

Travaux faits par le locataire: MAUVAISE IDÉE



Cela semble être une bonne idée au départ. Le locataire se dit habile de ses mains, connaître la rénovation et pouvoir nous faire économiser en prenant sous sa charge les travaux liés à la rénovation du logement. Dans certains cas, le prix du loyer sera diminué en raison de ses ef-

forts, dans d'autres le prix des matériaux sera assumé par le propriétaire.

Malheureusement, nous avons vu plusieurs cas tourner au cauchemar. Les travaux ont été tellement mal exécutés qu'il faut tout reprendre,

avec les inconvénients de devoir payer à nouveau les matériaux ainsi que le temps consacré à enlever ce qui a été fait par le locataire.

Dans d'autres situations, le locataire débute les travaux, mais arrête en plein milieu, avec les murs défaits, le plancher enlevé. Ensuite, il se plaint que son logement est en mauvais état! Une saga judiciaire débute alors sur les obligations de chacun et sur une entente maintenant contestée de toute part quant aux travaux et au bail du logement.

Dans d'autres cas, les travaux sont effectués correctement, mais le locataire demande le rembourse-

ment des matériaux utilisés pour une somme astronomique générant aussi un litige.

Donc, avant même de faire l'étude de la responsabilité des travaux, de leur conformité avec les normes établies, les impacts fiscaux, la responsabilité en cas d'accident ou de sinistre liés aux travaux, nous pouvons voir que confier des travaux à un de nos locataires demande une sérieuse réflexion.

Souvent, les économies envisagées tournent au cauchemar et en dépenses imprévues.

Bonne réflexion...

Certaines clauses dans le bail peuvent n'avoir aucun effet!

Au Québec, contrairement au reste du Canada, le paiement de toute somme d'argent autre que le loyer demeure illégal. Que ce soit un dépôt pour des clés spéciales, des meubles inclus dans le bail, ou pour accepter un animal de compagnie, c'est illégal et ce, même si l'offre provient du locataire lui-même.

En effet, dans un jugement récent⁽¹⁾, des locataires ont demandé le remboursement d'un dépôt et par la même occasion, que la Régie du logement statue sur la validité de certaines clauses du bail.

Dans la situation expliquée dans le jugement, un dépôt de 60\$ avait été donné pour garantir la remise des clés ainsi que le bon état du logement à la fin du bail, tel que stipulé dans une annexe au bail.

Il y est également spécifié que les animaux sont interdits dans le logement, sauf autorisation écrite du propriétaire. Le propriétaire réclame alors un dépôt de 50\$ par mois pour la présence de l'animal, lequel dépôt pourra être remis en partie à la fin du bail si aucun problème ne survient avec l'animal.

Suite à la page 14



2

RÉPARATION MAJEURE À UNE TERRASSE



4

SURPRISE, L'IMMEUBLE EST MAL ASSURÉ: REFUS DE PAYER



10

CONFÉRENCES DU 6 ET 7 OCTOBRE 2015



15

PROJET DE LOI NO 44 SUR LE TABAGISME



Me Kevin Lebeau

Réparation majeure à une terrasse: le syndicat doit respecter la Loi et la déclaration de copropriété

D

ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, un syndicat de copropriété a été

condamné à payer des dommages à un copropriétaire en raison d'une infiltration d'eau provenant d'une partie commune à usage restreint.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Le copropriétaire réclame 6 796,48\$ à son syndicat des copropriétaires pour des dommages causés à son condominium à la suite d'une infiltration d'eau provenant d'une terrasse dont il a l'usage restreint.

Le copropriétaire réclame 296,48 \$ pour des travaux de plâtre et de peinture dans son salon, 5 000 \$ pour refaire l'isolation du plancher de sa terrasse et 1 500 \$ à titre de troubles et inconvénients découlant du refus du Syndicat de l'indemniser.

Pour sa part, le syndicat soutient que c'est le copropriétaire qui est le seul responsable de l'entretien de la terrasse à son usage exclusif. En revanche, le syndicat par une demande reconventionnelle, réclame 1 000 \$ pour les débours, les troubles et les inconvénients causés par le fait qu'il est obligé à se défendre contre la réclamation du copropriétaire.

Les questions en litige selon le Tribunal

Le Tribunal doit déterminer si les charges de réparation de la terrasse sont à la charge du copropriétaire ou du syndicat. Deuxièmement,



si le syndicat en est responsable, quels sont les dommages que le copropriétaire peut réclamer? Troisièmement, est-ce que le syndicat est en droit de réclamer des dommages au copropriétaire parce qu'il a poursuivi le syndicat?

Les faits exposés au Tribunal :

Le copropriétaire témoigne qu'il a acheté son unité en 2009. L'unité est située au dernier étage et le copropriétaire bénéficie de l'usage restreint d'une terrasse sur le toit. Cette terrasse est située sur le toit, directement au-dessus du salon de l'unité de condominium. En hiver 2013, de l'eau provenant du dessous de la terrasse s'infiltra à travers le toit et endommage le plafond du salon.

Il ressort de la preuve à l'audition, que d'autres copropriétaires avaient vécu la même situation par le passé, et qu'ils ont payé eux-mêmes les réparations requises.

Les administrateurs du syndicat témoignent à l'audience que la copropriété est administrée selon des principes qu'ils qualifient de

«familiale», sans vraiment porter une attention particulière aux dispositions de la déclaration de copropriété. Selon les administrateurs, les affaires du syndicat sont décidées à l'assemblée générale annuelle, et que les copropriétaires et les administrateurs prennent les décisions selon le «gros bon sens».

Les administrateurs du syndicat ont témoigné que c'est en appliquant ce principe, que les copropriétaires ont toujours convenu que les travaux aux terrasses à usage restreint, bien que parties communes, étaient à la seule charge de ceux qui en profitaient.

Pour sa part, le copropriétaire reconnaît qu'il a l'obligation d'entretenir lui-même sa terrasse à ses frais, mais il insiste que les travaux majeurs sont à la charge du syndicat.

Toutefois, avant d'effectuer les réparations à la terrasse, le copropriétaire est informé par les administrateurs qu'il avait la pleine responsabilité des travaux, et que le syndicat n'avait aucune obligation

à payer quoi que ce soit.

Compte tenu de cette prise de position de la part du syndicat, le copropriétaire n'a pas mis en demeure le syndicat d'effectuer les travaux à ses frais. Il a donc fait procéder aux travaux par un entrepreneur sans présenter sa soumission au conseil d'administration du syndicat.

L'analyse par le Tribunal

Pour le Tribunal il est clair qu'aux termes de la déclaration de copropriété la terrasse du copropriétaire est une partie commune à usage restreint.

À propos des obligations du syndicat et des copropriétaires relativement au fonds de prévoyance de l'immeuble, le Tribunal rappelle aux parties que les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec, lus ensemble, précisent que le fonds de prévoyance constitué obligatoirement par le syndicat sert aux réparations importantes et au remplacement des parties communes, qu'elles soient ou non à usage restreint. De plus, que la contribution des copropriétaires au fonds peut être plus importante pour ceux qui profitent à leur usage exclusif de certaines parties communes.

Le Tribunal remarque que la quote-part des charges des copropriétaires, incluant celle du copropriétaire demandeur, fixée par la déclaration de copropriété, est effectivement plus élevée.



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

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

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

Sur la question à savoir quelle est la différence entre une dépense mineure et une dépense majeure de réparation, le Tribunal cite la règle établie dans un arrêt de la Cour d'appel du Québec², à l'effet que les «charges» que le copropriétaire doit assumer par rapport aux parties communes dont il a l'usage restreint, se limitent à des frais de réparations mineures et d'entretien, parce que liées à l'usage qu'il en fait. La Cour d'appel a jugé que les réparations majeures sont liées à son droit de propriété indivise des parties communes, et que c'est pour cette raison que les réparations majeures et le remplacement des parties communes (incluant celles à usage restreint) doivent être payées par la collectivité des copropriétaires via son fonds de prévoyance.

Le Tribunal attire l'attention des parties au fait que la déclaration de copropriété de l'immeuble reprend textuellement les dispositions des articles du Code civil du Québec. Le Tribunal rappelle également que la règle établie par l'article 1064 du Code civil du Québec est d'ordre public, et que le syndicat ne peut pas décider d'aller à l'encontre de celui-ci.

L'article 1064 CCQ se lit comme suit:

1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes

à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Il ressort de la preuve que le copropriétaire s'occupait annuellement, et à ses frais, de l'entretien mineur de la terrasse, tel que appliquer une teinture.

