

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

La Fraude:

Attention aux usurpations d'identité !

La fraude nous prend par surprise. Les fraudeurs exploitent toutes les facettes de votre personnalité pour vous inspirer confiance et détourner votre vigilance.

Lors de la location d'un logement plusieurs situations peuvent se présenter. Dans un cas récent, un propriétaire s'est malheureusement fait prendre au piège :

Une jeune candidate à la location se présente pour louer un logement. Elle offre que sa mère signe comme caution au bail afin d'éviter les vérifications sur elle-même qui ne pourraient que s'avérer inutiles selon elle compte tenu de son jeune âge et du peu d'expérience de paiement que l'on pourrait trouver à son égard.

Elle ramène au propriétaire le bail signé par elle et sa mère et emménage dans le logement.

Après quelques mois, le retard dans le paiement du loyer amène le propriétaire à communiquer avec la caution afin de l'aviser de la situation et ainsi prendre arrangement pour le paiement du loyer.

C'est alors que l'aventure tourne mal : la mère prétend n'avoir jamais signé le bail et ne pas être responsable des actes de sa fille.

Suite à la page 4



La densité de la population augmente au Québec, la grandeur des terrains tend à diminuer dans les villes et les maisons se rapprochent des limites séparant les terrains. Le droit de propriété d'un immeuble donne le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer librement et complètement. Ce droit de propriété est toutefois balisé et souffre parfois de certaines exceptions dans le but de ne pas nuire aux droits et à l'intimité des voisins. Ainsi, on ne peut construire toutes les fenêtres possibles si la maison est près des lignes vous séparant des voisins.

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

Et si je vois chez mon voisin ?

Me Annie Lapointe, Notaire

Bérard (1). La vue directe est celle qui permet de voir droit devant sans tourner la tête, permettant d'observer sans effort le fonds voisin. Les vues obliques sont maintenant permises, ne faisant plus l'objet d'une restriction dans la loi, celles-ci permettant de voir chez le voisin que si on sort la tête de l'ouverture. Le tribunal, dans le jugement récent Laffleur c. Myre, fait remarquer que la rédaction de l'article 993 CcQ «n'exige pas une vue à l'intérieur de la maison d'un voisin ou d'une cour intérieure, mais plutôt «une vue directe sur le fonds du voisin» («a direct view on the neighbouring land»)). Le Tribunal souligne les mots «fonds» ou «land» plutôt que les mots «habitation» ou «cour», qu'aurait pu utiliser le Législateur» (2).

Les restrictions de distance ne s'appliquent pas s'il s'agit de portes pleines ou des jours à verre translucide ou dormant. Un jour translucide ou dormant permet à la lumière de passer, sans toutefois distinguer les objets à l'extérieur et ne permet pas non plus de s'ouvrir. S'il y a des balcons, ce n'est pas considéré, au sens de la loi, comme étant une vue illégale depuis 1994 (3), considérant notamment le fait que le calcul se fait à partir du mur. C'est plutôt les municipalités qui régleront ce type de construction, au niveau des marges. D'autres types de vue ont été légalisés en même temps, soit les vues indirectes ou obliques dont le législateur ne fait plus mention.

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

Suite à la page 9



2

Une bonne conduite doit prévaloir devant le tribunal!



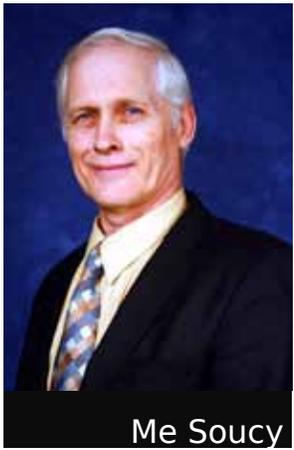
5

La boutique en ligne du RPHL



12

Locataires en vacances



Me Soucy

Une bonne conduite doit prévaloir devant le tribunal!

rejetée s'ils n'étaient pas prêts à procéder. La greffière a rejeté la demande de fixation sur le banc et a motivé par écrit sa décision. Lors de cette audience, le mandataire du locateur a insulté la greffière qui a ordonné l'expulsion de ce dernier de la salle d'audience par des agents de sécurité.

Avant son expulsion, la greffière a demandé à l'administrateur de retirer ses paroles, mais il a refusé et il a continué à insulter la greffière spéciale. Une citation à comparaître pour outrage au tribunal a été émise par la greffière spéciale.

L'outrage au tribunal

La citation à comparaître pour outrage au tribunal a été signifiée personnellement par huissier à l'administrateur du locateur et ce dernier est présent à l'audience. La

greffière a le pouvoir pour procéder sur l'outrage au tribunal en vertu de l'article 52 du Code de procédure civile du Québec :

« Art. 52. Celui qui se rend coupable d'outrage au tribunal en présence du juge dans l'exercice de ses fonctions peut être condamné sur-le-champ, pourvu qu'il ait été appelé à se justifier. »

Le témoignage de l'administrateur

L'administrateur admet avoir reçu la citation à comparaître mais il prétend ne pas avoir compris le contenu, ne pas avoir eu le temps de se constituer un avocat, ne pas habiter à l'adresse où la citation a été signifiée et que l'huissier l'a remise à son cousin et non à lui-même personnellement. Il prétend aussi que son avocat n'est pas disponible pour être présent à la Cour et il demande la remise de l'audience.

La greffière n'accorde aucune

crédibilité aux propos de l'administrateur. Entre la signification et la présente audience, 13 jours ouvrables se sont écoulés. La demande de remise est rejetée car l'administrateur avait eu le temps de se constituer un procureur. Quant à la signification à son cousin, cette version est contredite par le rapport de l'huissier qui déclare avoir signifié « personnellement » à l'administrateur.

La justification de l'administrateur

L'administrateur explique que lors de la première audience sur la fixation du loyer, le rejet de sa demande l'avait mis en colère et qu'il a eu le sentiment d'être injustement traité. Il admet que cela ne l'autorisait pas à tenir de tels propos, mais il ne présente aucune excuse à la greffière.

La greffière comprend que la colère et la frustration sont les causes de ces débordements de langage mais

Les faits

Une greffière spéciale de la Régie du logement préside à une audition de fixation de loyer en présence du locateur, de son administrateur et de la locataire.

Cette audition a lieu suite à un ajournement péremptoire contre le locateur et son administrateur, lesquels, lors d'une audition précédente avaient dûment été informés que la demande serait

www.DENEIGEMENTSHERBROOKE.com

Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE
DURIVAGE
DENEIGEMENTSHERBROOKE.COM

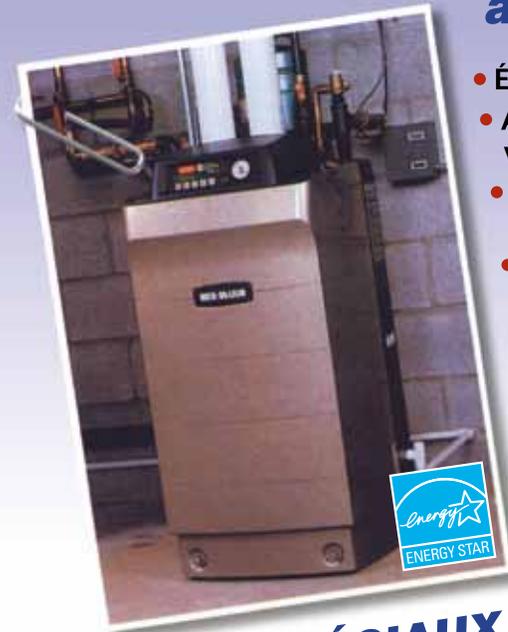
DÉNEIGEMENT

- Service à partir de 5 cm d'accumulation ou selon vos besoins
- Horaire à votre convenance
- Circulation assurée durant les tempêtes
- Plusieurs véhicules disponibles

COMMERCE ET HABITATIONS LOCATIVES

5% DE RABAIS
AUX MEMBRES DU **RPHL**

CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



- Économie d'énergie
- Appareil à puissance variable
- Haute efficacité (jusqu'à 98%)
- Éligible au programme aide financière Gaz Métro
- Confort (température constante)

GazMétroPLUS
SERVICES ET ENTRETIEN™

PRIX SPÉCIAUX
aux membres du **RPHL**

GNR CORBUS

Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 819 564-2300

4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.Q.: 2238-9480-25

Bi-énergie / Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération

elle cite une décision de la Régie du logement :

« Les tribunaux n'ont pas à accepter ce genre de comportement, qui constitue non seulement un outrage, mais un véritable déni de justice envers l'autre partie (1). »

Conclusion

Selon la greffière spéciale, il convient de sanctionner le comportement de l'administrateur, qui a porté atteinte à l'autorité du tribunal et à la dignité du

tribunal et qui s'est rendu coupable d'outrage au tribunal. Compte tenu du comportement fautif de l'administrateur, le tribunal impose une amende de 500,00 \$ payable dans les 30 jours de la décision.(2)

1. *SOUCCAR c. SOMERLED REALTIES* 31 030528 142 G

2. *C. SKITZIS (2007) J.L. page 218 à 221*

Quels sont les critères qui permettent au locateur de modifier une condition du bail lors de sa reconduction ?

Les faits

Le locateur est propriétaire d'un immeuble comprenant plus de 200 logements dont celui occupé par le locataire. Le locateur a avisé par écrit les locataires de son intention de modifier le bail, lors du renouvellement, afin de prévoir la suppression du service de climatisation centrale.

La modification a été refusée par plusieurs locataires et le locateur

s'est adressé à la Régie du logement en vertu de l'article 1947 C.c.Q. afin qu'elle statue sur la dite modification.

La décision de la Régie du logement

La Régie du logement a refusé la modification. Selon son raisonnement, lorsque les parties signent un bail, elles s'entendent sur toutes les clauses et conditions qui prévaudront durant toute la durée du bail.

Lorsque le locateur et le locataire signent un bail, ils savent à quoi s'attendre pour l'avenir puisqu'ils ont prévu d'avance. Le locateur pourra modifier une condition du bail dans le seul cas où il pourrait démontrer des motifs sérieux pour changer l'accord initial. La décision applique le critère énoncé par la Régie dans l'affaire Kilifils c. Miskin :

« Toutefois, la loi prévoit qu'un locateur peut quand même demander que certaines conditions du bail soient changées par la suite. Dans un contexte de consensualisme, le

RICHARD LAVOIE

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ



VENDEZ MAINTENANT
VOTRE
IMMEUBLE À REVENUS
car le **TAUX D'INTÉRÊT** est à son **MINIMUM**
et le **PRIX** au **MAXIMUM** **819-829-8152**

OFFRE D'ACHAT GARANTIE
* AVANT 30 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)
(CONSTRUCTION 1980 ET PLUS)
INFORMEZ-VOUS À UN COURTIER D'EXPÉRIENCE!

