

FIXATION DE LOYER : Attention la Régie du logement peut **BAISSER** LE LOYER DE VOTRE LOCATAIRE

Lorsque le locataire refuse votre augmentation de loyer, le propriétaire peut ouvrir un dossier en fixation de loyer à la Régie du logement. Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles avec les factures du propriétaire.

Par contre, si pour une raison ou une autre vous avez, pour la période de références une baisse de taxe municipale et/ou scolaire et/ou une baisse de votre prime d'assurance et/ou que le pourcentage attribué pour une dépense est négatif, le résultat du calcul risque d'être

négatif ce qui signifierait en clair : une baisse du loyer mensuel.

Il est donc important de faire le calcul en ligne avant d'envoyer votre avis pour s'assurer que le résultat final n'est pas une baisse du prix du loyer. Si c'est le cas, vous avez simplement à ne pas ouvrir de dossier en fixation de loyer pour maintenir le loyer actuel. Chose positive, le locataire ne peut pas ouvrir de lui-même le dossier en fixation de loyer.



C'est le privilège du propriétaire. Rien ne vous empêche malgré ce résultat d'envoyer une proposition d'augmentation plus réduite en vue d'une entente à l'amiable.

Malheureusement, une année de baisse pourrait annuler complètement une augmentation anticipée pour la réalisation de travaux majeurs sur l'immeuble. Notre suggestion à cet effet est d'étaler, si c'est possible évidemment, sur plusieurs années, vos projets de rénovation pour éviter de perdre toutes les possibilités d'augmentation.

Pour comprendre le sérieux de ce problème, voici un extrait d'une

décision qui fixe le loyer à la baisse. Dans cette décision il y avait une baisse des taxes municipales et scolaires et de l'assurance. Les parenthèses représentent un montant négatif.

Notez que le loyer avant le calcul était de 536.67\$

Notez aussi la perte complète de l'augmentation anticipée de 5,63 pour travaux majeurs

...27 Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de (7,40 \$) par mois, s'établissant comme suit :

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Taxes municipales et scolaires | (20,27 \$) |
| Assurances | (0,40 \$) |
| Gaz | 4,82 \$ |
| Électricité | 0,28 \$ |
| Mazout | 0,00 \$ |
| Frais d'entretien | 0,00 \$ |
| Frais de services | 0,00 \$ |
| Frais de gestion | 0,30 \$ |
| Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service | 5,63 \$ |
| Ajustement du revenu net | 2,24 \$ |
| TOTAL | (7,40 \$) |

À LIRE CE MOIS-CI

La reprise d'un logement par le propriétaire qui est le principal soutien du bénéficiaire

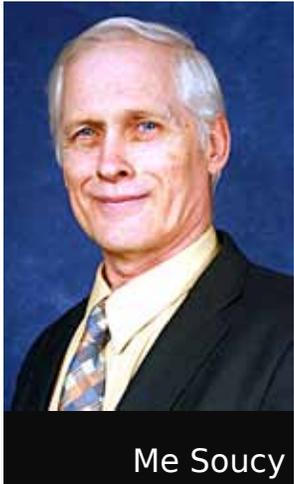
2

Dossier spécial : les 35 ans du RPHL

9

Le locataire peut-il invoquer des droits acquis dans un bail de logement?

16



Me Soucy

La reprise d'un logement par le propriétaire qui est le principal soutien du bénéficiaire

frère de la locatrice dont elle et son mari sont le principal soutien.

La Régie du logement citait une décision dans laquelle la juge administrative faisait une excellente analyse jurisprudentielle :

« Il s'agit de déterminer ici si la locatrice est le principal soutien de son petit-fils.