Le témoignage de l'entrepreneur qui a effectué les travaux de réparation a démontré, selon le Tribunal, qu'il s'agissait de travaux majeurs.

Conséquemment, le Tribunal conclut que les réparations étaient donc majeures, et que le syndicat avait l'obligation de défrayer les coûts. Le Tribunal souligne que le fait que d'autres copropriétaires n'aient pas insisté auprès du Syndicat pour se faire rembourser les réparations majeures à leur terrasse ne prive pas le copropriétaire demandeur de son droit de réclamer des dommages au syndicat.

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 de la construction
- Industrie des services
- Cautionnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

Quant au montant des dommages, le Tribunal remarque qu'il ressort de la preuve que le syndicat a été informé des dommages subis et a pu inspecter les lieux avant les réparations, ce qui lui a permis de prendre position à l'effet qu'il ne paiera rien. Le Tribunal a donc considéré que le syndicat était alors en demeure de plein droit, tel que prévoit l'article 1597 du Code civil du Québec, même si le copropriétaire ne lui a pas transmis une mise en demeure écrite avant de procéder aux travaux.

Le Tribunal était d'avis que les dommages réclamés en remboursement des travaux de peinture et de ré-isolation sont prouvés, et il avait droit à la somme de 5296,48\$. Toutefois, le Tribunal a jugé que les troubles et inconvénients dont le copropriétaire s'est plaint, n'ont pas été causés par une faute ou la négligence du syndicat. Le syndicat croyait raisonnablement que

son refus était bien fondé, et donc la réclamation du copropriétaire pour troubles et inconvénients a été jugée mal fondée par le Tribunal.

Conséquemment, le Tribunal a jugé que la réclamation du syndicat pour ses troubles et inconvénients est également mal fondée.

Pour ces raisons, le Tribunal a ordonné au syndicat de payer au copropriétaire la somme de 5296,48\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle, et les frais judiciaires de 167\$.

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



Martin A. Messier

Surprise, l'immeuble est mal assuré: refus de payer



Les assurances d'un immeuble doivent être revues en détail par un professionnel de l'assurance, c'est bien connu mais souvent négligé.

Profitez de ce moment pour revoir vos couvertures d'assurance, les conditions et voir si votre immeuble est assuré pour une valeur suffisante, revoir les couvertures disponibles et prendre une décision éclairée.

La valeur de l'immeuble est d'une grande importance. Trop souvent les propriétaires, par oubli, ne prennent pas le temps de demander qu'une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé soit réalisée afin d'établir la valeur assurable d'un immeuble.

Cette évaluation faite spécialement pour déterminer la valeur de reconstruction en cas de sinistre est importante afin d'éviter des problèmes lorsque survient un sinistre.

D'abord, la valeur de reconstruction peut différer de la valeur marchande de votre immeuble.

Dans plusieurs polices d'assurance pour immeubles locatifs ou condos on peut retrouver une disposition qui prévoit que l'assureur ne paiera pas plus que la proportion entre la valeur assurable et la valeur assurée.

En effet, en vertu de la règle proportionnelle les assureurs refuseront d'indemniser pour la totalité de la perte encourue. Par exemple, l'immeuble

Par exemple, l'immeuble est assuré pour 800 000\$, la perte est de 250 000\$. L'assureur évalue l'immeuble au moment du sinistre à 1 600 000\$. L'assureur détermine que l'immeuble n'est assuré que pour 50% de sa valeur, et en vertu de la règle proportionnelle, décide de ne payer que 50% de la réclamation soit 125 000\$.

est assuré pour 800000\$, la perte est de 250000\$. L'assureur évalue l'immeuble au moment du sinistre à 1600000\$. L'assureur détermine que l'immeuble n'est assuré que pour 50% de sa valeur, et en vertu de la règle proportionnelle, décide de ne payer que 50% de la réclamation soit 125000\$.

Pour éviter ce débat, nous vous recommandons de faire évaluer votre immeuble à des fins d'assurance et de tenir cette évaluation à jour.

Certaines polices n'ont pas de règles proportionnelles. Mais dans ce cas aussi, une

évaluation est pertinente pour déterminer la valeur de l'immeuble advenant une perte totale. Savez-vous si votre police d'assurance est assujettie à cette règle?

Dans tous les cas, il est pertinent de revoir avec votre professionnel de l'assurance votre police afin de vous assurer que vous avez la couverture d'assurance que vous souhaitez.

Volume 11, numéro 4
Août - Septembre 2015

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

PUBLIREPORTAGE :

Vous souhaitez louer vos logements, mais vous êtes aux prises avec des odeurs d'animaux, d'humidité, de cigarette, de nourriture ou encore de fumée? Vous avez tout essayé pour faire disparaître l'odeur, mais rien ne semble fonctionner? Sachez qu'il existe une solution pour chaque problème d'odeur et que SOS Odeurs vous offre son expertise renommée ainsi que sa gamme complète de produits pour vous aider à vous débarrasser des mauvaises odeurs.

Les erreurs à éviter

Bien souvent, lorsqu'un problème d'odeur survient, nous ne savons pas trop quoi faire puisque le domaine des odeurs est peu connu. Plus particulièrement pour un problème d'odeur dans un logis, la plupart des personnes auront comme réflexe de vouloir peindre les murs, de désinfecter à l'eau de javel, d'enlever les revêtements de plancher. D'autres personnes tenteront de camoufler l'odeur avec des recettes maison comme mettre du bicarbonate de soude sur les tapis, mettre un linge humide avec du vinaigre sur un ventilateur, faire chauffer du café moulu, etc. Ces solutions sont à éviter puisqu'elles ne règlent pas le problème à la source. Lorsqu'on désire se débarrasser de mauvaises odeurs, il ne faut pas tenter de les camoufler, il faut les neutraliser avec des produits spécialement conçus pour ce besoin.

Les trucs pour se débarrasser d'une mauvaise odeur

La première chose à faire lorsqu'on est aux prises avec un problème d'odeur est de découvrir la source du problème. Bien que l'odeur soit souvent dans l'air, il y a toujours un endroit bien précis d'où provient le problème. Pour vous aider, vous pouvez vous poser ces deux questions : « Quelle est l'odeur que je

décèle? » et « De quel endroit dans la pièce pourrait provenir les odeurs ». Par exemple, si vous sentez une odeur d'urine animale, rendez-vous dans la pièce où l'odeur est la plus forte et inspectez les lieux. Y a-t-il une fenêtre, un calorifère, un endroit où le plancher est gondolé, un cerne sur le tapis, etc. Dans le cas de l'urine animale, le produit Uri-Clean éliminera complètement la mauvaise odeur, même si celle-ci est imprégnée dans un tapis, en dessous d'un plancher de bois ou encore entre les carreaux de céramique, et ce depuis des années.

Si vos anciens locataires étaient des fumeurs, il peut sembler difficile de faire disparaître l'odeur de cigarette, car c'est une odeur qui s'imprègne partout : entre les murs, dans le système de ventilation, sur les tissus, les tapis, les murs, les meubles, etc. Dans un premier temps, il est primordial de nettoyer de fond en comble les pièces avec un nettoyeur tout usage qui contient un neutralisant d'odeur de fumée comme le D-125. Si l'odeur subsiste après ce grand nettoyage, il suffit de travailler avec le produit SmokerEraser qui ira neutraliser l'odeur de cigarette dans l'air ambiant.

Si l'un de vos logements sent l'humidité ou le renfermé, posez-vous ces questions : « Est-ce parce

qu'il y a déjà eu un dégât d'eau? », « Le sol autour de l'immeuble est-il composé de glaise? », « Y a-t-il eu un problème d'infiltration d'eau? », etc. Inspectez aussi les pièces d'où provient l'odeur. Une fois la source du problème identifiée, l'Osmix-42 vous sera très utile pour faire disparaître l'odeur d'humidité ou de moisissure.

Si votre immeuble a plutôt un problème d'odeur de déchets, il vous suffit encore une fois de suivre les deux étapes : trouver d'où provient l'odeur et d'identifier sur quels matériaux elle se trouve. La majorité du temps, il faut repérer les surfaces de plastique, car ce sont des matériaux qui absorbent les odeurs de déchets et ne les rejettent pas. Pour contrer cette mauvaise odeur, vous pourrez utiliser BAC-500.