Tél. bur. : 819-569-1120
Courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

* SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 30 JOURS
LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière

locateur devra démontrer des motifs sérieux pour changer l'accord initial entre les parties. »

Le jugement en appel

Selon la Cour du Québec, le principe de prouver un préjudice sérieux entraîne des conséquences importantes puisque le droit au maintien dans les lieux peut être perpétuel étant donné qu'il survit même au décès du locataire.

Selon le tribunal, il est facile d'imaginer des situations où une partie pourrait souhaiter modifier un bail négocié cinq, dix ou même trente ans auparavant et ce, même si la condition visée ne lui cause pas un préjudice sérieux.

La Régie du logement a déjà décidé que le législateur n'aurait pas permis la modification d'une condition du bail s'il avait voulu que l'entente initiale soit immuable :

« Le droit d'utiliser exclusivement un accessoire depuis plusieurs années n'est jamais une garantie absolue de maintien du statu quo pour l'avenir, sinon, à quoi serviraient les articles 1947 et 1952 du Code civil du Québec, qui permettent de modifier un bail. Une modification accordée est justement toujours une brèche dans les droits acquis du locataire, que ce soit un transfert de coûts de chauffage, le retrait d'un espace de stationnement, d'un garage ou d'une remise. »

Selon le juge de la Cour du Québec, le Tribunal n'a pas à décider si la modification est « juste et raisonnable » ni si « le maintien des conditions du bail causera un préjudice », ni si la modification est « valable » ou « justifiée » ni si « la balance des inconvénients » penche

en faveur de l'une ou l'autre des parties.

Puisque le législateur n'a pas énoncé de critère à l'article 1947 C.c.Q, le Tribunal convient qu'une demande de modification d'une condition du bail doit être décidée en fonction de l'objectif visé par les articles 1936 C.c.Q. et suivants, soit le maintien du locataire dans les lieux.

La réponse à la question posée par le titre du présent article est celle-ci :

« La modification doit être autorisée si la preuve prépondérante est à l'effet qu'elle n'aura pas pour conséquence d'obliger le locataire à déménager. Cependant les inconvénients qui résultent de la modification doivent être pris en compte dans la détermination du montant du loyer tel que prévu à l'article 1952 C.c. Q. »

Selon la preuve présentée, il est possible pour les locataires de climatiser leur logement au moyen d'appareil ou de systèmes individuels.

En résumé, on constate que la climatisation est essentielle mais que les faits prouvés ne permettent pas de conclure que les locataires seront forcés de déménager si la modification est autorisée. La Cour accueille l'appel et renverse la décision de la Régie du logement et retourne le dossier à la Régie pour déterminer la diminution du loyer à cause de la perte du service.

1. *KILIFILSc. MISKIN (1997) J.L. 200 (C.Q.)*
2. *FORTET c. MCNICOLL (2003) J.L. 315, P. 316*
3. *SOCIÉTÉ 3505 STE FAMILLE INC. c. POIRIER. C.Q. 500-80-003881-043 juge Bousquet p. 9 et 10.*




Jean-Pierre Guoin
Inspecteur en bâtiments
Spécialisé en préachat et prévente

394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0 **819 820-5250**



**Dufresne,
Savary &
Associés inc.**
Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

Gérald Savary
Évaluateur agréé
É.A.

275, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 1R2
Téléphone : **819 823.9715**
Télécopieur : **819 562.6826**
Courriel : g.savary@dsaevaluation.com
membre du groupe **eximm**



**RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL**

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

- Chauffage / Inst. et Service
- Éclairage
- Gestion d'énergie
- Mécanique de bâtiment
- Qualité de courant
- Test de mise à la terre
- Champ magnétique
- Système d'alarme
- Génératrices
- Plancher chauffant
- Téléphonie / Data
- Chauffe-eau
- Barrières motorisées

J.C. MORIN INC.
ENTREPRENEUR
ÉLECTRICIEN
819-868-6643



Martin A. Messier

La Fraude : Attention aux usurpations d'identité

(Suite de la page 1)

Quels sont les recours du propriétaire? Naturellement, l'introduction d'une demande devant la Régie du Logement afin d'obtenir la résiliation du bail et le non-paiement du loyer. La mère dit-elle la vérité et n'a pas signé le bail ou si ce n'est qu'un mensonge fait dans le but d'éviter d'être tenue responsable du paiement du loyer? La Régie du Logement devra trancher. Des expertises sur la signature pourront être effectuées, mais cela est dispendieux et prend

du temps. Il y a aussi la possibilité d'une enquête policière puisqu'une fraude a possiblement été commise si la mère n'a pas signé le bail, mais que sa fille a imité sa signature.

Nous le voyons, cela est un véritable cauchemar pour le propriétaire.

La confiance que nous inspire un locataire est notre vrai problème. Sans elle, nous aurions demandé que la mère vienne signer la bail sur place en s'identifiant. Nous aurions également demandé une évaluation

non seulement sur la fille mais aussi sur la mère.

Ne vous fiez pas aux apparences, un bon fraudeur est crédible et inspire confiance, sinon il ne pourrait pas nous convaincre.



Un nouveau gouvernement : Au fil des ans les gouvernements chan- gent mais les propriétaires demeurent!

Avec l'élection d'un nouveau gouvernement, il nous faut penser à revoir nos approches afin de préparer les éléments de réflexion qui pourront orienter, éclairer les décisions de nos élus.

Cette nouvelle équipe prend place dans un moment important où les propriétaires font face à des soucis importants relativement à l'entretien des immeubles. Les coûts de rénovation ont connu des hausses importantes alors que les loyers ne suivent pas la cadence. Irrémédiablement, cette divergence entraîne des écarts qui deviennent de plus en plus compliqués à résoudre.

Il faut bien comprendre que la situation qui semble à première vue, être l'unique problématique des propriétaires d'immeubles, en fait un phénomène qui touche l'ensemble de notre société.

Nous devons nous questionner sur les limites imposées au marché locatif résidentiel. Le faible nombre de logements locatifs qui ont été construits dans les dernières années nous permet de constater rapidement que l'intérêt des investisseurs pour ce type d'investissement est relativement faible si on le compare avec les projets d'immeubles en copropriété qui ont atteint de nouveaux sommets.

L'équilibre entre le contrôle du prix de loyer et les coûts reliés à l'immeuble est rompu. Les locataires et les propriétaires sont touchés par cette situation qui pourrait s'envenimer rapidement si rien ne change.

Comme propriétaire, il est important de livrer à nos clients, les locataires, un logement en bon état et de maintenir la qualité des services fournis. Or, il devient de plus en plus difficile de maintenir cette qualité dans le contexte actuel.

Nous sommes conscients que pour notre clientèle la situation n'est pas non plus facile, mais nous arrivons au moment de vérité. A ce moment, où comme société il faut choisir entre limiter le marché, poursuivre les lourdeurs administratives ou retrouver une saine compétition, libre de contraintes.

L'offre et la demande ont fait leur preuve, l'équilibre se fait par ce mouvement puissant entre le prix demandé et le prix que le marché est prêt à payer. Si je loue trop cher, mon logement sera vide. Si les prix montent, des nouvelles constructions s'érigeront et nous pourrions retrouver un marché dynamique, stimulé par les seules règles adéquates, celles du marché.

La Boutique en ligne du RPHL

Adhérez ou renouvelez en ligne sur boutique.rphl.org

RP
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

Recherche

ACCUEIL NOUVEAUTÉS RECHERCHER CONTACT

CATÉGORIES

- Adhésion
- Renouvellement

ÉTIQUETTES POPULAIRES

- adhésion renouvellement

INFORMATION

- Contact
- Qui sommes nous
- Nouveautés
- Produits récemment vus
- Comparer les produits
- Plan du site
- Expédition & Retours
- Confidentialité
- Conditions de vente

Bienvenue sur la boutique en ligne du RPHL

Découvrez les services offerts par le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

Adhérez en ligne en quelques minutes.

Le RPHL vous propose tous les services dont vous avez besoin pour bien gérer vos immeubles : Service d'évaluation des locataires, conseils juridiques, avantages commerciaux, formations, modèles de lettres.

PANIER D'ACHAT

Vous n'avez aucun article dans votre panier d'achat.

SONDAGE

Croyez-vous que les baux devraient se terminer à différentes dates de l'année?

Oui Non

ADHÉSION

RENOUVELLEMENT

**Adhésion 2 ans :
10% de rabais**

**Adhésion de 3 ans :
22% de rabais**

**25\$ de crédit sur votre
prochain renouvellement
pour le futur propriétaire
que vous nous référez qui devient
membre RPHL**

La valorisation des matières résiduelles dans les multi-logements : Projet pilote à Sherbrooke

La Ville de Sherbrooke, principalement la Division de l'environnement du Service des infrastructures urbaines et de l'environnement, procède cette année à la phase 2 de son projet pilote visant la collecte des matières organiques dans les multi-logements. Le projet vise à tester quelle méthode est la plus adaptée pour intégrer la collecte permanente des matières organiques, également aux immeubles de plus de quatre logements. Notons que toutes les habitations de moins de cinq logements sont desservies depuis 2007 et une nette amélioration au niveau de la collecte des matières orga-

niques a été notée depuis, selon la Division de l'environnement de la Ville de Sherbrooke. La Ville évalue également la possibilité d'implanter un système de bac unique avec des sacs de couleurs pour les immeubles dotés d'une chute à déchets.

La première phase du projet, en 2011, visait à voir si la sensibilisation à faire le tri des matières organiques par les résidents permettait éventuellement la collecte de ces matières pour ces immeubles. Ce faisant, la Ville a pu évaluer la participation des citoyens et les contraintes auxquelles les propriétaires font face. Grâce à plusieurs initiatives, incluant ce projet pilote, la Ville a été en mesure de valoriser 53 % des matières résiduelles en 2011, ce qui est plutôt bon, si l'on compare à la moyenne québécoise. L'implantation de la collecte des matières organiques telle que prévue par le projet pilote permettrait sans doute d'augmenter ce taux de valorisation. En plus de cela, la réalisation du projet pilote a permis de calculer les coûts de collecte, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre en comparaison avec l'élimination par l'enfouissement.

Pour la phase 2 du projet, entamée depuis le 12 juillet 2012, et ce, pour une période de 6 mois, la Ville vise particulièrement à déterminer la méthode la plus appropriée selon le type d'immeuble, possédant une chute à déchets, ou utilisant les bacs de 360 litres. Les secteurs cibles sont les mêmes que ceux ciblés durant la phase 1, dans les arrondissements de Fleurimont et de Jacques-Cartier, la rue de Candiac et la Place des Ormeaux, divisés en trois groupes qui ont reçu, soit des sacs de différentes couleurs, des sacs compostables ou en plastique, des bacs de comptoir, ou simplement des dépliants explicatifs pour guider le choix d'un contenant. La Ville étudie également la possibilité d'implanter un système de bac unique, notamment pour les immeubles qui ont des chutes à déchets, les sacs de différentes couleurs et volumes pouvant être placés dans un même endroit.