Pour certains, il ne saurait s'agir que de soutien financier. Cependant, depuis l'arrêt *Soon c. Benjamin*, le mot soutien n'est plus interprété de façon restrictive. Le sens de soutien n'est plus limité à un soutien financier. Me Jean-Claude Pothier écrit à ce sujet :

En effet, le soutien financier n'est qu'une partie du soutien qu'un parent peut apporter à un autre. Le *Petit Robert* au mot soutien donne comme synonymes : aide, appui, protection, secours. La langue d'usage ne limite pas le mot soutien au soutien financier; l'article 1659 du code civil non plus. Il est donc bien évident qu'ici le locateur est le soutien, à la fois financier, moral, linguistique, psychologique, familial et social de son frère ainsi que de sa famille, même si de façon intermittente son frère parvient malgré les circonstances assez difficiles à un certain revenu. »

Le cadre juridique de la reprise d'un logement par un propriétaire est très rigide. La loi doit être interprétée restrictivement. Certaines conditions doivent être respectées avant d'obtenir l'autorisation de reprendre un logement. L'article 1957 du code civil se lit comme suit :

« 1957. Le locateur d'un logement, s'il en est propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

LES FAITS

Les locateurs, un couple marié, déclarent vouloir reprendre le logement d'un locataire pour y loger le



logement, pour y loger le grand-père paternel de la locatrice. La locatrice explique que lors de l'achat de cet immeuble, ils habitaient une maison à Vaudreuil. Pour se rapprocher de leur famille et leur travail, ils ont décidé de vendre leur maison de Vaudreuil et de s'établir à Montréal. En Décembre 2014, ils ont donné un premier avis de reprise à compter du 1er juillet 2015.

Après l'envoi de cet avis, la locatrice apprend qu'elle est enceinte. Devant ce fait, elle décide qu'il était préférable avec un enfant de rester dans leur maison à Vaudreuil. Elle a renoncé à la reprise de logement pour le 1er juillet 2015. Elle a alors entrepris la recherche d'une garderie où il pourrait confier l'enfant à compter de 6h30 am, et ce, afin de se rendre à l'heure à son travail au centre-ville de Montréal. Ils n'ont pas trouvé une telle garderie. Ils ont alors décidé que les grands-parents maternels garderaient l'enfant chez eux à Ville LaSalle.

Chaque jour, ils déposent l'enfant tôt chez ses parents à Ville LaSalle puis le reprennent le soir pour rentrer

chez eux à Vaudreuil. Cet arrangement a perturbé les habitudes de vie de ses parents. En effet, ses parents hébergent et prennent soin de ses grands-parents paternels depuis plusieurs années qui sont âgés de 81 ans et de 86 ans et qui ont de la difficulté à tolérer les pleurs, les bruits et l'horaire matinal de l'enfant. De plus, ses grands-parents ont un problème de surdité, ils parlent fort et perturbent la quiétude de l'enfant.

Dans ce contexte, et après consultation familiale, il a été décidé préférable de reloger ses grands-parents dans un logement bien à eux, à proximité de ses parents et de leurs services. La locatrice explique que dans sa culture, la culture sikhe, les valeurs familiales sont primordiales. Tous les membres voient au bien-être moral et financier des leurs. Pour elle, il est tout indiqué de reprendre le logement de la locataire pour y loger son grand-père et sa grand-mère.

PRINCIPAL SOUTIEN DES GRANDS-PARENTS

Considérant leurs valeurs familiales, aucun loyer ne sera requis de ses grands-parents et tant elle que ses parents soit son père et sa mère verront à leur assurer tout le soutien moral et financier dont ils ont besoin et qu'ils leur ont toujours dispensé.

Le grand-père admet recevoir une pension de vieillesse mais sans plus. La locataire conteste le droit des locateurs à la reprise pour y loger ses grands-parents qui ne sont pas des ascendants

CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

réno-maitre

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS

LES ENTREPRISES Roch

TOITURE PLANCHER CÉRAMIQUE

BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT POSE DE BOIS FRANC POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

ENTREPRISESROCH.COM



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

au premier degré au sens de l'article 1957 du Code civil du Québec et dont ils ne sont pas leur principal soutien. Les locateurs répliquent qu'en vertu de leurs valeurs familiales et de leur culture, ils se considèrent comme les principaux soutiens moraux des bénéficiaires de la reprise et qu'en plus ils n'exigeront aucun loyer, ils le seront aussi à titre financier.