Ce que nous vous offrons

SOS Odeurs offre une solution précise pour chaque type d'odeur par l'intermédiaire de sa gamme complète de produits. L'entreprise offre des produits neutralisants qui éliminent complètement les odeurs, contrairement aux nombreux désodorisants sur le marché qui ne font que masquer les odeurs. En utilisant les produits de chez SOS Odeurs vous économisez en temps, mais surtout en argent. En effet, même si vous

avez un problème d'odeur persistant, vous n'aurez pas à dépenser de l'argent pour vous procurer des produits qui ne fonctionnent pas ou encore à enlever les revêtements de plancher. Sachez que, la majorité du temps, il est possible de garder les planchers et les tapis en place, et ce, à l'aide de traitements spécifiques. De plus, tous les produits de la gamme offre une efficacité immédiate. Vous pourrez donc louer plus rapidement votre logement et vos clients seront heureux de vivre dans un environnement sain.

Qui sommes-nous?

Depuis 30 ans, SOS Odeurs conseille des personnes dans le but de les aider à éliminer autant les odeurs résidentielles que commerciales. Au fil des années, l'entreprise est devenue un chef de file dans le domaine de la neutralisation d'odeurs de tous genres. Les nombreux produits offerts par SOS Odeurs sont le résultat de recherches approfondies en laboratoire. Grâce à des processus moléculaires, les produits éliminent la source des odeurs avec une efficacité supérieure à celle de ses concurrents.

Pour obtenir une consultation gratuite avec un expert, composer le 1.844.612.2121

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

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

Une expertise renommée et une gamme de produits pour éliminer tous types d'odeurs :

SOS ODEURS ✓ Humidité ✓ Odeur animale ✓ Déchet
✓ Cigarette ✓ Fumée ✓ Nourriture
Économisez temps et argent





ÉQUIPE
LAFLEUR DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS

Voir au-delà de l'immobilier

- > 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

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA

Kassidy Davey
Courtier immobilier

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

 EquipeLafleurDavey

GARANTIES LD.
SOYEZ ASSURÉS ET RASSURÉS



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

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

Service d'aide aux Néo-Canadiens

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

www.sanc-sherbrooke.ca

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. BAIGNOIRE

Bain Magique

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

www.bainmagique.com

* Escomptes membres RPHL

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

5. CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

6. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

7. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

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

8. COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

* Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

9. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.lafleurdavey.com

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

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe
Grandmont Via Capitale Estrie agence
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

Présence + Dynamisme = Résultats !

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

LES IMMEUBLES RICHARD
LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

10. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction
Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmcm.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

Les Constructions
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

IDEO – Installation
Steeve Brault inc.

3527 rue Collège

Sherbrooke Qc J1M 0B8

Tél.: 819-791-6711

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

12. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

Fax: (418) 871-3472

ablouin@groupefec.ca

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

13. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière du
Verseau

Tél.: (819) 822-1600

www.gestionduverseau.com

info@gestionduverseau.com

Au service des locataires et propriétaires depuis 1982!

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

Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président

Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

- Gestion Locatif & Copropriété
- Administration et comptabilité (Production mensuelle des états financiers)
- Entretien et réparation

- Gestion de conciergerie
- Perception des loyers
- Services Juridiques, Secrétariat
- Planification Publicitaire service 24h
- Service de plan de redressement
- Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

14. HUISSIERS DE JUSTICE

**Proteau & Associés,
huissiers de justice, s.e.n.c.**
862, Belvédère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Télec.: (819) 822-1697

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

15. IMPÔTS

Impôt Sherbrooke
Téléphone Est: (819) 348-1212
Ouest: (819) 348-1799
info@impotsherbrooke.com
www.impotsherbrooke.com

- Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

16. NEUTRALISEUR D'ODEUR

SOS Odeurs
Neutralisez les odeurs
pour louer plus
rapidement!

**6650, Boul. Bourque,
Local 2 Sherbrooke**
Tél : 1 844-612-2121
www.sosodeurs.com
info@sosodeurs.com



- * Escompte de 25% aux membres du RPHL
- Expertise renommée dans le domaine des odeurs
- Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.
- Consultation personnalisée
- Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

17. PEINTURE

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

18. PORTES ET FENÊTRES

Profenex inc.
4890, boul. Industriel, Sherbrooke
Tél.: 819-566-5454
Sans frais. 1-855-566-5454
info@profenex.com
Jaimemesfenetres.com

Escompte de 10% sur présentation de votre carte membre RPHL
Escompte de volume, ne peut être jumelé à aucune autre promotion.
-Fabrication-Vente-Installation

20. 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

21. SÉCURITÉ

Barrikad
Tél.: (819) 446-0095
(819) 446-0027
info@barrikad.com
barrikad.com

Établie depuis 2008,
Barrikad vous offre :

- Réseau avertisseur Incendie;
- Mise aux normes;
- Inspection annuelle avec rapport ULC 536;
- Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;
- Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;
- Centrale de surveillance;
- Alarme vol;
- Contrôle des accès;
- Contrôle divers, température, voltage, dégât d'eau.

Visitez notre site internet pour des rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !



22. TOITURES

**Les Constructions François Hamel
ENTREPRENEUR COUVREUR**
Tél.: (819) 574-4255
www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Dénivellement de toits plats
- Travail de qualité / Garantie écrite
- Assurance responsabilité
- Licence RBQ 8359-5850-08
- Membre APCHQ
- Estimation gratuite

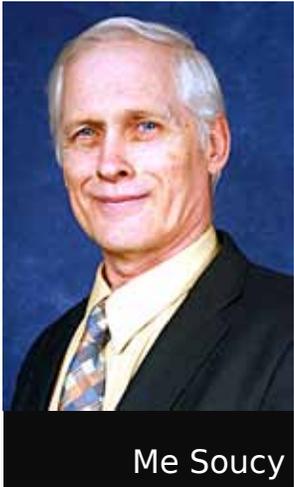
Toitures Bergeron et Frères inc.
Tél.: (819) 823-7592
www.toituresbergeronfreres.com

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



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

**RAPPELÉZ-VOUS DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!
SERVICE D'ÉVALUATION au
(819) 563 9292
ou sans frais au
1-877-563-9292**



Me Soucy

LES LOCATAIRES AVEC LEURS MAUVAISES HABITUDES DE VIE CAUSENT LE PROBLÈME D'HUMIDITÉ DANS LEUR LOGEMENT

Les faits

Les locataires demandent une diminution du loyer de 200,00 \$ par mois, des dommages-intérêts de 1 000,00 \$, aussi ils demandent au Tribunal de déclarer le logement impropre à l'habitation et de résilier le bail à compter du 15 décembre 2009. Le 5 janvier 2010, l'inspecteur en bâtiment de la Ville de Montréal émet un avis d'évacuation du logement des locataires en raison de la forte contamination des lieux par des moisissures. Le 21 janvier, les 2 parties, le locateur et les locataires, conviennent de mettre fin au bail à compter du 31 janvier 2010. Les locataires quittent les lieux le 24 janvier 2010.

Dans leur mise en demeure, dans leur demande et à l'audience, les locataires se plaignent de l'humidité excessive dans le logement, du manque d'étanchéité des fenêtres et des portes, de la présence de moisissures sur le mur autour de la porte du balcon et dans un coin de la chambre arrière. L'eau s'accumulait à l'intérieur des fenêtres.

Au cours de l'automne 2008, les locataires dénoncent verbalement ces défauts à la locatrice. Elle leur suggère d'aérer le logement en ouvrant régulièrement les fenêtres.

La locatrice soutient que le logement était surchauffé. Les locataires n'aéraient pas leur logement. Les stores étaient toujours fermés. Elle constate au cours de l'automne 2008, l'eau qui ruis-

selle entre les vitres des fenêtres. L'eau coule par terre. Elle leur procure un déshumidificateur qu'ils utilisent à l'occasion. Elle leur demande d'aérer les lieux régulièrement.

Au mois de novembre 2009, les locataires se plaignent de la présence de moisissures dans le logement. Lors d'une visite du logement, le 16 novembre 2009 la locatrice constate les moisissures

sur le mur et la porte du balcon ainsi que l'humidité excessive et la malpropreté du logement.

La locatrice demande aux locataires de nettoyer le logement ainsi que le mur et la porte qui sont couverts de moisissures. Elle prend des moyens pour identifier la cause du problème. Elle fait inspecter le toit de l'immeuble, les fenêtres et les portes. Cependant, les experts consultés ne décèlent

aucune défectuosité, aucun vice dans le bâtiment et le logement. Elle impute la présence des moisissures et l'humidité excessive dans le logement aux mauvaises habitudes de vie des locataires puisque le problème de moisissures n'affecte pas le reste de l'immeuble.