La Ville a identifié certaines contraintes liées au projet, soient, les plus importantes, les mauvaises odeurs ainsi que la présence de vers et de mouches. Certains tests sont faits, soit l'utilisation de

grands sacs dans les bacs bruns, et certaines astuces sont proposées telles qu'alterner les couches de matières sèches et humides, congeler les restes de viande et de poisson jusqu'au matin de la collecte et saupoudrer les matières organiques de bicarbonate de soude.

À la rencontre d'information pour la deuxième phase du projet, certains défis ont été soulevés par les propriétaires quant à la collecte dans les multi-logements : vu le roulement important de gens dans les logements, le travail de sensibilisation et les explications sont toujours à recommencer, ce qui peut décourager certains propriétaires.

Afin d'aider les propriétaires, la Ville de Sherbrooke s'est assurée de la présence de sa Patrouille verte dans les quartiers visés par le projet pilote à des dates fixées au mois de juillet. Le mandat de la Patrouille verte était de visiter, d'inspecter, d'informer, et assistée un coordonnateur, de faire l'inventaire des bacs pour trouver les contaminants (éléments qui ne devraient pas se retrouver dans le bac brun).

Jusqu'à maintenant, les résultats, selon le coordonnateur du projet, semblent comparables à ceux de l'an dernier, on peut d'ailleurs noter des améliorations quant à certains points. Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives invite les propriétaires à participer de façon active à ce projet, afin de responsabiliser l'ensemble des acteurs concernés, dont les occupants des immeubles à logements. En effet, le projet vise à respecter au mieux la Politique québécoise

de gestion des matières résiduelles qui vise à récupérer toutes matières valorisables et les détourner de l'enfouissement d'ici 2020 et donc n'éliminer que le résidu ultime. La Ville de Sherbrooke est un précurseur à cet égard, puisque certaines villes ne font pas encore la collecte des matières organiques.

Le RPHL tient à rappeler qu'au chapitre de la collecte et de la disposition des matières résiduelles du règlement général de la Ville de Sherbrooke, en cas d'infraction, le propriétaire, le locataire ou l'occupant serait tenu responsable. Suite à un appel à la Ville, il est connu qu'il peut exister certaines problématiques pour déterminer qui a commis l'infraction parmi les locataires. En cas de doute, l'amende est reléguée au propriétaire. Cela l'oblige donc à veiller au respect de la réglementation à cet égard, c'est la raison pour laquelle la participation au projet semble une façon intéressante de sensibiliser les occupants des logements à cette tâche. Les propriétaires et les locataires ont également la possibilité d'émettre des commentaires sur leur expérience en regard du projet pilote de la Ville concernant les matières organiques.

Pour tout renseignement supplémentaire, contactez le coordonnateur du projet pilote à la Ville de Sherbrooke, au 819 823-8000, poste 3971.

Volume 8, numéro 5
Octobre - Novembre 2012

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

Responsable du journal
Estelle Fabre

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



RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE INC.

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel
■
Commercial
■
Multilogement

URGENCE
24 H

4573, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 2G6

Bur. : **819.791.1581**
Cell. : **819.821.0633**
Télec. : **819.791.1589**

Courriel : info@electriciensherbrooke.com
Site Web : www.electriciensherbrooke.com

CATÉGORIES

1. Affichage
2. Courtiers immobiliers
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Conseiller financier
11. Débouchage
12. Économie d'énergie
13. Électricité
14. Entrepreneur général
15. Environnement
16. Évaluation immobilière
17. Financement hypothécaire
18. Gravure
19. Huissiers de justice
20. Inspecteur en bâtiment
21. Peinture
22. Planchers (couvre-planchers)
23. Plomberie Chauffage
24. Quincaillerie
25. Signalisation routière
26. Toitures
27. Tourbes

1 AFFICHAGE

Publiforme

2501, Ch. Des Écossais
Sherbrooke, Qc J1C 0J5
Tél. : 819-820-1010

www.publiforme.com
info@publiforme.com

Escomptes membres RPHL
-Affichage en tous genres
-Lettrage, autocollants,
-Enseignes, sérigraphie
& impression numérique grand format

2 COURTIERS IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
Via Capitale Estrie FL
Agence immobilière

- 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

Télé.: 819-563-3000
Cell.: 819-822-8888
flafleur@viacapital.com
www.francislafleur.com

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

La Capitale Estrie RL, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé
Tél.: 819-569-1120
Cell: 819-829-8152

Octobre - Novembre 2012 Volume 8, No 5



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!

3 ASSURANCES

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

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

4 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
-Spécialistes:
relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

5 BAIGNOIRE

Bain Magique

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

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

6 CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

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

Rona Le Rénovateur J. 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

7 CHAUFFAGE

GNR CORBUS

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

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

Thermoshell

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

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

8 CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

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

* Escompte 5 % membres RPHL
-Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02

9 COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221
Cell.: (819) 574-8942
ylallier@netrevolution.com

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

10 CONSEILLER FINANCIER

Chantal Denault

Conseillère en sécurité financière
Représentante en investissement
Tél.: (819) 346-5224 poste 250

La Financière Liberté 55 offre:
-Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;
-Fonds distincts: REER, rentes, FERR, FRV, GRV et CELI;
-Assurances collectives, régimes de retraite collectif.

Quadrus: - Fonds communs de placement: REEE, REER, FERR ET CELI
-Également membre du RPHL

11 DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
r.brisson@bellnet.ca

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

12 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

GNR CORBUS

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

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

13 ÉLECTRICITÉ

Bernard Bélanger

Entrepreneur électricien inc

Luc Bélanger

Président

Tél.: 819-822-1912

Fax.: 819-822-2071

RBQ 2549-5557-47

info@bernardbelanger.ca

- Commercial, industrielle, institutionnelle

J.C. Morin inc.

Entrepreneur électricien

Tél.: (819) 868-6643

jcmorin@bellnet.ca

-Services spécialisés et d'urgence
-Chauffage/installation et service
-Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre.

Services Électriques

Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581

info@electriciensherbrooke.com

www.electriciensherbrooke.com

-Résidentiel, commercial, multi-logements



N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires!

Service d'évaluation au

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292

13 ÉLECTRICITÉ (suite)

- Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
- Service d'urgence 24 heures
- Chauffage Bi-énergic

14 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction Marc Carrier inc.

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

www.constmc.com

*Tarif préférentiel aux membres du RPHL

- spécialiste en finition intérieur et revêtement extérieur
- construction grands et petits projets
- installation portes et fenêtres
- balcon, escaliers intérieur et extérieur



15 ENVIRONNEMENT

RN Services consultation et ingénierie

Tél.: 514 - 223 - 4717

www.rnservices.ca

Radon Solutions entrepreneur spécialisé

Tél.: 514 - 903 - 3026

www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

Solution Envirosol Inc

209 Belvédère Nord, suite 203

Téléphone : 819.791.2303

info@solutionenvirosol.com

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

16 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Dufresne, Savary & Associés

Évaluateur agréé, conseiller en bien immobilier Gérald Savary

275, rue King Ouest, Sherbrooke

Tél.: (819) 823-9715, poste 222

g.savary@dsaevaluation.com

- *Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Évaluation immobilière pour des fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206

Sherbrooke, QC J1N 2C8

Tél.: (819) 562-3825 # 203,

Sylvain Chartier

Info@evalexpert.ca

www.evalexpert.ca

Escompte 10% membres RPHL

- Évaluation et Inspection immobilières
- Résidentielle, commerciale et industrielle
- Évaluation d'équipement et de machinerie
- Membre OEAQ, ICE, AIBQ

17 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:

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

18 GRAVURE

KVX PUISSANCE

960 rue Blais, Sherbrooke, Qc J1K 2B7

Tél.: 819-791-7697 info@kvxpower.com

- Matériaux neufs et remis à neuf
- Service de gravure personnalisé
- Identification intérieure et extérieure: numéro de porte, de stationnement, panneau électrique
- Trouée ou collée sur plaque de plastique, métaux, etc.
- Proposez-nous vos projets.
- Notre seule limite - votre imagination*

19 HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Téloc.: (819) 822-1697

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

20 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél. : (819) 820-5250

- * Escomptes membres RPHL
- Spécialisé en préachat et vente
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
- Membre RPHL et APCHQ

21 PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

* Escomptes membres RPHL

Peinture routière Signaligne

2501, Ch. Des Écossais

Sherbrooke, Qc J1C 0J5

Tél. : 819-820-1010

www.publiforme.com
ventes@publiforme.com

Escomptes membres RPHL

- Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage
- Résidentiel, commercial & industriel
- Intérieur & extérieur

22 PLANCHERS (COUVRE-PLANCHERS)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest

Sherbrooke. Tél.: (819) 864-4253

www.tapisvn.com

*Escomptes membres RPHL

- Service personnalisé
- Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant
- Tapis anti-éfilochage, Céramique

23 PLOMBERIE CHAUFFAGE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le

remplacement d'appareil désuet

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

24 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

25 SIGNALISATION ROUTIÈRE

Publiforme

2501, Ch. Des Écossais

Sherbrooke, Qc J1C 0J5

Tél. : 819-820-1010

www.publiforme.com

info@publiforme.com

Escomptes membres RPHL

- Affichage en tous genres
- Lettrage, autocollants,
- Enseignes, sérigraphie & impression numérique grand format
- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

26 TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

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

27 TOURBES

Tourbe PR

Philippe Rouleau Prop.

Tel. 819-821-1645

- Vente et pose tourbe cultivée
- Terrassement
- Ensemencement hydraulique
- Stabilisation de pentes
- Déneigement Commercial

i ACTIVITÉS À VENIR



Automne-Hiver 2012 «ABC du Parfait Propriétaire»
Sherbrooke (en continu dès 12 participants)

Réservation : 819-563-9292 poste 222

Automne-Hiver 2012 «ABC du Parfait Propriétaire»
Granby (en continu dès 12 participants)

Réservation : 1-877-563-9292 poste 222

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



Me Lebeau



Les réductions de voix à l'assemblée des copropriétaires

Dans certains cas bien précis, le Code civil du Québec prévoit que le nombre de voix qui peuvent être exprimées personnellement par un copropriétaire peut être réduit. Ces règles sont édictées par le législateur afin d'éviter à ce qu'un copropriétaire qui possède la majorité des fractions et des voix puisse contrôler l'assemblée des copropriétaires au détriment des copropriétaires minoritaires. Dans d'autres circonstances, les voix des copropriétaires privés de leur droit de vote en raison de leur défaut d'acquiescer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance depuis plus de trois mois doivent être soustraites du total des voix des copropriétaires.

Le cas des copropriétés de moins de cinq fractions

L'article 1091 du Code civil du Québec prévoit que, lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.