LA DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie décide que la preuve ne démontre pas que les locateurs sont le principal soutien financier des bénéficiaires mais ajoute que la jurisprudence a élargi la notion de principal soutien :

« En instance, le tribunal estime que les locateurs apportent aide, appui, protection et secours au bénéficiaire de la reprise. Ils sont soucieux et se considèrent responsables de son bien-être et de sa sécurité en voulant lui procurer un milieu de vie stable, confortable, conforme à ses besoins où il pourra avec son épouse vaquer en toute liberté et en sécurité à ses activités et occupations, et ce, sans requérir de lui le paiement de loyer. Finalement, ils sont aussi soucieux du bien-être du bénéficiaire en rétablissant la paix et l'harmonie dans les relations dynamiques familiales, valeurs qui sont au cœur de leur culture.»²

La reprise du logement était demandée pour le grand-père qui allait habiter le logement de la locataire avec son épouse. Le tribunal conclut que les locateurs se qualifient comme principal soutien du bénéficiaire de la reprise et sont autorisés à se prévaloir de ce droit à la reprise.

1. Martino C. Garneau 2010 QC RDL 23144.

2. Khehra C. Mitchell 2016 QC RDL 13897.

Suite de la page Couverture

28 CONSIDÉRANT l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

29 CONSIDÉRANT qu'un ajustement mensuel de (7,40 \$) est justifié;

30 CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire au paiement des frais de la demande;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

31 FIXE le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 529,00\$ par mois du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

32 Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

33 La locatrice assume les frais de la demande. »....

Nous vous suggérons donc d'utiliser l'application « APQ Calculo » créée par l'Association des propriétaires du Québec pour faire vos projections d'augmentation de loyer et de consulter aussi nos conseillers sur la meilleure stratégie à

adopter cette année pour les augmentations de loyer.

Ref: Gestion Laberge inc. c. Baranoshnik 18 090302 001 F

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

Affilié à

Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363
1-800-567-3573

APPLI ANDROID SUR
Google Play

Download on the
App Store

Calculo APQ, la solution pour vos augmentatio... ➔

L'APQ
A LA SOLUTION POUR VOUS



Martin A. Messier

POURQUOI FAIRE SIMPLE QUAND ON PEUT FAIRE COMPLIQUÉ ?

ceptions, notamment les personnes handicapées physiquement ou mentalement. C'est vrai, ce sont des exceptions qui doivent être traitées de façon différente.

L'approche ne change pas:

Si les propriétaires peuvent répondre à la demande, c'est une aide financière au locataire qui est requise. Pas la construction et la gestion par le public dans une structure lourde et dispendieuse; Pas la construction et le financement par l'État d'un système parallèle financé par les

contribuables qui fait compétition aux propriétaires payeurs de taxes.

Si simple, qu'il faut agir dans ce sens, tout simplement.

Le dossier de la gestion des logements sociaux est pourtant simple.

Certains locataires ne peuvent pas assumer le coût du loyer. Plusieurs propriétaires ont des logements de libres.

Ce qui manque, c'est de l'argent pour venir en aide aux plus démunis, c'est tout simple.

Certains diront que cette approche est trop simpliste et qu'il y a des ex-



Volume 12, numéro 5
Hiver 2017

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

CONCOURS Faites-nous part de votre témoignage d'appréciation et courez la chance de gagner l'un des prix suivants :

- 1 Carte-cadeau d'une valeur de 250,00\$ chez Rona l'Entrepôt Sherbrooke, pour le témoignage choisi par l'équipe comme étant leur coup de coeur;
- 1 Carte-cadeau d'une valeur de 250,00\$ chez Bétonel, le gagnant étant déterminé par tirage au sort parmi les témoignages reçus.

AUCUN ACHAT REQUIS

Pour participer, veuillez transmettre par courriel à l'adresse : info@rphl.org ou par courrier, au 100 Belvédère Sud, bur. 200, Sherbrooke (Québec) J1H 4B5, un témoignage d'appréciation concernant un ou des services reçus par le RPHL et son équipe. Il peut s'agir d'une situation où l'intervention, un conseil, ou même une suggestion du RPHL a aidé à une meilleure prévention, compréhension ou résolution d'un événement.

(ENTRE LE 31 JANVIER 2017 DÈS 12H00 ET LE 28 FÉVRIER 2017 AU PLUS TARD À 23H59)

Le tirage et le choix de l'équipe seront effectués le 3 mars 2017, dès 9h00.