L'analyse de la preuve

Dans le présent cas, la locatrice plaide que l'humidité excessive



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



3527 rue Collège, Sherbrooke
(Lennoxville)

819.791.6711
ideosherbrooke.com

et les moisissures résultent du fait des locataires, donc ils n'ont pas droit à la diminution de loyer réclamée. Il revient aux locataires selon les articles 2803 et suivants du Code civil du Québec de prouver par prépondérance de preuve les faits à l'appui de leurs allégations.

La juge administrative cite un auteur de doctrine qui fait une longue analyse sur le fardeau de la preuve que doit rencontrer un locataire pour avoir droit à une diminution de loyer pour des problèmes de moisissures ii :

« Pour obtenir une diminution de loyer, les locataires, par leurs habitudes ou leur mode de vie, ne doivent pas avoir provoqué le problème d'humidité ou encore les problèmes connexes qu'ils dénoncent. Par ailleurs, le simple fait que le bail mentionne que le logement est muni d'un déshumidificateur ne peut faire présumer de l'inhabitabilité du logement pour cause d'humidité. À plusieurs reprises, les décisions de la Régie du logement ont énoncé qu'en l'absence de preuve de défektivité particulière à l'immeuble, on doit conclure que les moisissures et l'humidité sont provoquées par les habitudes et/ou le mode de vie des locataires et occupants des lieux.»

Et plus loin du même auteur :

«Le locataire devra également minimiser ses dommages en nettoyant les murs, ses effets mobiliers ou ses effets personnels endommagés par la moisissure, en utilisant le déshumidificateur mis à sa disposition, en asséchant

les tapis, en nettoyant, en protégeant et déplaçant ses meubles et effets mobiliers pour éviter la formation de moisissures, en évitant de demeurer trop longtemps dans le logement se sachant asthmatique ou en évitant de placer ses objets précieux dans une pièce dont il connaît le taux d'humidité.

Suivant certaines décisions, le locataire aurait le fardeau de démontrer de façon prépondérante l'origine, la nature, la cause et la source des problèmes causés par l'état des lieux. Le locataire se doit donc de présenter une preuve précise et convaincante en fournissant des dates ou des périodes où il aurait été ennuyé par un taux d'humidité inconfortable.»

La conclusion de la Régie du logement

Selon la juge, les locataires habitent dans le logement depuis 2005. Mais, ce n'est que le 19 novembre 2009, quatre ans plus tard, que les locataires mettent la locatrice en demeure de régler le problème d'humidité excessive et d'éliminer les moisissures. Les locataires soutiennent avoir dénoncé la présence de moisissures verbalement à la locatrice qui n'a pas fait diligence pour corriger les défauts. Or, ils sont contredits par la locatrice. Ils ont aussi témoigné qu'ils ignoraient avant le mois de novembre 2009 que les taches brunes étaient des moisissures.

La preuve démontre aussi la mauvaise aération du logement par les locataires, la mauvaise utilisation des systèmes de chauffage et du refus des locataires d'utiliser le déshumidifi-

IMPÔT SHERBROOKE

déjà 16 ans

À partir de 60\$ / pers.

REMBOURSEMENT 10 JOURS

2630 King Ouest, bureau 205
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1
Tél.: 819. 348.1799
Fax.: 819. 348.1997
info@impotsherbrooke.com

562, rue King Est
Sherbrooke, QC J1G 1B5
Tél. : 819 348-1212
Fax.: 819. 348. 8968
info5@impotsherbrooke.com

cateur en tout temps. De plus, le logement des locataires est le seul de l'immeuble contaminé par des moisissures.

Les locataires prétendent que les fenêtres et les portes étaient défectueuses et qu'un mur était fissuré. Ils ne déposent aucune photo, aucun rapport d'inspection sur la ventilation défectueuse du logement, aucun témoin n'est entendu. Ils ne présentent aucune preuve médicale en dépit de leur allégation à l'effet qu'ils éprouvaient des problèmes de santé; ils avaient selon leur dire des maux de tête, les poumons compressés, du mal à respirer, de la toux et des étourdissements.

La juge conclut finalement :

«Il incombait aux locataires de démontrer l'inexécution des obligations de la locatrice. Or, ils n'ont pas rencontré leur fardeau de preuve. Le Tribunal ne peut conclure, par conséquent, que la locatrice les a faussement accusés d'avoir causé les moisissures dans le logement. Le Tribunal ne peut, de la preuve présentée, conclure que les locataires étaient harcelés par la locatrice parce qu'elle leur demandait de ventiler régulièrement leur logement. Considérant l'absence de preuve, la demande des locataires ne peut être retenue.iii»

Le service juridique du RPHL (Messier Soucy, Avocats) est fier d'offrir la rédaction de testaments et de mandats de protection notariés. Il est important de prévoir ce qui adviendra de vous et de vos biens en cas de décès ou d'accident.

• **Testaments*** Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant la liquidateur de votre succession, le tuteur à vos enfants le cas échéant. Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ce document.

• **Mandats de protection*** Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'inaptitude, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué.

• Pour toute information un seul numéro :
819-563-9292 poste 221 ou sans frais 1-877-563-9292.

B

arrikad

systèmes de sécurité

MONTE LA GARDE

barrikad.com

ACTIVITÉS À VENIR

Mardi 6 octobre 2015 : Exécution d'un jugement – Ce qu'il faut savoir

Heure : 19hres

Endroit : 100, Belvédère sud suite 200

Sherbrooke

Conférencier : Kevin J. Lebeau

Mercredi 7 octobre 2015 : Exécution d'un jugement – Ce qu'il faut savoir.

Heure : 19 hres

Endroit : Le Castel, 901 rue Principale Granby

Forteresse A

Conférencier : Kevin J. Lebeau

Au plaisir de vous y rencontrer!!!

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

Nouvelle formation maintenant disponible
à Sherbrooke et Granby :

Atelier-conférence sur le bail

Venez approfondir vos connaissances sur le processus de choix des locataires, la rédaction du bail résidentiel au regard de la loi et en connaître davantage sur les actions à prendre et/ou à éviter tout au long du processus de location.

Tarification : 70\$/personne pour les membres

(35\$ pour le conjoint ou le membre secondaire)

195\$/personne pour les non-membres

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL, au 100 Belvédère sud suite 200, Sherbrooke. (*un minimum de participants est requis*)

Déductible d'impôt

IMPORTANT :

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



5 @ 7
Juin 2015



FISCALITÉ IMMOBILIÈRE – Devrais-je transférer mes immeubles à revenus dans une compagnie avant de les vendre?

Alexandre Blouin et Jean-François Tessier

Suite à l'article "Devriez-vous les transférer dans une société par actions « une compagnie » ? ", voici le deuxième article d'une série de trois que vous propose l'équipe de finance et fiscalité de Ray Harvey firme-conseil en investissement immobilier en lien avec la détention d'immeubles à revenus par le biais d'une compagnie. Cet article vous propose d'approfondir les impacts de la détention de vos immeubles en compagnie (versus personnel) lors de la vente et de la grande protection qu'une société peut procurer à un propriétaire d'entreprise. En espérant vous donner la réponse à la question suivante : Devrais-je transférer mes immeubles à revenus dans une compagnie avant de les vendre ?

Impacts dans le cas d'une vente
Lorsqu'on détient nos immeubles par le biais d'une compagnie et qu'on désire se départir de ses immeubles à revenus, il peut être conseillé de vendre les actions de cette compagnie plutôt que de vendre les immeubles détenus par cette compagnie. Cette décision dépendra d'une foule de considérations, mais certaines règles de base doivent être connues.

L'actionnaire de la compagnie devra s'entendre avec l'acheteur pour déterminer un prix qui tient compte de toute la fiscalité entourant le concept de vente par actions. L'aspect #1 à considérer concerne tout ce qui entoure l'amortissement, plus précisément la facture de la récupération d'amortissement accumulée.

Lors de la vente des actions de la société, l'actionnaire-vendeur réalisera un gain en capital sur la vente des actions, mais il ne se sera jamais imposé sur la récupération d'amortissement¹ qui se produit seulement lorsqu'on dispose de l'immeuble directement. Ainsi, si le nouvel actionnaire-acheteur décide éventuellement de vendre

l'immeuble dans la compagnie (et non les actions), c'est à la compagnie (et donc à lui indirectement) que reviendra la facture fiscale reliée à la récupération d'amortissement.