Donc, sur le plan pratique, dans une copropriété formée de quatre fractions, dont trois qui appartiennent à la même personne, les voix que pourra exprimer cette personne doivent obligatoirement être réduites au nombre détenu par l'autre copropriétaire en application de l'article 1091 C.c.Q. Voici une

illustration de ce principe :
(voir en bas de page)

Le but de l'article 1091 C.c.Q. est donc d'éviter que Monsieur XYZ puisse contrôler l'assemblée des copropriétaires et tourner toute décision en sa faveur, possiblement au détriment de Madame ABC. Il faut comprendre toutefois que cette protection législative a pour effet d'imposer l'unanimité pour la prise des décisions en assemblée. Toutefois, il est important à noter que cette réduction des voix n'a d'effet que dans le contexte de l'assemblée des copropriétaires et n'a pas pour effet de réduire la quote-part des charges auquel est tenu Monsieur XYZ, soit 75% de toutes les charges découlant de l'exploitation de l'immeuble et des contributions au fonds de prévoyance.

Le cas d'un promoteur/copropriétaire d'une copropriété de cinq fractions et plus

Afin d'éviter qu'un copropriétaire qui aura agi à titre de promoteur d'un projet en copropriété comptant cinq fractions et plus puisse contrôler l'assemblée des copropriétaires à son avantage, l'article 1092 C.c.Q. prévoit que ce promoteur/copropriétaire ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété. Par la suite ce nombre est réduit à 25%. Aux termes de l'article 1093 C.c.Q.,

est considéré comme « promoteur » celui, qui au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

Voici une illustration de ce principe :
(Voir page 9)

Donc, selon l'exemple ci-haut le promoteur devenu copropriétaire pourra exprimer le nombre de voix suivantes:

Jusqu'au 2e anniversaire de la publication de la déclaration: 80 voix sur 100

Lendemain du 2e anniversaire jusqu'au 3e anniversaire: 70 voix sur 100

Lendemain du 3e anniversaire et toutes les années subséquentes: 35 sur 100

Le cas du non-paiement des charges communes

Aux termes de l'article 1094 C.c.Q., tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.

L'effet des réductions de voix

Lorsque les voix d'un copropriétaire ou de l'ancien

promoteur immobilier sont réduites par l'application des articles 1091 ou 1092 C.c.Q., il y a un effet définitif sur les décisions ordinaires de l'assemblée des copropriétaires qui requièrent la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée

Toutefois, lorsque les mêmes réductions s'appliquent et que l'assemblée doit voter sur une question nécessitant la majorité en nombre et en voix, soit les sujets énumérés aux articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q., le nombre total des voix des copropriétaires doit être réduit d'autant par l'application de l'article 1099 C.c.Q., ce qui a pour effet de réduire son impact.

En cas de doute dans votre situation particulière, n'hésitez pas de communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.

Copropriétaire	Nombre de fractions	Valeur relative/quote part des charges/nombre de voix total ¹	Réduction en application du principe de l'article 1092 C.c.Q.	Votes pouvant être exprimées à l'assemblée des copropriétaires
Monsieur XYZ	3	75%=75 voix	25	25
Madame ABC	1	25%=25 voix	n/a	25



ÉvalExpert

Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca Bur. : 819-562-3825
www.evalexpert.ca Téléc. : 819-562-6076



Services d'investissement
Quadrus Ltée

Chantal Denault

Conseillère en sécurité financière
Représentante en investissement
Services d'investissement Quadrus Ltée

3425 rue King Ouest, bureau 100
Sherbrooke (Québec) J1L 1P8
Bureau: (819) 346-5224, poste 250
Télé.: (819) 346-5720
chantal.denault@fi55.com
Centre de service à la clientèle: 1 877 566 5433



Financière
Liberté 55

Cabinet de services financiers Une division de la London Life,
Cabinet en planification financière Compagnie d'Assurance-Vie

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS
Comptabilité, fiscalité, conseils d'affaires

Yvon Lallier CGA

Tél.: 819-822-4221 poste 230
Courriel : yllallier@netrevolution.com

275, boul. Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke, QC J1J 2Z6
Fax : 819-822-3027

Copropriétaire	Nombre de fractions	Valeur relative/quote part des charges/nombre de voix total ²	Réduction en application du principe de l'article 1092 C.c.Q.	Votes pouvant être exprimées à l'assemblée des copropriétaires
Monsieur XYZ, promoteur immobilier qui n'habite pas les unités (exemple: possiblement en location)	7	70% / 70 voix	Date de publication de la déclaration jusqu'au 2e anniversaire: aucune réduction	70
			Lendemain du 2e anniversaire jusqu'au 3e anniversaire: maximum 60%	60
			À partir du lendemain du 3e anniversaire: maximum 25%	25
Monsieur XYZ, promoteur immobilier qui habite l'unité	1	10% / 10 voix	Aucune, à la condition que l'unité lui serve de résidence	10
Madame ABC	1	10% / 10 voix	n/a	10
Monsieur CDE	1	10% / 10 voix	n/a	10

¹Pour les fins de notre exemple nous présumons une valeur relative de 10% pour chaque fraction



TOURBE PR
(9107-9947 QUÉBEC INC.)
VENTE ET POSE TOURBE CULTIVÉE
Terrassement
Ensemencement hydraulique
Stabilisation de pentes
Dénivellement commercial

Philippe Rouleau, prop.

Cell. : 819 821-1645
Fax : 819 829-5592

Suite à la page 1

perdure depuis longtemps, détrompez-vous, elle n'est pas créatrice de droits. Pour corriger une situation détectée, une servitude de vue pourrait être consentie par le propriétaire voisin qui subit les vues illégales. Si votre voisin y consent, il faudra signer le document chez un juriste et le publier au Registre foncier. Le voisin pourrait également simplement tolérer la situation, mais cela ferait en sorte qu'il conserve son droit de demander que cesse la vue illégale à tout moment. Pour des réponses concernant votre situation précise, contactez notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.

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



Les réparations urgentes

Me Annie Lapointe, notaire

Le propriétaire d'un immeuble à logements a la responsabilité d'exécuter dans les plus brefs délais les travaux jugés urgents

et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance de ses logements. Le locataire, d'autre part, doit permettre au propriétaire l'accès et subir ces réparations nécessaires. L'urgence doit être telle qu'elle empêche d'utiliser le logement convenablement. Ce pourrait être un défaut du système de chauffage durant l'hiver, une fuite importante de la tuyauterie, des défauts aux installations électriques, le blocage des égouts, ou l'impossibilité d'utiliser les installations sanitaires.

Pour que le propriétaire puisse procéder le plus rapidement possible à

des travaux, le locataire a le devoir, cela va de soi, de l'avertir le plus tôt possible de tout problème dont il a connaissance, urgent ou non.

Le locataire doit, dans une situation qui nécessite d'agir rapidement, informer le propriétaire ou tenter de le joindre pour l'en aviser. Si le propriétaire est absent ou qu'il retarde des travaux, le locataire peut alors, de façon exceptionnelle, selon l'article 1868 du Code civil du Québec, entreprendre lui-même une réparation et engager une dépense à la condition que ce soit urgent et nécessaire pour assurer la conservation ou l'usage de son logement.

Dans des situations pressantes, le locataire doit savoir que même si la loi l'autorise à procéder à des réparations jugées prioritaires ou à faire une dépense, ce droit doit être exercé avec beaucoup de prudence, parce que le locataire devra éventuellement en rendre compte au propriétaire. Pour obtenir le remboursement des frais engagés, le locataire doit soumettre au propriétaire les factures, reçus ou toutes autres pièces justificatives.

Les interventions du locataire

doivent donc se limiter aux travaux essentiels et les coûts doivent être réduits au minimum. Il peut même faire appel à une personne qualifiée pour faire la réparation qui s'impose comme un plombier, un électricien ou un menuisier. Le but étant de régler la situation pour le moment sans engager des dépenses excédentaires à ce qui est strictement nécessaire pour régler la situation.

Le locataire a le droit de se faire rembourser les sommes engagées et il est donc de la responsabilité du propriétaire de le faire.

Il est à noter que dans le cas de réparations non urgentes, mais auxquelles le propriétaire est tenu, soit en vertu du bail ou de la loi, le locataire doit s'adresser au tribunal avant d'être autorisé à les exécuter à la place du propriétaire. Un montant et des conditions seront alors déterminés dans le jugement autorisant les travaux.



Publiforme
AFFICHAGE EN TOUS GENRES
info@publiforme.com

Lettrage • Autocollants
Enseignes • Sérigraphie
Impression numérique
GRAND FORMAT



SIGNALIGNE
PEINTURE ROUTIÈRE
ventes@publiforme.com

2501, ch. des Écossais Sherbrooke (Qc) J1C 0J5
tél.: 819.820.1010 • fax: 819.820.1088
www.publiforme.com

Le transfert d'immeuble et qu'arrive-t-il en cas de décès ?



Me Lapointe

En collaboration spéciale avec Me Vanessa Gendron, Notaire



Un immeuble représente définitivement un investissement important dans une vie, il est donc essentiel de planifier ce que vous voulez en faire pour le rentabiliser au maximum, que ce soit le céder à vos enfants, le vendre pour en conserver les profits, ou le léguer par testament. Ce dont on se rend compte, c'est que bien que de plus en plus informés devant la complexité des choix qui s'offrent à eux, les gens ne savent pas nécessairement ce qui est le mieux à faire avec leur immeuble. Penser à ce que vous désirez faire de cet investissement contribue à protéger le plus possible votre patrimoine.

Le but du présent texte est de donner de l'information générale pour démêler différentes situations et vous permettre de vous orienter vers les bonnes personnes et avoir certains outils en main pour prendre une décision éclairée concernant votre situation.

Pour le transfert d'immeuble, vous avez le choix de le faire quand vous

êtes vivant, si vous ne désirez plus avoir cette charge, mais vous pouvez également souhaiter le transférer à votre décès. Les implications financières et fiscales peuvent avoir un impact sur cette décision. Une bonne préparation des documents appropriés afin de prévoir les situations inattendues comme l'inaptitude ou le décès est également de mise pour éviter la discorde de part et d'autre.

DONNER OU VENDRE

Si vous voulez vous départir de votre immeuble avant votre décès, vous avez toujours la possibilité de le vendre à un tiers et de réaliser, on vous le souhaite, un profit. Le gain en capital, c'est-à-dire le profit de la vente, est généralement taxé à 50% du bénéfice réalisé. C'est donc la moitié du gain qui est ajoutée à votre revenu. Il existe une exonération d'un montant maximal qui peut être utilisée tout au long de votre vie, ce qui peut influencer vos décisions, selon que vous l'avez déjà utilisée, ou non. Sachez également qu'aucun impôt n'est payable pour la résidence désignée comme résidence principale, puisque celle-ci bénéficie d'une exonération, suivant certaines conditions.

