN BÂTIMENT CERTIFIÉ
Sans frais : 1 866 617-THOR (8467)

www.inspec-thor.com
C'est MON Inspec-thor!

Stéphane Raymond
Inspecteur autorisé et indépendant
9297-3809 Qc inc.
sraymond@inspec-thor.com

Suite de la page 17 : Louer sa maison pendant une absence prolongée

de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois pour un bail de 6 mois ou moins. Donc, pour les baux de 12 mois se terminant à la fin juin, le propriétaire doit envoyer son avis au maximum le 31 décembre.

Attention, l'avis doit comporter certains éléments spécifiques pour être valide.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de quitter ou non le logement tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé.

Dans le cas d'un refus, soit explicite ou par le fait d'une absence de réponse, le propriétaire qui désire reprendre son logement n'aura d'autre choix que de demander l'autorisation de la Régie du logement pour se faire, dans le mois du refus par le locataire.

La loi prévoit que le propriétaire devra alors prouver qu'il s'agit réellement de son intention de reprendre son logement pour y habiter et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Vouloir vendre son condo et donc le vider de tout locataire au préalable, par exemple, serait considéré comme un prétexte pour atteindre d'autres fins. De plus, le tribunal ne pourra autoriser la reprise si le propriétaire possède un autre logement vacant à la date désirée pour la reprise et qui est du même genre, d'un loyer équivalent et situé dans les mêmes environs.

La loi n'attribue pas d'indemnité fixe en cas de reprise, mais le tribunal qui autorise la reprise peut fixer des conditions, dont une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

Notez qu'il est toujours possible, avec le consentement du locataire, d'en venir à une entente de résiliation du bail à la date désirée. Vous pouvez alors négocier les conditions et mettre le tout par écrit, évitant ainsi le recours aux tribunaux.

Nous vous conseillons de peser les avantages et les inconvénients du projet lorsque vous souhaitez louer une maison, un logement ou un condo lorsque vous savez que vous en aurez besoin dans un avenir rapproché.

Suite de la page 19 : La Régie du logement peut-elle invalider une attestation d'un officier public faite selon l'article 1974.1 C.c.Q.?

sécurité, par exemple, d'un locataire. Cet officier doit faire l'enquête et agir avec célérité.

Par conséquent, lorsque toutes les formalités sont remplies, le rôle du Tribunal se limite à prendre pour avérée l'attestation et à constater la résiliation du bail. Le Tribunal n'a

pas juridiction pour remettre en cause l'attestation faite devant un officier public. »ii

En la présente affaire, la locataire avait respecté toutes les conditions prévues par le législateur pour l'application de cet article. Enfin, au moment des faits, la locataire avait une réelle peur pour sa sécurité.

Le Tribunal a estimé que l'avis transmis en vertu de l'article 1974.1 C.c.Q.

devait être opposable au propriétaire. Bien que l'avis soit conforme et qu'il résilie le bail, la locataire a été tenue responsable pour le paiement des deux mois de loyer après l'envoi de son avis. Le propriétaire était donc en droit de réclamer le loyer d'août 2012 et de septembre 2012, soit un montant total de 2 270,00 \$. Le Tribunal a condamné le propriétaire à payer à la locataire 2 270,00 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q.



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

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

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



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

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