Par ailleurs, on doit aussi considérer que l'acheteur perd la chance d'amortir une partie de l'immeuble qu'il vient d'acheter puisqu'il acquiert les actions d'une compagnie dans laquelle l'immeuble a déjà été partiellement amorti. Il faudra donc réaliser certains calculs afin de s'assurer que le prix de vente, entendu entre les deux parties, tient compte de ces deux aspects. L'acheteur se doit donc d'être vigilant et de bien s'entourer de spécialistes en vente d'immeubles à revenus par le biais d'une vente par actions. Seulement quelques courtiers immobiliers au Québec ont véritablement l'expertise et l'expérience reliées à ce genre de transaction et encore plus rares sont les courtiers qui possèdent les assurances responsabilité professionnelles nécessaires à une vente de biens immobiliers par vente d'actions.

L'autre aspect primordial provient du fait que l'acheteur, en achetant des actions (bien meuble) plutôt que le terrain et la bâtisse directement (bien immeuble) économise les droits de mutation, « Taxe de Bienvenue² », lors de la transaction. Les biens meubles n'étant pas visés par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières il s'en dégage alors un avantage considérable pour l'acheteur³. L'acheteur se doit donc de connaître cette règle et de l'ajouter au calcul global discuté précédemment.

Pour les propriétaires d'une entreprise exploitée activement « EEA » & d'immeubles à revenus, l'utilisation d'une société pour la détention d'immeubles locatifs permet de préserver le statut nécessaire afin d'obtenir la déduction pour gain en capital « DGC » de plus de 800 000\$ lors de la vente des actions de l'EEA. En effet, selon la Loi de l'impôt sur le revenu une

EEA ne peut détenir un pourcentage trop élevé d'actifs qui ne sont pas utilisés pour ses activités courantes sinon elle est à risque de perdre son statut d'« EEA » et tous les avantages qui en découlent. Nous comprenons ici qu'un immeuble à revenus détenu dans la compagnie « Pharmacie Tessier inc. », par exemple, pourrait venir contaminer la compagnie et lui faire perdre son statut.

Cet avantage est très précieux pour l'actionnaire puisque l'économie fiscale potentielle peut dépasser les 200 000\$ d'impôts⁴. Ainsi, pour ne pas perdre cette exemption nous devrions procéder à une stratégie dite « de purification de l'entreprise », libre d'impact fiscal, nous permettant de faire transiter l'immeuble à revenus dans une autre société pour que « Pharmacie Tessier inc. » ne possède que des actifs dont elle se sert dans ses activités⁵.

Impacts sur la récupération d'amortissement

Un autre avantage du transfert des immeubles dans une compagnie provient du fait que cela permet de « transformer » une récupération d'amortissement (100% imposable) en un gain en capital (50% imposable) en cas de décès de l'actionnaire dans les années suivantes. Cet élément cadre donc parfaitement une stratégie de planification successorale que tous les propriétaires d'immeubles à revenus devraient mettre en place.

Le simple fait de changer le mode de détention d'un immeuble pourrait permettre de reporter la moitié des impôts à payer sur la récupération d'amortissement avec un effet négligeable sur le reste. Évidemment, plus la récupération d'amortissement est grande et plus le report d'impôt sera important et moins les sommes laissées au décès par le défunt serviront à payer les impôts accumulés!

Des calculs pourront être réalisés par vos conseillers, ou encore par notre équipe, afin de déterminer les avantages réels directs que ce simple transfert pourrait vous procurer. Par ailleurs, ces mêmes calculs vous feront réaliser les impacts précis d'un décès aujourd'hui sur les liquidités de votre succession et sur l'utilisation de l'équité que vous avez accumulée.

La protection d'actifs

Dans le cas d'un entrepreneur (œuvrant dans un autre domaine que l'immobilier, ex : un pharmacien) faisant affaires par le biais d'une compagnie, la création d'une société de gestion permet aussi de protéger ses actifs. Le pharmacien pourrait, entre autres, utiliser sa société de gestion, « Gestion Tessier inc. », pour acquérir l'immeuble occupant la pharmacie et ensuite le louer à la compagnie opérante, « Pharmacie Tessier inc. ». Les

Suite à la page 13

Groupe GRANDMONT
VOS COURTIERS IMMOBILIERS

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

PRÉSENT!



Me Reed

Les petits conseils de baillus

LA SIGNIFICATION EN MAIN PROPRE : Dangereux

En tant que propriétaire d'immeuble à logements locatifs, plusieurs documents devront être remis à vos locataires : Avis d'augmentation, mise en demeure, demande à la Régie du logement ou avis de travaux et la remise de ces documents en main propre s'avère la plus économique.

Dans le but d'éviter des mauvaises surprises notamment à la Régie du logement, nous préférons vous recommander l'envoi par huissier ou par courrier recommandé.

Dans certains cas cependant, certains propriétaires préfèrent remettre le document en main propre bien que ce processus comporte des risques quant à son efficacité. Voici quelques conseils:

Premièrement, soyez toujours accompagné d'un témoin qui pourra confirmer ultérieurement, si nécessaire, la réception par le locataire du document et ce, par son témoignage en personne à la Régie du logement. Le témoin doit être présent en personne à la Régie du logement lors de l'audience.

Assurez-vous de faire signer à votre locataire un accusé de réception sur votre copie du document. Vous pouvez écrire : « Moi, (le nom du locataire) confirme la réception de ce document (ou avis ou procédure) et sa signature et la date à la suite ou sous cette phrase. Si votre loca-

taire refuse, vous ne pouvez pas le forcer évidemment.

Assurez-vous ensuite d'avoir la signature de tous les signataires du bail pour éviter de perdre vos droits.

Si le locataire accepte de signer, assurez-vous de vérifier si la signature du locataire correspond à celle du bail. Il est cependant préférable de faire venir votre témoin à la Régie du logement, bien que dans ce cas, vous pourriez tenter votre chance sans sa présence. Si le locataire nie sa signature, vous pourriez devoir faire témoigner votre témoin à la Régie du logement afin d'établir que c'est bien le locataire qui a signé la réception du document. Si vous n'avez pas de témoin, vous devrez signifier la demande par huissier avant l'audience ou avant le délai prescrit.

Cette situation pourrait s'avérer problématique lors de l'audience, si le locataire est absent. En effet, le juge administratif pourrait refuser la signification en main propre et remettre le dossier à une date ultérieure pour vous permettre de faire la signification adéquatement. Cette situation pourrait vous faire perdre temps et argent.

Si le locataire refuse de signer mais prend le document, assurez-vous d'avoir votre témoin à l'audience pour attester de la réception par le locataire du document.

Dans tous les cas, évitez de forcer la main à un locataire agressif. Quittez les lieux et signifiez la procédure par huissier.

Si le locataire refuse de prendre le document, assurez-vous de lui envoyer par huissier ou par courrier recommandé avant l'audience ou avant la fin du délai prescrit et d'avoir en main la preuve de réception par le locataire.

En bref, le huissier est, dans le cas d'une procédure judici-

aire, la meilleure solution. Si vous avez un problème lors de l'audience et que celle-ci est reportée de plusieurs semaines pour vous permettre de faire la signification, vous n'aurez pas l'économie attendue, bien au contraire.



BAIN MAGIQUE
www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile
819 566-6599
VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

©2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés.

groupeFEC

Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

Punaises de lit : Pour régler une telle situation, la coopération des locataires



Le phénomène des punaises de lit a pris de grosses proportions : de nombreux immeubles infestés et la période des déménagements vont aggraver le problème.

Les locataires abandonnent des matelas, des fauteuils infestés de punaises et d'autres locataires les récupèrent pour leur salon. Et voilà un autre immeuble à décontaminer!

La présence de punaises est la conséquence des comportements des locataires et de leurs agissements mais il est d'une importance prédominante que, dans la situation envenimée des punaises, les propriétaires et les locataires essaient de pallier cette situation.

Il est vrai que la problématique des

punaises demeure réelle mais il est d'autant plus important d'être conscient fait que la sensibilisation des locataires demeure laborieuse.

Les propriétaires sont souvent aux prises avec des situations où les loca-

locataires ne déclarent pas la présence de punaises par peur d'avouer qu'ils ont des punaises, certains refusent de collaborer en interdisant l'accès au logement infesté de punaises. Et évidemment la propagation s'étend tellement vite que c'est l'immeuble au complet qui est touché.

Dans de telles situations, il est évident que la problématique des punaises s'intensifie sans oublier que les délais à la Régie du logement sont longs, entraînant par le fait même un processus difficile pour les parties.

L'APQ se positionne alors en expliquant que ça devient difficile d'agir rapidement, ce qui envenime la situation. Pour nous permettre de régler un problème de punaises de lit efficacement, il est donc fonda-

mental de sensibiliser autant les locataires que les propriétaires.