Si vous préférez que l'immeuble reste dans la famille, il faut savoir

qu'il y a des aspects fiscaux auxquels on doit faire attention. Selon votre cas, il faudra donc généralement aller voir un comptable qui évaluera votre situation. Que le transfert se fasse par vente, cession, ou donation, le plus important à comprendre est qu'il y a des impacts fiscaux différents selon le prix, en fonction de la valeur marchande du bien lorsque la transaction se fait entre personnes dites liées. Dès que vous faites une transaction avec une personne ayant un lien de dépendance, donc principalement des gens de votre famille, ou liées par le mariage, l'union de fait, l'adoption, la loi prévoit des règles punitives si vous ne transigez pas à la valeur marchande. Cela s'applique également aux sociétés qui ont un lien entre elles selon la Loi. Par exemple, si vous vendez un immeuble moins cher que ce qu'il vaut réellement à un membre de votre famille, la loi prévoit que vous serez taxé quand même comme si vous l'aviez vendu à sa valeur réelle, donc comme si vous aviez réalisé un bénéfice alors que ce n'est pas le cas. La personne à qui vous l'avez vendu sera également pénalisée sur son impôt, il y a donc ce qu'on appelle la double imposition. Il faut noter que c'est différent pour les époux et les conjoints de fait, il n'y a généralement pas de gain en capi-

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

- > Estimation gratuite de projet
- > Centre de Coupe
 - panneaux en contreplaqué, mélamine, masonite, etc.
 - verre
- > Livraison
- > Cour à bois facile d'accès
- > Réparation de vitres et moustiquaires

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

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



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
---	---	--

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. TM Marque déposée/de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.



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

rona.ca

tal immédiat, car il est automatiquement reporté au moment de la vente par le conjoint par roulement, comme il sera traité plus loin sous le titre *L'impôt au décès*. Il faut faire un choix au niveau de l'impôt pour éviter ce roulement.

Lors d'une donation, celui qui donne est encore pénalisé au niveau de son impôt, donc dans tous les cas, le vendeur doit payer de l'impôt sur du bénéficiaire qu'il n'a pas reçu. Pour la personne qui reçoit, la donation est généralement plus avantageuse car la personne payera de l'impôt sur le bénéficiaire réellement réalisé seulement.

TRANSFERT AU DÉCÈS

Savez-vous ce qu'il adviendra de votre immeuble et de vos autres biens lors de votre décès? Peut-être le savez-vous puisque vous avez déjà fait un testament. Si vous n'en avez pas déjà fait un, vous devez savoir que ce sont les règles du *Code civil du Québec* (CcQ) qui s'appliqueront pour régler votre succession; c'est donc la Loi qui décidera

de qui héritera de vos biens et de quelle façon ceux-ci seront gérés! Sachez que le testament demeure votre meilleur outil de planification successorale puisqu'il est possible d'y prévoir ce que vous souhaitez vraiment pour votre succession.

Dévolution des biens

D'abord, si vous n'avez pas de testament, et que vous êtes mariés ou unis civilement, la loi prévoit que votre conjoint hérite du tiers (1/3) de la succession et vos enfants, des deux tiers (2/3). Dans le cas où vous n'avez pas d'enfants, votre conjoint héritera alors de deux tiers (2/3) alors que vos parents, frères et sœurs, ou neveux et nièces hériteront de l'autre tiers (1/3).
(Voir tableau en bas de la page)

Prenez garde, car la notion de « conjoint » cause beaucoup de malentendus! En effet, sa définition est différente pour chaque loi. Dans le Code civil du Québec, soit la loi qui régit les successions, l'article 653 CcQ explique clairement qu'à moins de testament, le seul conjoint qui peut hériter est le conjoint marié

Situation familiale	Enfants	Conjoint	Père et Mère	Frères et sœurs
Couple marié avec enfants	2/3	1/3		
Couple non marié avec enfants	100%			
Couple marié sans enfant		2/3	1/3	
Couple non marié sans enfant			1/2	1/2

ou uni civilement. Le fait que vous habitiez ensemble depuis très longtemps, que vous ayez des enfants ensemble ou que tous vos biens aient été achetés en commun depuis des années ne change rien à cela. Si vous n'êtes pas mariés ou unis civilement et que vous n'avez pas de testament, vous n'héritez pas de votre conjoint de fait. Ainsi, ce sont les enfants de votre conjoint qui hériteront, selon la Loi, de tous ses biens, dont sa part dans les résidences et les immeubles à logements.

Le testament vous permet d'éviter ce partage et de choisir à qui seront légués vos biens. En effet, la liberté de tester, c'est-à-dire le droit de léguer nos biens à qui on souhaite sans restriction, est un concept reconnu et établi par le droit québécois. Le testament permet de léguer des biens comme étant insaisissables pour les créanciers des héritiers ou d'opter pour certaines stratégies, comme offrir l'usage de la résidence à quelqu'un pour un certain laps de temps et la propriété à un autre,

par exemple. Le testament facilite le règlement de la succession, en particulier parce qu'il faut respecter la volonté du testateur.

Il est important de savoir que le legs qui est fait au conjoint marié ou uni civilement est révoqué par le divorce ou la dissolution de l'union civile. Toutefois, sachez que si vous

Suite à la page 19



Bernard Bélanger
Entrepreneur électricien inc.
Commercial • Industriel • Institutionnel

Ouvrant dans le domaine de l'électricité depuis 1988,
Bernard Bélanger Entrepreneur Électricien inc.
est une valeur sûre pour tous vos projets
de construction et de rénovation
commerciale, industrielle et institutionnelle.
Notre équipe d'électriciens qualifiés règlera
tous vos problèmes
de manière **rapide, courtoise et efficace.**

4845, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec)
J1R 0P4

Tél: (819) 822-1912
Fax: (819) 822-2071
Courriel: info@bernardbelanger.ca



L'ÉQUIPE
Lafleur-Davey



1^{re} ÉQUIPE AU QUÉBEC 2011
plus grand nombre de ventes

- > C'est le **MOMENT IDÉAL** pour vendre votre immeuble à revenus
- > Analyse détaillée à l'aide d'un **LOGICIEL PERFORMANT**
- > **ESTIMATION GRATUITE** de la valeur marchande de votre immeuble
- > Obtenez le **MEILLEUR PRIX** sur le marché

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

Francis Lafleur

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

T 819 563-3000
C 819 822-8888
flafleur@viacapitale.com
www.francislafleur.com



Me Reed

Locataires en vacances : L'accès au propriétaire doit être maintenu pendant l'absence du locataire

D

urant la période d'un bail, il arrive fréquemment

qu'un propriétaire ait besoin d'accéder au logement pour une raison ou une autre.

À ce moment, le locataire doit agir de bonne foi et faciliter l'accès à son logement. Ainsi, si le locataire part en vacances, il devrait prendre les dispositions nécessaires pour mandater quelqu'un avec qui le locateur pourrait communiquer pour accéder à son logement. En effet, le propriétaire n'a pas le droit d'entrer chez un locataire en son absence sans son consentement écrit. Ce

serait contraire à au moins trois des droits les plus fondamentaux du locataire reconnus dans la Charte des droits et libertés du Québec :

« 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée. »

« 7. La demeure est inviolable »

« 8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni prendre quoi que ce soit sans son consentement express ou tacite. »

On peut exceptionnellement déroger à cette règle en cas d'urgence : inondation, incendie, bris important, menace pour la santé et la sécurité. Vous aurez à justifier cette dérogation, il faut donc réfléchir aux avantages et inconvénients avant d'agir, et vous assurez d'avoir un témoin pour vous accompagner. Dans ces cas, l'aide des forces de

l'ordre ou du service des incendies devrait aussi être demandée.

Vu les complications que cette situation peut occasionner, nous vous suggérons fortement de prendre le temps de discuter avec votre locataire de cette situation avant qu'elle ne survienne et prévoir une procédure en cas d'absence du locataire.

Malheureusement, si le locataire n'est effectivement pas disponible pendant une longue période et qu'aucune procédure n'a été prévue à cet effet, le propriétaire peut à ce moment entamer des procédures afin d'obtenir une ordonnance de la Régie du logement obligeant le locataire à lui donner accès. De plus, si le fait de ne pas donner accès cause un préjudice sérieux et grave au propriétaire, il pourrait

même obtenir la résiliation du bail. Finalement, un tel comportement négligeant d'un locataire pourrait ouvrir la porte à des poursuites en dommages par le propriétaire qui a subi ce refus. Toutes ces règles s'appliquent aussi lorsque que le locataire refuse l'accès pour la location à la fin du bail s'il a signifié au propriétaire qu'il ne renouvelait pas son bail par exemple. Dans ce cas, les pertes de loyer occasionnées par ce comportement seront considérées comme des dommages subis par le propriétaire.

Finalement, il a été établi que si le locataire installe un système d'alarme, il doit fournir le code au propriétaire sinon il constitue un mécanisme restreignant l'accès et contraire à la loi.

Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201

www.desjardins.com



Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

La gestion des délais à la Régie du Logement est un enjeu important pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs québécois ainsi que leurs clients, les locataires. À la demande de la Régie du Logement, le ministre des affaires municipales à ce moment Monsieur Laurent Lessard a pu obtenir du conseil

logement de mieux soutenir, entre autres, les activités des régisseurs permanents autorisés en décembre dernier.

Les nombreux départs à la retraite prévus au cours des prochaines années auraient pu avoir des conséquences additionnelles sur la productivité de la Régie et sur les

Suspension de la clause de remplacement de 4 effectifs sur 10: le RPHL se réjouit

du trésor, lors de sa dernière séance, à la suspension, pour les trois prochains exercices financiers, de la clause de remplacement de 4 effectifs sur 10. Cette autorisation permet dès maintenant un remplacement automatique des départs à la retraite. Cette mesure permettra à la Régie du

services offerts aux citoyens.»

Une bonne nouvelle tant pour les propriétaires que pour les locataires québécois.

Le RPHL espère que cette modification ouvre la voie vers une réforme du domaine locatif.

publi-reportage

SERVICE D'AIDE AUX

NÉO CANADIENS

depuis 1954

SHERBROOKE

Malgré les avancées importantes de notre société vis-à-vis le racisme et les préjugés, il reste encore aujourd'hui beaucoup de chemin à faire pour enrayer complètement ces réalités. Ces derniers peuvent être dûs en grande partie à la méconnaissance des autres, à un sentiment de peur ou de menace identitaire, à la croyance chez certains de la supériorité de certaines cultures ou encore à l'intolérance.

Au niveau de l'intégration des nouveaux arrivants, par exemple, plusieurs d'entre nous sommes portés à juger un peu rapidement du fait que certains semblent s'intégrer moins rapidement à la société d'accueil.

Cependant, il peut arriver que nous connaissions mal de quoi exactement peut découler ce phénomène, qui avouons-le, est un défi bien réel pour certains immigrants. Essayons d'analyser la situation par l'entremise d'un petit exemple.