Les participants doivent être membres du RPHL et avoir atteint l'âge de dix-huit (18) ans; Les gagnants seront divulgués dès le lundi 6 mars 2017 sur le site internet du RPHL, et seront également annoncés dans la prochaine parution du journal Le Propriétaire – Édition RPHL; Les gagnants seront contactés par téléphone ou par courriel à partir du lundi 6 mars 2017;

Il est possible de se procurer le texte complet des règlements du Concours «Faites-nous part de votre témoignage d'appréciation» sur le site internet du RPHL, ainsi qu'à ses bureaux.



RÉPONSE À MONSIEUR LUC LAMOUREUX,
EX-PRÉSIDENT OMH SHERBROOKE

LE RPHL SE DÉFEND DE TOUTE ATTITUDE RÉTROGRADE

Monsieur Lamoureux demande aux propriétaires d'habitations locatives dans son opinion parue dans la Tribune, de participer à une mission caritative et l'accuse d'attitude rétrograde. Le RPHL demande plutôt de l'évolution, un épanouissement de l'économie et que tous en profitent.

Le RPHL comprend la mission de tout OMH, mais croit tout de même que les programmes avec lesquels ils doivent travailler pourraient gagner en efficacité, tant pour aider le plus grand nombre de familles que possible, que pour le faire de façon rapide, tout en maintenant une économie saine.

Des familles ont besoin d'un toit? Ça tombe bien, les membres du RPHL en ont de libres!

Avec respect, une attitude rétrograde dans une société démocratique serait plutôt de miser sur le gouvernement pour la construction et la gestion des immeubles d'une municipalité en retirant toute responsabilité ou droit de regard de la part de ses citoyens.

Le RPHL souhaite en réalité prendre part au marché de l'habitation

pour les gens dans le besoin, si ces gens pouvaient avoir une aide financière directe à la personne leur permettant d'avoir le libre-arbitre et choisir où ils veulent vivre. Le RPHL est conscient que certaines personnes ont des besoins bien particuliers qui dépassent l'aide financière au logement. Pour ceux-là, le RPHL est conscient du travail des OMH, mais pense que les ressources actuelles sont probablement suffisantes pour répondre aux besoins de cette clientèle bien particulière, si les autres habitaient plutôt dans le privé.

En effet, les propriétaires d'habitations locatives ne sont pas en mesure d'offrir aux locataires qui en ont le besoin, un encadrement social structuré tel que suggéré par l'OMH, ni de loger des gens de façon caritative. D'ailleurs, le RPHL ose croire qu'il ne s'agit pas d'une majorité d'individus dans le besoin financièrement qui requièrent une assistance sociale ou d'accompagnement. Un tel encadrement passe-t-il nécessairement par l'obligation d'habiter dans un lieu en particulier, en évitant toute mixité sociale, l'isolement et favorisant ainsi la marginalisation? Le RPHL est d'avis que non pour



la plupart des individus et que la vie en milieu privé peut elle-même être bénéfique.

Le RPHL souhaite également remettre les pendules à l'heure concernant la formule du calcul du loyer. Le RPHL s'étonne en effet que monsieur Lamoureux soit d'avis que les locataires se font imposer une contribution non négligeable aux dépenses liées à l'entretien ou à la rénovation d'un immeuble (soit 2,5% en 2016 – ce qui représente un amortissement d'environ 35 ans). Qu'à cela ne tienne, il ne fait plaisir à aucun propriétaire d'augmenter le loyer de façon à couvrir les augmentations de taxes municipales ou scolaires, n'ayant parfois aucune marge de manœuvre pour faire des travaux nécessaires à l'entretien conforme de l'immeuble.

Et que faisons-nous des 50% d'unités réservées à des gens dits à revenu modeste, sans autre besoin particulier? Présentement, on décrit le manque de logements sociaux, alors qu'une personne seule gagnant 40 000\$ et sans au-

cune problématique nécessitant un encadrement social particulier, peut bénéficier d'une unité située dans un bâtiment subventionné et dont le loyer est situé entre 75% et 95% du loyer médian d'une région et selon le type de logement selon les données de la Société d'habitation du Québec (SHQ). C'est pour ces gens-là, plus particulièrement, qu'on demande de cesser la construction de logements sociaux, car il s'agit de la clientèle cible des propriétaires privés.