Suite de la page 11
Fiscalité immobilière

revenus ainsi dégagés par « Gestion Tessier inc. » serviront à payer l'hypothèque et les autres dépenses courantes de l'immeuble. En agissant ainsi, l'immeuble abritant la pharmacie appartient à « Gestion Tessier inc. » qui est complètement indépendante de « Pharmacie Tessier inc. ». Cette coupure entre les deux sociétés vise à protéger l'immeuble et n'a aucun autre impact sur la gestion quotidienne des affaires de « Pharmacie Tessier inc. » et de l'immeuble qu'elle occupe. Vous créez ainsi une valeur nette à l'abri d'éventuel(s) créancier(s) de « Pharmacie Tessier inc. ».

Le concept de la protection d'actif par le biais d'une société de gestion provient du fait qu'en étant une entité morale distincte, les actifs que la société « Gestion Tessier inc. » détient (ex : les biens immeubles) et ceux de la société « Pharmacie Tessier inc. » sont complètement à part les uns des autres. Ils sont aussi libres de tout lien avec le patrimoine du (ou des) actionnaire(s) des sociétés (ex : M. Tessier). Pour un entrepreneur, tel qu'un pharmacien ou tout professionnel dont les activités comportent des risques d'affaires, la détention des immeubles par une société distincte devient rapidement un incontournable afin d'isoler complètement les actifs et de les protéger des risques inhérents provenant de l'exploitation de son entreprise.

Une fois créée, cette nouvelle société pourrait aussi permettre de détenir vos autres immeubles à revenus, pour les raisons mentionnées auparavant, sous réserve de validation. Il sera donc pertinent d'analyser l'entièreté de votre dossier afin de vous guider vers la mise en place d'une structure fiscale/légale optimisée et adaptée précisément à votre situation.

Conclusion

Les avantages que pourraient vous procurer la mise en place d'une compagnie pour la détention de vos im-

meubles (à revenus ou d'entreprise) dépendent de plusieurs facteurs. Si vous considérez l'option de vendre un immeuble dans un avenir rapproché ou si vous opérez une entreprise active parallèlement à la détention d'immeubles, vous avez tout avantage à consulter notre équipe de professionnels.

Nous serons en mesure d'identifier tous les bienfaits (autant monétaires, fiscaux et légaux) que pourraient vous procurer ce mode de détention.

Rappelez-vous que l'abolition de la taxe sur le capital en 2011 est venue considérablement augmenter l'attrait des gens d'affaires pour ce qui est de la détention d'immeubles par le biais d'une compagnie.

Soyez-en informés vous aussi!

Cet article a été écrit conjointement par Alexandre Blouin, M. Fisc, de la firme Groupe FEC et Jean-François Tessier de la firme Ray Harvey Immobilier.

Références :

- 1 Si on a amorti l'immeuble, la récupération se produit automatiquement lorsque la disposition de l'immeuble en question se fait à profit.
- 2 Sous réserve d'une règle spéciale de 24 mois qui peut s'appliquer dans certains cas où le transfert de l'immeuble dans la compagnie et la vente des actions de cette compagnie se produisent dans un délai trop court.
- 3 Surtout lorsqu'on sait que cette facture de droits de mutation n'est pas déductible pour l'acheteur et qu'elle doit être capitalisée au coût de la bâtisse et du terrain ne permettant ainsi qu'un maigre amortissement annuel pour la partie rajoutée au prix de la bâtisse.
- 4 $(813\ 600 \times 50\% \times 49,975\% = 203\ 298,3\$)$
- 5 Note importante: Vous devez bien comprendre ici que si un propriétaire d'immeubles vend personnellement ses immeubles et déclenche un gain en capital ou s'il vend les actions d'une compagnie qui ne détient que des immeubles à revenus, il ne pourra pas profiter de la DGC puisque son entreprise de location d'immeubles n'est pas considérée un EEA.

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales BétoneL près de chez-vous!
www.betoneL.com

LES
CONSTRUCTIONS
FRANÇOIS HAMEL

ENTREPRENEUR COUVREUR

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

Estimation gratuite
819-574-4255

MEMBRE
APCHL

www.constructionsfrancoishamel.com

RBO: 8359-5850-08



Me Lapointe

Certaines clauses dans le bail peuvent n'avoir aucun effet!

(suite de la page couverture)

Les locataires ont donc versé une somme de 600\$ la première année et ainsi de suite et ont même payé des sommes supplémentaires suite à une sous-location alors qu'il y avait un chien supplémentaire.

Au terme du bail, les locataires demandent le remboursement des dépôts versés.

Voici ce que la loi prévoit : (Code civil du Québec) « 1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté. »

La loi prévoit également qu'est sans effet toute disposition du bail qui déroge aux règles de la location résidentielle. Une clause exigeant un dépôt serait donc invalide, comme si elle n'était pas écrite dans le bail!

Dans la décision, les dépôts reçus par le locateur sont en

conséquence jugés illégaux et il est alors condamné au remboursement intégral.

Également, la décision traite d'une clause dans l'annexe du bail qui prévoit que le logement est loué pour deux adultes, et que 50\$ par mois seront chargés à chaque personne supplémentaire, exception faite de la naissance d'un bébé.

Le locateur, dans le dossier, réclamait suite à la sous-location du logement par les locataires, une somme de 200\$ en application de cette clause, vu l'habitation du loyer par des adultes supplémentaires durant un certain temps. Suivant le même principe, cette clause dans le bail est également illégale et inopérante. Ainsi, la loi prévoit que tout réajustement de loyer en cours d'un bail de 12 mois et moins est interdit.

Pour vous conseiller sur la validité d'une clause du bail, consultez notre équipe de juristes spécialisés en droit locatif.

⁽¹⁾ *Lebel c. Dumont*, 2015 QCRDL 8885.



Attention à l'investissement dans l'immeuble d'un conjoint!

Dans une situation récente⁽¹⁾, un homme demande de recevoir une indemnité pour avoir investi dans deux immeubles de sa conjointe de fait, ou d'en être déclaré copropriétaire. Selon le jugement, suite à une vie commune de 17 ans, le couple se sépare en 2012. Auparavant, pendant la vie commune, madame avait acheté une première maison. Selon monsieur, il est de coutume dans son pays que les biens soient au nom de la femme, mais il était clair pour lui que la maison appartenait aux deux et invoque une entente entre eux. Il paie donc la moitié de l'hypothèque chaque mois pour cet immeuble. Pourtant, selon madame, monsieur n'avait pas les fonds pour investir dans une maison, c'est elle qui aurait payé les frais de notaire, ainsi que la taxe de bienvenue et la majeure partie des dépenses d'entretien.

Monsieur est plutôt d'avis qu'il remboursait toujours madame pour sa part et également, qu'il payait beaucoup de choses durant la vie

commune, ses revenus étant supérieurs.

Monsieur gagne à la loterie et rembourse plusieurs dettes, dont un montant de près de 37 000\$ représentant le solde de l'hypothèque du 1er immeuble. Selon le jugement, madame accepte de rembourser cette somme à monsieur.

Pour le 2e immeuble, l'achat fait suite au gain de monsieur à la loterie et c'est donc avec cet argent que sera fournie la mise de fonds. Cet immeuble est également au nom de madame, selon monsieur, pour des raisons fiscales. L'immeuble génère des revenus et les dépenses sont payées à même les revenus générés par l'immeuble. Selon madame, le montant de la mise de fonds fourni par monsieur n'était qu'un prêt.

Ainsi, concernant le premier immeuble, le tribunal en vient à la conclusion que monsieur ne saurait avoir de droit de propriété, l'intention des parties n'ayant jamais été de se considérer copropriétaires. Toutefois, le tribunal en vient à la

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



conclusion que madame se serait enrichie au détriment de monsieur qui s'est appauvri, et ce, sans motif:

« 39 Par conséquent, je suis d'avis que l'objectif d'une action en enrichissement injustifié ne doit pas tendre à un rééquilibrage des actifs ou à un partage des patrimoines de chacun accumulés pendant la vie commune, mais uniquement à compenser une partie pour un apport, en biens ou en services, qui a permis à l'autre de se trouver en une position supérieure à celle qui aurait été la sienne n'eût été de la vie commune, bref de l'enrichir. »

Ainsi, le tribunal conclut que monsieur et madame s'étaient engagés ensemble à la réalisation d'objectifs communs et qu'ils avaient l'intention de partager la richesse ainsi créée. Toutefois, seulement le montant pour permettre de libérer l'hypothèque est considéré. En effet, les montants pour payer le prêt

hypothécaire pendant l'occupation de monsieur ne sont pas considérés, étant sa contribution au loyer.