Tout d'abord, mettons-nous quelques instants dans la peau d'un personnage fictif (basé sur de vraies histoires) duquel vous avez peut être fait connaissance dans la parution d'avril-mai dernier : Monsieur Jarivdeloin. Comme tout nouvel arrivant, ce dernier possède sa propre histoire, sa réalité unique et un parcours migratoire bien propre à lui. Dans son cas, bien qu'il fût professionnel et qu'il aurait pu immigrer à titre de travailleur qualifié s'il l'avait souhaité, l'immigration n'était pas un projet de vie qu'il avait envisagé. Il adorait son pays et aurait souhaité y demeurer pour toujours si ce n'eût été des conflits internes y

perdurant. Forcé de quitter son pays à défaut d'y perdre sa vie ou un membre de sa famille, il se retrouva dans un camp de réfugiés d'un pays voisin dans des conditions assez précaires avec sa conjointe et ses quatre enfants pensant que la situation allait être temporaire. Au fil du temps, l'espoir de regagner son pays diminuait de plus en plus et c'est alors qu'il tenta sa chance pour devenir réfugié dans un autre pays, via un programme du Haut Commissariat pour les Réfugiés des Nations-Unies (UNHCR). Il fut alors accepté pour immigrer au Canada. Tout un défi pour lui et sa fa-

mille, particulièrement au niveau de l'intégration à la société d'accueil!

Bien entendu, sa famille et lui devaient redoubler d'efforts pour réussir ce projet étant donné qu'ils n'avaient pas choisi particulièrement ce pays mais qu'ils y emménageaient bel et bien pour des questions de sécurité. Ils étaient toutefois bien déterminés à mettre tous les efforts pour bien s'adapter à cette nouvelle vie. Avant même d'arriver au Québec, ils avaient appris quelques mots en français et savaient que les hivers allaient être très rigoureux.

L'adaptation et l'intégration de chaque individu, selon les situations, pourront varier en fonction de plusieurs facteurs. D'abord, selon les circonstances entourant le départ et le stress y étant lié, selon la composition de la famille qui part (est-ce qu'il y a séparation?) et selon le degré de préparation de la famille : connaissance de la société hôte, de la langue, degré des différences culturelles, etc. L'âge joue aussi un rôle important, car de façon générale, plus on est jeune, plus c'est facile, sauf peut-être à l'exception de certains adolescents qui sont parfois déjà dans une période de fragilité importante. La situation économique peut aussi avoir une certaine incidence selon la situation, mais pas nécessairement, car ce n'est pas parce qu'on est à l'aise économiquement que notre intégration est facilitée.

Mais attention! L'adaptation et l'intégration ne relèvent pas seulement du nouvel arrivant lui-même, mais aussi de la société d'accueil. Différents facteurs interviennent. D'une part, le gouvernement met en place différents programmes, politiques, institutions et financement qui vont venir teinter l'intégration. Par exemple, les cours de français, l'équivalence des diplômes étrangers, des programmes de jumelage, etc. D'autre part, une certaine responsabilité repose sur les citoyens eux-mêmes. En tant que citoyen,

en tant que propriétaire, en tant que Québécois, etc., si nous voulons favoriser l'intégration des immigrants, nous devons y mettre notre petit grain de sel afin que ceux-ci se sentent bien dans leur nouvelle terre d'accueil et qu'en découle une certaine harmonie.

Si personne ne leur fait connaître notre culture, si personne ne les accompagne lors de leurs premières expériences québécoises, si personne ne leur donne une chance, ils pourront se sentir exclus ou rejetés et cela vient affecter leur estime d'eux-mêmes et le sentiment qu'ils éprouvent pour leur nouveau pays. De tels sentiments n'ont rien pour améliorer la situation difficile à laquelle ils font souvent face lors de l'arrivée avec la complexité de l'adaptation/intégration à un nouveau milieu.

M. Jarivdeloin a eu de la chance. Le propriétaire de son logement a réussi à faire en sorte qu'il se sente bien et en confiance. Il n'avait pas beaucoup d'expérience avec les communautés culturelles, mais après avoir communiqué avec un intervenant du Service d'aide aux Néo-Canadiens (l'organisme communautaire qui accueille les nouveaux arrivants à Sherbrooke), il prit la décision d'en faire l'essai. D'ailleurs, l'intervenant avait bien préparé la famille à la nouvelle vie en logement et avait aussi deux guides en lien avec le logement à remettre aux intéressés : un pour le propriétaire et l'autre destiné au locataire (traduit dans la langue d'origine de M. Jarivdeloin, bien entendu). Le propriétaire, M. Gévinblok ne regretta rien et se réjouit même de ses nouveaux locataires avec qui les échanges étaient, au fil du temps, devenus de plus en plus enrichissants.

Journal Le Propriétaire, RPHL, "Des-sine-moi un logement", avril-mai 2012, volume 8, numéro 2, p.16-17.

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

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

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

819-565-9023

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

BRISSON
RICHARD INC.

MEMBRANE
IMPERMÉABILISATION
EXPERT.MBT

ED LE GROUPE
EXPERT
DRAINS

APCHQ - CMMTO - RBQ : 8281-1605-10

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

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

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



Me Kostopoulos

L'importance d'un avis de 90 jours en matière de biens abandonnés



Dans la décision Landry c. Tovan¹, le locataire demande le recouvrement d'une somme de 53 600 \$ à titre de dommages-intérêts, avec intérêts et frais. Il s'agit d'un bail à durée indéterminée à un loyer mensuel de 350 \$ portant sur la location d'une chambre.

La version du locataire

Le locataire allègue avoir payé d'avance le loyer pour la période du 3 mai au 3 juin 2007 au gérant, Claude Latreille. En mai 2007, il a été incarcéré en prison durant une période de six (6) mois.

Parallèlement, le locateur aurait sorti ses effets du logement; effets qu'il n'a pas récupérés. Il réclame 50 000 \$ pour une toile datant de

200 ans, 200 \$ pour des papiers personnels, 1 000 \$ pour du linge, 400 \$ pour des cigares et 2 000 \$ pour autres effets.

Il dit ne pas être certain si deux raquettes neuves de tennis valant 300 \$ chacune se trouvaient dans le logement. Le 15 février 2008, il mettait en demeure le locateur de lui payer cette somme de 53 600 \$. Il mentionne ne pas avoir pu contacter le locateur durant sa détention.

La version du locateur

Le locateur allègue que le locataire

faisait affaires avec le gérant de l'immeuble, Claude Latreille. Suite à l'incarcération du locataire, il a constaté la présence de plusieurs chats dans le logement qui était dans un état de grande malpropreté. N'ayant aucune nouvelle du locataire durant plusieurs mois, le gérant de l'immeuble s'est occupé de vider la chambre de ses effets.

Le locateur considère que la réclamation est excessive et que le locataire n'a rien fait pour protéger ses biens. La preuve révèle que le mandataire du locateur s'est départi

sans droit des effets du locataire. En effet, lorsqu'un locataire abandonne un logement, il doit le libérer de ses effets mobiliers à défaut de quoi le locateur peut en disposer, mais conformément aux dispositions relatives aux biens confiés et oubliés.

L'article 1978 du Code civil du Québec précise clairement que « le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser

celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié. »

De plus, l'article 944 du Code civil du Québec impose au locateur de donner au locataire un avis de 90 jours avant de se départir des effets abandonnés. En l'espèce, cet avis n'a pas été donné au locataire.

Il est important de noter que le locateur en tant que mandant est donc tenu envers le locataire des actes accomplis par son mandataire. Le locateur est donc responsable de la perte subie par le locataire.

Cependant, en vertu de l'article 2803 du Code civil du Québec, le locataire qui est en demande doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

En l'espèce, le locataire allègue avoir perdu des biens valant 53 600 \$. Il ne produit aucune preuve de la valeur de ses biens. Il dit avoir eu une toile valant 50 000 \$, mais il ne se rappelle pas du nom du peintre, il dit ne pas l'avoir fait assurer et il ne détient pas de photo de celle-ci.

La preuve quant à la valeur de cette toile n'a pas été démontrée avec prépondérance. Il en est de même des autres biens dont l'évaluation faite par le locataire est vague et imprécise. Dans les circonstances, compte tenu de la preuve d'un certain dommage, mais de l'insuffisance de sa valeur, le tribunal accorde au locataire une indemnité de 500 \$.

Finalement, en vertu du Tarif des frais, le locataire a droit au remboursement de 64 \$ pour la production de la demande et 6 \$ pour sa signification.



COUTURE
PLANCHERS • DESIGN

Membre du groupe

DECO SURFACES

Chez Couture Planchers Design nous vous offrons un vaste choix de couvre sol en tous genres; du tapis à la céramique, du laminé aux bois franc, du préart à la tuile de vinyle et cela depuis maintenant 60 ans

Services offerts; prise de mesure, livraison, installation et plus encore.

Venez nous voir en magasin

Pour un service personnalisé veuillez communiquer avec notre spécialiste M. Pierre Bisson
p.bisson@coutureplanchersdesign.com

820, rue Wellington Sud, Sherbrooke (Québec) J1H 5E4

Tél.: 819-566-7111 Téléc.: 819-821-4257

RABAIS AUX MEMBRES du RPHL



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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

44, rue William-Ives 819 564-7889

2678, rue King Ouest 819 348 1657

Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323

425, rue Principale 450 372-5055

Quelques conseils pour des relations harmonieuses : Les clôtures

En tant que propriétaire de maison ou de logements locatifs, vous souhaitez sûrement préserver l'intimité mais aussi profiter de tout votre terrain. L'installation d'une clôture ou d'une haie est donc généralement un bon moyen de concilier les deux.

D'abord, il est important de contacter le service d'urbanisme de votre municipalité afin de connaître la réglementation liée à la mise en place de votre clôture : selon certaines villes, la clôture du devant ne peut pas être du grillage traditionnel, par exemple, et doit avoir une hauteur minimale, doit être installée à tant de pieds de la route, etc. Une vérification préalable vous évitera d'avoir la mauvaise surprise d'un avis de modification pour non-conformité au règlement. Également, si vous installez une clôture sur une partie du terrain appartenant au voisin, ou qui nuit à un droit de passage qui lui est octroyé, vous pourriez être obligé de déplacer votre construction.

Si vous désirez être l'unique propriétaire de la clôture et donc en assumer autant tous les frais d'installation que son entretien, la couleur, le type, etc., vous devez demander à l'installateur de respecter la ligne séparative du terrain et un peu plus sur votre terrain. Il pourrait être nécessaire de recourir à un bornage par un arpenteur-géomètre pour établir l'emplacement exact de ladite ligne. Également, si vous décidez de mettre une haie un peu à l'intérieur de votre terrain pour pouvoir l'entretenir, notamment, pensez au fait que votre voisin aura quand même le droit d'ériger une clôture de son côté, ce qui pourrait nuire à l'accès pour l'entretien de votre haie¹. Si vous mettez votre clôture trop à l'intérieur de votre propriété, votre voisin pourrait être en droit de revendiquer, sous certaines conditions et après un certain temps, la propriété de la lisière de terrain entre la réelle ligne séparative et votre clôture.