Quant au 2^e immeuble, monsieur est d'avis qu'il y avait une entente verbale à l'effet qu'ils étaient copropriétaires. Selon l'ensemble de la preuve, le tribunal a décidé qu'il en était ainsi :

«112 Comme nous l'avons démontré, il y a eu bel et bien entente tacite entre les parties contredisant l'acte d'acquisition de l'immeuble au seul nom de madame. »

En conséquence, le tribunal a déclaré monsieur copropriétaire du deuxième immeuble.

Le tribunal ajoute :

«132 La toile de fond de ce dossier ressemble à beaucoup d'autres situations où des conjoints de fait ne prennent pas soin de prévoir une convention de vie commune. Cela

facilite les choses, mais ne fait pas échec dans tous les cas à l'établissement d'une entente tacite. »

Une entente tacite renversant le titre de propriété a été reconnue dans cette situation, mais il aura fallu une procédure judiciaire pour y parvenir et la preuve d'une entente tacite est difficile à établir. Il s'agit d'une situation exceptionnelle, puisqu'en cas de séparation de conjoints non mariés ni unis civilement, la loi ne prévoit aucun partage de la valeur des biens et ce, peu importe la durée de l'union. Il est important de savoir que si le mariage ou l'union civile procure une petite protection à cet égard, les conjoints de fait ont également la possibilité de prévoir par convention les responsabilités de chacun dans le couple concernant les dépenses, une séparation inégale de la propriété ou de certains biens en fonction de l'apport de chacun en cas de rupture.

Il est important de s'informer des conséquences de l'investissement en commun, que l'on soit conjoint de fait, marié ou uni civilement, surtout lorsqu'une seule des deux personnes du couple est propriétaire. En cas de séparation ou de divorce, on pourrait se retrouver avec des surprises qui pourraient être évitées avec une bonne planification.

⁽¹⁾ 540-17-007088-122, 2015 QCCS 431.

PROJET DE LOI NO 44 Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), accompagnée du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), se fait entendre en commission parlementaire concernant le projet de loi no 44, Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme.

Selon les données de Statistique Canada, le tabagisme connaît une légère baisse au Canada ainsi qu'au Québec depuis 2012. Ainsi, 19,6% des Québécois de 12 ans et plus étaient des fumeurs en 2014, alors que le taux est de 18.1% pour l'ensemble du Canada.

Le Regroupement s'intéresse à l'étendue des restrictions à la cigarette électronique, le projet de Loi visant à assimiler son utilisation à l'usage du tabac. Pour ses effets nuisibles et des situations où des batteries ont explosé causant des blessures, le Regroupement est en accord avec le fait que la cigarette électronique subisse les mêmes interdictions que le tabac.

Le projet de Loi diminue de 6 à 2 logements, le nombre de logements nécessaires afin qu'il soit illégal de fumer dans les aires

Suite à la page 17

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

Ne peut être jumelé à aucune autre promotion

Jaimemesfenetres.com

DÉBOUCHAGE DE TUYAUX
INSPECTION PAR CAMÉRA
DRAINAGE ET EXCAVATION

LE GROUPE EXPERT DRAINS
1-866-479-6444
www.expertdrains.com
 RBQ: 8281-1605



Me Kevin Lebeau

Réclamation de deux copropriétaires pour bruit: le Tribunal juge que le syndicat des copropriétaires n'est pas en faute



Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des petites créances⁽¹⁾, le Tribunal a été appelé à décider si un syndicat de copropriétaires devait être condamné à payer des dommages-intérêts à un des copropriétaires de l'immeuble pour des troubles et inconvénients supposément causés à deux copropriétaires par le système de ventilation de l'immeuble.

Les faits retenus par le Tribunal

Les copropriétaires demandeurs allèguent qu'ils ont constaté que les moteurs servant à aspirer l'air des colonnes de ventilation situées sur le toit de l'immeuble émettent un bruit anormal.

Les copropriétaires témoignent qu'ils ont avisé immédiatement le syndicat de copropriété de cette situation, mais ils considèrent qu'il a été négligent dans le traitement de ce problème qui, selon eux, a perduré pendant environ six mois.

Les copropriétaires estiment que le syndicat a été négligent, et ils lui réclament la somme de 5 804,61\$,

soit

- frais d'expertise : 1 122,16\$;
- courrier recommandé : 9,99\$;
- honoraires d'avocat : 672,46\$;
- perte de jouissance de leur condo: 3 000\$;
- troubles et inconvénients : 1000\$.

Pour sa part, le syndicat conteste la réclamation des copropriétaires, et en retour, poursuit les copropriétaires demandeurs pour la somme de 6 463,45 \$, soit

- frais d'expertise 197,76 \$;
- frais pour correspondance : 20,36 \$;
- honoraires d'avocat : 340,33 \$;
- dommages pour harcèlement, intimidation, menaces et stress des membres du conseil

- d'administration : 3 000\$;
- atteinte à la réputation : 1 000 \$;
- troubles et inconvénients : 1 500 \$;
- préparation de la défense : 405 \$.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal a jugé important de rappeler au syndicat, ainsi qu'aux copropriétaires, qu'en vertu des articles 2803, 2804 du Code civil du Québec, qu'ils ont le fardeau de prouver les faits qu'ils allèguent, et que cette preuve, pour

être jugée suffisante, doit rendre l'existence d'un fait plus probable que son inexistence.

L'un des copropriétaires témoigne à l'audience, mais il dépose aussi un rapport d'ingénieur-expert dans lequel l'ingénieur conclut que, après analyse, le niveau de bruit la nuit excède la limite établie par les règlements de la Ville de Montréal d'environ 2 à 3 décibels.

Toutefois, le Tribunal remarque que l'ingénieur qui a rédigé ce rapport n'est pas présent à l'audience pour témoigner, et donc le Tribunal ne peut pas obtenir d'autres précisions sur ce rapport.

Quant au syndicat, le Tribunal remarque que l'administrateur qui

le représente et qui témoigne à l'audience, n'était ni administrateur, ni copropriétaire au moment des faits. Le syndicat a également fait témoigner un des autres copropriétaires de l'immeuble, mais le Tribunal a considéré que son témoignage était du ouï-dire, c'est-à-dire qu'il a relaté des faits dont il n'avait pas lui-même la connaissance personnelle.

Le syndicat a présenté la facture d'une entreprise en ventilation faisant état d'une réparation urgente effectuée au ventilateur deux jours après la réception de la plainte des copropriétaires. Le syndicat a témoigné qu'il s'agissait d'une réparation temporaire.

Le représentant du syndicat a témoigné à l'audience que le syndicat avait décidé que la solution définitive était de remplacer tous les ventilateurs, ce qui fut fait au printemps, environ six mois après la réception de la plainte initiale, mais après un processus d'appels d'offres et de soumissions.

À la lumière des faits, le Tribunal a déterminé que la preuve apportée par les copropriétaires était insuffisante pour prouver une négligence de la part du syndicat. Le Tribunal souligne que la preuve supporte l'existence d'un bruit dans l'unité des copropriétaires, ceci n'engage pas automatiquement la responsabilité du syndicat.



QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

Yvon Lallier, CPA

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

3420, rue Galt Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 0A5
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 820-8882

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Le Tribunal retient que ce n'est pas le syndicat qui aurait causé le bruit des moteurs du système de ventilation. Il conclut également que le syndicat n'aurait pas pu simplement fermer les moteurs, car ceci aurait eu pour effet de couper la ventilation à d'autres unités de condos, et non pas uniquement celles des copropriétaires demandeurs.

Selon l'avis du Tribunal, le syndicat a pris les mesures requises pour prendre en main la situation sur une base urgente, pour ensuite trouver et mettre en application une solution définitive au problème.

Le Tribunal a précisé que les copropriétaires ont effectivement subi des inconvénients dus à ce problème, mais que la preuve ne soutient pas l'idée que le syndicat et ses administrateurs ont été fautifs et négligents dans leur réponse.

Le Tribunal souligne également que, comme les administrateurs occupent leur fonction pour le bénéfice du syndicat et de ses copropriétaires, sans rémunération, que ceci doit être pris en considération lorsqu'on apprécie la gravité de la faute reprochée.

Conséquemment, c'est pour

toutes ces raisons que le Tribunal a rejeté la réclamation des copropriétaires contre le syndicat.