Toutefois, comme vous désirez généralement profiter de la plus grande étendue possible de votre terrain, vous songerez possiblement à mettre la clôture directement sur la ligne séparant les terrains. Dans ce cas par contre, la loi prévoit que

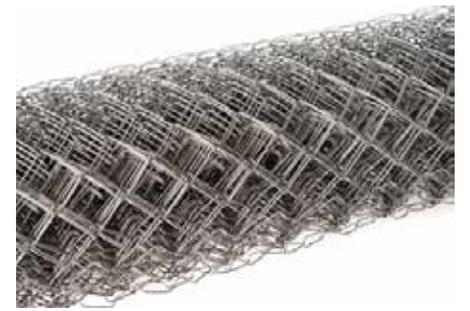
la clôture est présumée appartenir aux propriétaires des deux terrains. Vous seriez donc propriétaires et responsables à 50% chacun. Il est plus sage de faire appel à votre voisin si vous voulez mettre un ouvrage directement sur la ligne, pour ne pas assumer seul des frais pour une construction qui pourrait au final n'être qu'à 50% votre propriété.

Il est d'ailleurs clair à l'article 1002 (2) du Code civil du Québec, que vous pouvez obliger votre voisin à partager les coûts reliés à un ouvrage de clôture visant à séparer les deux fonds. Par contre, vous ne pouvez en aucun temps forcer votre voisin à payer après coup la moitié des frais d'une clôture érigée sans son consentement. Il faut d'abord s'entendre avec lui si vous voulez par la suite lui réclamer la moitié des frais de construction. Bien que vous puissiez partager les coûts, il aura autant le droit que vous de donner son avis quant au choix de matériaux, la hauteur et tout ce qu'implique l'installation d'une clôture. Il serait sage d'avoir une entente écrite sur la nature de cette clôture, de sa couleur et des matériaux qui la composent pour éviter toute ambiguïté.

Si votre voisin refuse le partage des coûts, vous pouvez toujours vous adresser à la Cour pour obtenir une décision qui

vous permettra d'ériger une clôture sur la ligne séparatrice et qui lui ordonnera d'en payer sa part. Mais avant de déposer une demande en Cour, vous devez suivre le processus judiciaire établi, c'est-à-dire l'envoi d'une mise en demeure dans laquelle vous faites mention de façon claire et aussi détaillée que possible de la problématique et de son implication financière.

Toutefois, avant d'entreprendre une procédure incertaine et coûteuse en frais juridiques, il serait plus avisé de poursuivre le dialogue avec votre voisin et ainsi éviter un conflit entre voisins.



teuse en frais juridiques, il serait plus avisé de poursuivre le dialogue avec votre voisin et ainsi éviter un conflit entre voisins.

¹ Carbone c. Turgeon, C.S., 14 juillet 2005.



RPHL **CAMPAGNE DE RECRUTEMENT** Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

L'un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d'accroître la force d'impact de notre organisme, en augmentant considérablement le nombre de propriétaires membres.

C'est donc avec une grande ferveur que nous vous invitons à participer à notre campagne de recrutement.

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

RPHL (Sherbrooke)
100, rue Belvédère Sud, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5

Tél.: 819-563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
Téléc.: 819-563-7881

RPHL (Granby)
20, Place du Lac
Granby (Québec) J2G 9L9

Tél.: 450-361-9884
Sans frais: 1-877-361-9884
Téléc.: 450-375-0397

Courriel : info@rphl.org • www.rphl.org

COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25\$** DE RABAIS

Chacun des propriétaires référés vous donne droit à un rabais de 25\$ applicable à votre prochain renouvellement.*

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.



Firme d'experts-conseils en environnement œuvrant dans les domaines suivants:



- Évaluation environnementale, phase I
- Caractérisation environnementale, phase II
- Caractérisation environnementale, phase III
- Réhabilitation environnementale
- Identification, caractérisation et délimitation de milieux humides
- Inventaire faunique / floristique
- Enlèvement de réservoir sous-terrain
- Et plus...

Coordonnées

209, rue Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, QC J1H 4A7
info@solutionenvirosol.com

Tél. : 819.791.2303
Cell. : 819.570.3735
Téléc. : 819.791.2313



Notre plan d'évacuation

On l'a FAIT!

3 minutes pour agir!
Mercredi 10 octobre 19 h
C'est La Grande Évacuation

**AVEZ-VOUS FAIT VOTRE PLAN?
AVEZ-VOUS VÉRIFIÉ VOS AVERTISSEURS?
Votre service de sécurité incendie**



Semaine de la prévention des incendies du 7 au 13 octobre 2012

Sécurité publique Québec

La Capitale
Assurances générales

Avec la collaboration de :
• Régie du bâtiment du Québec

securitepublique.gouv.qc.ca

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 • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

2171, rue King Ouest, bureau 101
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1**819-563-0363****1-800-567-3573**www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Préparer un Plan d'Évacuation, C'est Rassurant!

La semaine de la prévention des incendies se tiendra du 7 au 13 octobre 2012 sous le thème «Notre plan d'évacuation, on l'a fait!»

Le service de protection contre les incendies vous recommande de faire votre plan d'évacuation dès maintenant et de vous exercer en famille. Voici comment réaliser un plan d'évacuation :

Dessinez le plan d'évacuation de votre maison en faisant participer vos enfants et tout autre occupant. Si vous êtes locataire, prenez connaissance de la procédure d'évacuation prévue par votre propriétaire. S'il n'y en a pas, avisez-le de l'importance d'en prévoir une.

Indiquez les éléments suivants sur votre plan :

- Pour chaque pièce, deux sorties accessibles, si possible, comme une porte et une fenêtre.
- L'emplacement de tous les avertisseurs de fumée.
- L'emplacement des extincteurs portatifs.
- En pointillé, tous les trajets à partir de chaque pièce pour vous rendre dehors.
- Le point de rassemblement à l'extérieur, généralement à l'avant de votre immeuble.

Prévoyez aussi :

- Comment évacuer vos jeunes enfants et, s'il y a lieu, les personnes âgées ou handicapées.
- Comment joindre le 9-1-1 une fois à l'extérieur de votre maison, par exemple en vous rendant chez un voisin

Assurez-vous que les sorties indiquées sur votre plan (portes, fenêtres, corridors, balcons, galeries ou cages d'escalier) sont dégagées en tout temps. Portez une attention spéciale aux objets encombrants dans les sorties, comme les jouets, les vélos, le barbecue ainsi qu'à l'accumulation de neige qui peut obstruer certaines sorties.

Le plan d'évacuation augmente vos chances, à vous et à votre famille, de sortir sains et saufs en cas d'incendie. Faites votre exercice d'évacuation en participant à «La Grande Évacuation» qui se tiendra le mercredi 10 octobre 2012 à 19H partout au Québec.

De plus, le service de protection contre les incendies de Sherbrooke vous invite à venir rencontrer les pompiers, à voir de près un camion de pompiers en vous présentant le 13 octobre prochain de 13h à 16h au poste d'incendie Alfred-Zéphirin Couture situé au 265 rue Léger à Sherbrooke. Plusieurs activités sont prévues. Apportez votre appareil photos.

couvre-planchers
TAPIS V.N.

**PRIX SPÉCIAL
POUR LES MEMBRES
DU RPHL**

NOUVEAU

**PLANCHETTES
DE VINYLE
FLOTTANTES**

**Plancher flottant
Planchettes de vinyle
Tuiles de vinyle
Céramique**

T 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4

www.tapisvn.com

Les espaces de stationnement

Me Kevin Lebeau, Avocat

aucun objet tel que des bicyclettes, boîtes de rangement, bois de foyer, matière inflammable, etc.

Lorsque nous pensons à l'administration d'un immeuble en copropriété, ce qui retient notre attention c'est bien souvent les unités d'habitation, car c'est dans ces unités qu'habitent les copropriétaires qui y passent la majorité de leur temps lorsqu'ils sont présents à l'immeuble.

Toutefois, il ne faut pas oublier que les espaces de stationnement, qu'ils soient situés à l'extérieur ou à l'intérieur de l'immeuble, peuvent faire l'objet de règles particulières contenues dans la déclaration de copropriété.

Partie privative versus partie commune à usage restreint

Dans certaines copropriétés, les espaces de stationnement figurent parmi les parties privatives de l'immeuble, c'est-à-dire qu'ils sont des parties du bâtiment qui sont de la propriété d'un copropriétaire déterminé qui en a l'usage exclusif.¹ Cet espace portera un numéro de cadastre distinct, une valeur relative, une quote-part des charges communes, ainsi que le nombre de voix dont dispose son propriétaire à l'assemblée des copropriétaires.

Dans d'autres copropriétés, les espaces de stationnement seront désignés comme des parties communes à usage restreint sur lequel un copropriétaire détiendra un droit d'usage, mais pas un droit de propriété. Dans ce cas, et parce que ces espaces seront situés dans les parties communes de l'immeuble, ils ne porteront pas chacun un numéro de cadastre distinct, mais plutôt un seul et unique numéro, soit celui des autres parties communes de l'immeuble. L'usage exclusif, et non pas un droit de propriété, d'un espace en particulier sera attribué à un copropriétaire par le promoteur lors de la première mutation suivant la construction.

Dans l'un ou l'autre de ces cas,

le choix de désignation revient au promoteur immobilier du projet qui établira son choix dans la déclaration de copropriété servant à l'établissement de la copropriété.

Les conditions de jouissance

Que les espaces de stationnement forment des parties privatives, ou bien des parties communes à l'usage restreint de copropriétaires pris individuellement, la déclaration de copropriété établira à son règlement d'immeuble, les conditions de jouissance de ces espaces.³ Il est donc important pour tout copropriétaire de bien connaître les conditions de jouissance visant les espaces de stationnement dans sa copropriété afin de les utiliser de façon conforme à la déclaration de copropriété et des dispositions générales du Code civil du Québec en matière de copropriété.

Nous retrouvons dans la majorité des cas, des conditions de jouissance de la nature suivante:

1. dans le cas d'une partie privative, le louer et le vendre dans le respect des autres dispositions de la déclaration de copropriété (exemple: l'obligation de le vendre uniquement à un autre copropriétaire de

l'immeuble qui possède une partie privative d'habitation);

2. à moins d'une autorisation du conseil d'administration du syndicat, utiliser l'espace de stationnement seulement pour y stationner une voiture ou une motocyclette en bon état de fonctionnement (exemple: l'espace ne pourra servir à garer une voiture qui n'est pas en état de rouler, et il pourrait y avoir interdiction d'y stationner une roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau, etc.);

3. sauf en cas d'urgence, interdiction d'y effectuer la réparation ou l'ajustement d'une voiture;

4. interdiction totale d'entreposer quelque objet que ce soit à l'intérieur des limites des espaces de stationnement (exemple :

Le fait de respecter les règles de cette nature dans la déclaration de copropriété, laquelle lie tous les copropriétaires, contribuera donc grandement à l'usage sécuritaire et conforme des aires de stationnement.

Pour toutes questions sur le sujet, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.



Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous
1 877 731 8647
info@avantagescondo.com www.avantagescondo.com

Quincaillerie
Home Hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

**Service de Gravure
Personnalisé**

Identification intérieure ou extérieure,
trouée ou collée, sur plaque de
plastique, métaux, etc.

Proposez nous vos projet :

- Numéro de porte
- Numéro de stationnement
- Panneau électrique

Notre seule limite, votre imagination

kvX
PUISSANCE

Matériaux électriques neufs
et remis à neufs
960, Rue Blais
Sherbrooke, Qc, J1K 2B7
Tel: 819-791-7697
info@kvxpower.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

1 ANNONCES DE LOCATION**Recherche de logement.com**www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

2 ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3 AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4 CHAUFFAGE**Thermoshell**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

- Huile à chauffage, mazout
- Livraison automatique

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

5 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 NOTAIRE**Me Hélène Goyette**

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télé.: (450) 375-2895

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

- Notaire et conseillère juridique

- Médiatrice familiale accréditée

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

**GRANBY**200 St-Jude N.
Granby (Qc) J2J 2R8tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882**VENTE ET SERVICE****D'INSTALLATION**

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

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

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



Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

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

**thermoshell**

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

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

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

**Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE**

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-2895

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-2895

**Proteau & Associés, huissiers de justice, s.e.n.c.**862, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec) J1H 4C2Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697

êtes marié ou uni civilement, le partage des biens faisant parti du patrimoine familial ou des acquêts selon votre régime matrimonial, peut entraîner une dette en faveur du conjoint survivant. Pour cette raison, votre succession peut avoir une dette envers votre conjoint même si vous avez déshérité celui-ci à l'aide d'un testament.

La protection des enfants mineurs

Il est important de savoir que lorsqu'un enfant mineur est héritier, la Loi prévoit beaucoup de mécanismes de contrôle afin de s'assurer que les biens qu'il reçoit soient protégés. D'abord, lorsqu'un mineur hérite d'une somme de plus de 25 000\$, la Loi oblige une procédure judiciaire afin de créer un conseil de tutelle qui surveillera ce que le tuteur fait avec les sommes qui sont la propriété de l'enfant, peu importe que le tuteur soit le parent survivant ou une autre personne nommée à cette tâche.

Ensuite, sachez que le parent survivant, qui est aussi le tuteur de l'enfant, ne peut pas faire ce qu'il veut des biens que son enfant a reçus. Par exemple, votre conjoint pourrait se retrouver copropriétaire de la résidence familiale avec votre fils âgé de 10 ans. Pour vendre la maison, l'hypothéquer ou même racheter la part de votre fils, votre conjoint devra présenter une demande judiciaire au tribunal afin d'obtenir l'autorisation de procéder. Ces procédures représentent un coût important en temps et en argent.

Finalement, votre enfant aura accès aux sommes reçues dès l'âge de

18 ans. Il en sera propriétaire et sera libre de dépenser comme il le veut. Le testament permet d'inclure certains mécanismes d'administration des biens légués à votre enfant mineur afin de le protéger, de choisir qui gèrera les sommes d'argent, et à quel(s) âge(s) les biens seront remis à l'héritier, excluant ainsi, avec une bonne planification, la constitution d'un conseil de tutelle.

Le liquidateur

Le liquidateur est celui qui administre les biens faisant partie d'une succession et a beaucoup de tâches à accomplir. Le testament vous permet de nommer une personne en qui vous avez confiance pour assumer ce rôle. Il vous permet également de moduler les pouvoirs que vous désirez lui confier. À défaut de testament, ce sont vos héritiers qui décideront qui sera votre liquidateur et vous ne serez peut-être pas d'accord avec ce choix. Il est important de savoir que si vos héritiers sont mineurs, la loi ne permet pas à son représentant de se nommer soi-même liquidateur, si c'est votre conjoint par exemple, et une demande devra être présentée au tribunal afin que le juge nomme un liquidateur en fonction à votre succession.

Choisir soi-même le liquidateur est très important lorsqu'il y a des immeubles locatifs dans votre patrimoine. En effet, un immeuble locatif représente un bon travail de gestion à faire régulièrement, tâches que devra accomplir le liquidateur en plus de procéder règlement de la succession. Il est judicieux de choisir

la personne la plus apte, comme liquidateur, à gérer cet investissement qu'on ne voudrait en aucun cas laisser déperir.

L'impôt au décès

L'un des objectifs de la planification successorale est entre autres de réduire les impacts fiscaux. Qui n'a pas déjà entendu la célèbre phrase révélant que rien n'est plus sûr dans la vie que la mort et l'impôt ? Soyez assuré qu'à votre mort, l'impôt ne vous oubliera effectivement pas. En effet, au décès, la loi considère tous les biens du défunt sont vendus à la juste valeur marchande et le gain en capital est imposé dans la déclaration de revenus du défunt à 50%, comme discuté plus haut. Il existe d'ailleurs certaines exceptions intéressantes à ce fait :

D'abord, rappelons qu'il existe une exonération pour gain en capital que vous n'aurez peut-être pas utilisée totalement au court de votre vie, ainsi que l'exonération pour la résidence familiale. Ensuite, le fait de léguer certains biens à votre conjoint, ou à une fiducie exclusive en faveur du conjoint, permet d'éviter de payer de l'impôt sur ces biens au décès. C'est ce qu'on appelle un roulement au conjoint. Au sens de la loi de l'impôt, la notion de conjoint inclut aussi le conjoint de fait avec qui vous vivez depuis un an, ou un couple avec un ou plusieurs enfants. Ainsi, votre conjoint ne paiera l'impôt sur le bien qu'au moment où il le vendra réellement. Cette façon de faire est avantageuse car votre succession n'aura pas à



le conjoint peut les récupérer et, en versant les sommes dans un REER qui lui appartiendra, ne payer de l'impôt que lorsqu'il bénéficiera des sommes, plutôt que la succession le paie tout de suite sur l'entièreté du revenu retiré. Ce genre de transfert, moyennant différentes stratégies, à des enfants ou petits-enfants mineurs, ou, au-delà de la majorité s'ils souffrent d'un handicap physique ou mental, est possible pour leur assurer un revenu et bénéficier de l'étalement de l'impôt.

Autres stratégies

Brièvement, la fiducie est considérée comme une entité distincte qui est propriétaire de ses propres biens. Il est possible, par testament, de léguer les biens à l'intérieur de la fiducie créée à partir dudit testament. Les biens choisis sont donc transférés dans la fiducie au moment du décès, et vous en faites profiter les bénéficiaires selon vos instructions. Cela permet de fractionner les revenus produits par les biens détenus par la fiducie entre les bénéficiaires et la fiducie, car cette dernière est imposée de façon autonome. Tant que la fiducie existe et qu'elle contient les biens, les bénéficiaires n'ont toutefois pas de droit de propriété dans les biens, ce qui permet dans les conserver dans la famille.

L'assurance-vie peut contribuer à la gestion financière d'une succession sans être imposable: il est possible de nommer une personne en particulier comme bénéficiaire, ce qui fait en sorte que ça ne fait pas partie de la masse de la succession. Le bénéficiaire pourrait donc obtenir le produit de l'assurance, tout en refusant une succession pleine de dettes. En mettant les héritiers comme étant les bénéficiaires, l'assurance-vie peut permettre de payer les dettes ou toute autre charge sur un bien, comme les dettes fiscales ou un prêt hypothécaire, ce qui permet d'éviter la vente des biens pour avoir des liquidités ou la réduction des legs en argent.

payer d'impôt quant au bien en question, ce qui pourrait représenter plusieurs milliers de dollars en économies, alors que la succession n'a pas toujours d'argent liquide pour assumer l'impôt et aurait pour effet de réduire la part de certains héritiers.

Il y a aussi des avantages à planifier à qui vont les régimes de revenus différés. Pour les REER, par exemple, au lieu qu'ils soient ajoutés au revenu imposé au décès,

1 AU BUREAU suivre mes appels.com
Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

2 J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...
...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte

3 50% = 150% = 0,1%

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

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

Laissez-nous le soin de chercher un partenaire d'affaires pour vous. À partir de votre projet, de vos spécificités, nous contacterons plusieurs entrepreneurs et obtiendrons pour vous les tarifs les plus compétitifs. Sans oublier que vous restez le seul décideur car nous vous proposerons toutes les soumissions reçues.

Le meilleur moyen pour gagner du temps, éviter les réponses et les retours d'appels, les recherches de professionnels...

Service gratuit aux membres - Contactez-nous de 8h30 à minuit en semaine ou de 9h à 17h la fin de semaine pour essayer sans frais le service de soumission.

Téléphone : (819) 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

Courriel : info@rphl.org

Hydro-Québec réclame 2.9% d'augmentation pour assumer ses coûts en approvisionnement, en transport et en distribution

Hydro-Québec, qui s'est vu diminuer ses tarifs d'électricité en 2011-2012 de -0.5%, a déposé une nouvelle demande d'augmentation auprès de la Régie de l'énergie. Selon Hydro-Québec, les «coûts en approvisionnement, en transport et en distribution» ont fortement augmenté et elle doit également injecter des fonds dans des «projets d'investissement de 656 millions de dollars en 2013».

Cette hausse toucherait toutes les catégories de consommateurs/clients. Hydro-Québec espère ainsi accroître ses revenus de 192 millions \$ du 1er avril au 31 décembre 2013.

La décision sera rendue dans quelques mois. Le RPHL suivra ce dossier afin de vous informer de la potentielle hausse de vos dépenses d'électricité.

Ajustements tarifaires d'Hydro-Québec autorisés par la Régie de l'énergie

2012-2013: -0,5% (1er avril)
 2011-2012: -0,4 % (1er avril)
 2010-2011: 0,4% (1er avril)
 2009-2010: 1,2% (1er avril)
 2008-2009: 2,9% (1er avril)
 2007-2008: 1,9% (1er avril)
 2006-2007: 5,3% (1er avril)
 2005-2006: 1,2% (1er avril)
 2004-2005: 1,4% (1er avril)
 2004: 3% (1er janvier)

Simplifiez-vous la recherche de vos futurs partenaires d'affaires !



SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX MEMBRES RPHL

MEMBRE DE L'APCHQ



CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

SERVICE 7 JOURS

25 ANS À VOTRE SERVICE

Tél.: 819 **846-3141**

Cell.: 819 **570-0957**

Site web: www.constmc.com



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



Buderus



CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

Résidentiel Commercial Industriel

Plomberie
 Chauffage
 Ventilation
 Planchers chauffants
 Gaz naturel
 Bi-Énergie



Lucien Côté & Fils Inc.
 Depuis 1936

819 **562-9411**

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

GazMétro
 PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOWNOx
 EMISSIONS