La réclamation du syndicat contre les copropriétaires

Après avoir analysé la preuve du syndicat, le Tribunal a indiqué qu'il n'avait d'autre choix que de rejeter la demande en dommages de celui-ci contre les copropriétaires. En fait, le Tribunal souligne que le représentant du syndicat qui a témoigné à l'audience n'a présenté aucune preuve utile à l'appui des dommages qu'il réclame aux copropriétaires, et rien dans la façon d'agir des copropriétaires ne peut être considéré fautif.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a rejeté les deux réclamations, et tant le syndicat que les copropriétaires ont dû assumer les frais judiciaires respectifs.

Pour toute question en la matière, et le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

¹ 500-32-135416-123, 2015QCCQ5346

Suite de la page 15

Projet de loi No 44 sur le tabagisme



communes. En effet, les locataires et les copropriétaires n'ont pas à vivre les conséquences de la fumée d'autrui dans les aires communes et le Regroupement croit grandement justifié qu'à partir de deux unités de logement, il faille éviter de fumer dans les aires communes.

Le Regroupement propose une autre modification à la Loi sur le tabac, de façon à ce que les balcons, ainsi que la cour d'un immeuble à logements soient

considérés comme des parties communes et donc inclus dans l'interdiction de fumer.

En effet, lorsque les locataires fument sur les balcons, cela a souvent pour effet d'incommoder les autres occupants de l'immeuble par l'odeur et la fumée, les balcons étant près des fenêtres et de l'immeuble. Ces dispositions ont une valeur pour les locataires eux-mêmes, car se sont eux qui subissent les inconforts et les dangers du tabac que les autres fument et de la fumée secondaire. Il s'agit d'ailleurs d'une préoccupation grandissante chez les locataires ainsi que chez les propriétaires qui ont l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à leurs locataires.

Il s'agit en effet dans certains cas d'un critère de recherche de logement. En plus des odeurs et des dommages possibles au logement, ainsi que le risque accru d'incendie, souvent on retrouve des mégots qui jonchent le sol dans la cour. Cette position du Regroupement est également valable pour ce qui est de la ciga-

Suite à la page 19

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

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%
Outillage	10%
Electricité	10%
Matériaux de finition	8%
Couvre-sol	5%
Produits d'entretien	5%
Saisonnier et horticulture	5%

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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



rona.ca



1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur 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. IMPÔTS

ImpôtSheb

Tél.: (450) 375-0005

info7@impotsheb-granby.com

www.impotsheb-granby.com

- Vos impôts pour 79\$/pers. plus tx

- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

7. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires



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

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924

M. Baillargeon 819.674.4220





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

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

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

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

 Distributeur Shell

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels.com

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

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



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

Logement sale, voire insalubre, lors des déménagements: De quoi les propriétaires sont-ils coupables?

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se questionne sur la volonté du gouvernement à ne pas réformer le droit locatif vieux de plus de 30 ans.

Les associations de locataires diffusent des communiqués sur les logements pour lesquels les locataires prennent possession et qui sont sales. Mais qui a sali, voire même rendu insalubre, le logement? Les mêmes locataires que les associations défendent.

Et le plus ironique : l'ancien locataire détruit tout et sur qui repose la remise des lieux en état, les nuits blanches à nettoyer et le risque de perdre des mois de revenus car le nouveau locataire ne veut plus rentrer? Ça revient sur les épaules du propriétaire.

Certains locataires sont de très

bons locataires et vont même jusqu'à reboucher les trous des murs mais pour beaucoup de locataires, laisser le logement en sale état, insalubre ne les gêne pas. «Le propriétaire n'aura qu'à le faire».

Les propriétaires québécois n'ont pas le privilège qu'offrent toutes les autres provinces, d'avoir un dépôt de garantie pour conscientiser les locataires et réduire les nombreux frais et le stress dû à la négligence des locataires.

Le plus frustrant pour les propriétaires c'est le manque d'action disponible immédiatement. Évidemment le locataire qui est parti avec le réfrigérateur sera tenu par la Régie du logement de dédommager le propriétaire mais avant d'obtenir ce jugement combien de temps, de démarches, de frais seront déboursés par le proprié-

taire sans aucune garantie que nous pourrions traduire la décision rendue en dollars encaissés.

Évidemment, laisser un logement en mauvais état est synonyme de répercussions juridiques sérieuses. Lorsque les obligations du locataire ne sont pas respectées, le propriétaire peut lui réclamer le paiement des dommages. Vous pouvez être responsable non seulement d'indemniser les frais entraînés par la remise en état des lieux mais aussi pour les dommages résultant du non-respect de vos obligations.



Suite de la page 17

Projet de loi No 44 sur le tabagisme

rette électronique qui a son lot d'inconvénients et qui crée tout de même des odeurs et vapeurs toxiques.

Vu la difficulté de modifier un bail de logement à cet égard, il serait souhaitable que ce soit donc la loi qui instaure cette modification et soit applicable, peu importe que l'interdiction existe déjà au bail ou non.

Le Regroupement demande également de prévoir la possibilité pour le propriétaire qui n'interdit pas de fumer dans un logement de

réclamer un dépôt, sachant que la fumée endommage les murs et plafonds en y laissant un résidu gras et imprègne le logement. Parfois, des brûlures de cigarette sont laissées sur le plancher ou les comptoirs d'un logement.

Nous vous tiendrons au courant des développements dans ce dossier.

RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locatives

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

Quitter sa job pour investir dans l'immobilier

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

Quitter sa job pour se lancer dans l'immobilier est un beau défi. Mais pour réussir dans ce métier, il faut beaucoup d'énergie, de la persévérance et pouvoir prendre un certain risque. Si le chemin est long et parfois sinueux, la satisfaction de la réussite n'a pas de prix, alors voici nos conseils pour démarrer une carrière dans l'investissement immobilier.

Ne sautez pas sans filet

Quitter sa job n'est pas une décision à prendre à la légère surtout pour devenir auto-entrepreneur. Commencez par vous interroger : êtes-vous de nature persévérante? Avez-vous l'esprit d'analyse? Aimez-vous prendre des risques? Êtes-vous disponible? Si vous avez répondu oui à toutes ces questions, vous avez le profil requis. Ensuite, examinez les moyens dont vous disposez pour vous lancer. Quel est votre capital financier? Quelle est votre capacité d'emprunt? Renseignez-vous auprès de votre banquier.

Observez et informez-vous

Si vous connaissez un investisseur chevronné, accompagnez-le lors des visites et voyez comment il gère ses transactions, c'est une très bonne façon d'apprendre le métier. Assistez à des conférences ou formations menées par des experts et faites le plein d'informations à ce sujet. Avant d'envisager votre premier achat, multipliez les visites de tous types dans la région où vous souhaitez vous implanter puis analysez les raisons pour lesquelles un bien se vend plus rapidement qu'un autre. Ainsi, vous aurez une idée de la façon dont on valorise un immeuble, une maison ou un appartement.

Entourez-vous

Il est rare qu'un investisseur im-

mobilier travaille seul. Quand on a plusieurs immeubles à gérer, on peut difficilement être partout à la fois. Par exemple, un courtier immobilier de talent pourrait vous aider à dénicher les perles rares. Connaître un bon entrepreneur disponible et efficace est bien utile pour les réparations et les rénovations à faire d'urgence. Vous serez également plus avantage si vous avez à vos côtés un bon notaire et un bon comptable pour gérer vos contrats et vos finances.

Préparez votre budget

Avant de signer l'achat d'un immeuble à revenus, il faut être capable d'estimer combien il va coûter et combien il va rapporter. Cela semble très facile, mais plusieurs personnes ont de la peine à bien calculer le rendement. Soyez bien sûr de la valeur des revenus réels et non pas seulement potentiels pour calculer votre taux de rendement. Quand on démarre dans le métier, il est difficile de se faire une idée précise des dépenses à prévoir, c'est un savoir qui s'acquiert avec l'expérience ou par de la formation. C'est pourquoi, vous devez être attentif dès le départ à tous les frais que vous déboursez (frais d'entretien, frais de réparations, de notaire, taxes de mutation, etc.). Notez-les minutieusement pour prévoir vos futures dépenses de façon régulière. Enfin, quand vous élaborez votre budget prévisionnel, prévoyez toujours une marge dans vos calculs en cas d'imprévu.

Pensez marketing

Il est important de bien cibler votre clientèle et de mettre en œuvre les moyens pour l'atteindre. Aujourd'hui, les outils de communication ne manquent pas et les réseaux sociaux spécialisés sont de plus en plus

**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

nombreux sur Internet. Veillez à les utiliser de façon judicieuse et pertinente.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs

débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bi-mensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>