Dans le cadre de la révision des programmes et de la tournée de consultation de la Société d'habitation du Québec qui est enclenchée, le RPHL reste confiant que ses demandes formulées au gouvernement ne resteront pas lettre morte cette fois-ci, et qu'on pourra travailler ensemble pour trouver une solution qui soit la plus avantageuse autant pour les locataires dans le besoin, que pour les propriétaires d'habitations locatives.





**BANQUE D'ACHETEURS
DÉJÀ QUALIFIÉS**


**DES COURTIER AUTORIZÉS
ET EXPÉRIMENTÉS EN VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS**


**ESTIMATION GRATUITE
DE LA VALEUR MARCHANDE
DE VOTRE IMMEUBLE**

➤ Pour vendre aux meilleures conditions et
au meilleur prix, contactez l'Équipe Lafleur Davey !

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIER
IMMOBILIERS

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA

Kassidy Davey
Courtier immobilier

Voir au-delà
de l'immobilier

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

 EquipeLafleurDavey



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. Entretien Nettoyage
13. Électricité
14. Évaluation immobilière
15. Extermination
16. Gestion immobilière
17. Hypothèque
18. Incendie
19. Peinture
20. Plancher
21. Planification financière
22. Quincaillerie
23. Serrure
24. 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.

2. ASSURANCES**Le Groupe Verrier**

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

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

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

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

- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. BAIGNOIRE**Bain Magique**

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

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

5. CENTRE DE RÉNOVATION**Rona L'Entrepôt**

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

- * Escomptes membres RPHL
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

GROUPE ANCTIL

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

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

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

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

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

7. CHAUFFE-EAU**Chauffe-Eau Estrie**

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

- * Escompte 5 % membres RPHL
- Vente, réparation

- Remplacement de chauffe-eau
 - Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
 - RBQ 8261-2292-02
- Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

8. COMPTABILITÉ**Marie-Josée Fautoux, CPA auditeur, CGA**

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

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

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

- * Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

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.equipelafleurdavey.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
- Banque d'acheteurs déjà qualifiés
- Analyse détaillée et évaluation gratuite
- Vendez aux meilleurs conditions et dans les meilleurs délais
- Une équipe de courtiers expérimentés. Voir au-delà de l'immobilier

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe Grandmont Via Capitale Estrie agence immobilière
Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000
Cell.: 819-679-7778
jonathan@grandmont.net
www.grandmont.net

- Présence + Dynamisme = Résultats !
- Service d'achat et de vente de propriétés.
- Évaluation gratuite d'immeubles.
- Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
- Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

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

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

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**Les Constructions Pinsonneault & Baillargeon**

Plus de 30 ans d'expérience
M. Baillargeon
Tél.: 819-674-4220
m.baillargeon@hotmail.com

- * Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Démolition, ossature, finition intérieur et extérieur
- Portes et fenêtres, Patio
- Projet clé en main
- Soumission gratuite
- Toitures
- Garages
- Agrandissements

12. ENTRETIEN / NETTOYAGE**Ambulance Environnement**

Claude Maheux – Propriétaire
Tél : 819-571-1895
info@ambulanceenvironnement.ca
www.ambulanceenvironnement.ca

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

13. ÉLECTRICITÉ**Flash Électrique**

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

- Service 24 hrs
- Résidentiel, commercial et institutionnel
- Entrées électriques
- Éclairage au DEL
- Remplacement de vieux panneaux à

fusibles

- Bi-énergie
 - Système d'incendie
- RBQ: 5646-2013-01

14. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

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

275 rue King Ouest, Sherbrooke

Tél.: (819) 823-9715

1750 rue Sherbrooke, suite 200 Magog
819-819-769-4144

<http://www.dufresnesavary.ca/>

Financement hypothécaire,
Mise en marché, acquisition ou liquidation
Expropriation

Contestation d'évaluation municipale

Étude locative, etc

* Tarifs préférentiels aux membres RPHL

15. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;

-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;

-Détenant des permis du ministère du développement durable et environnement;

-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;

-Estimation gratuite sur place.

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Gerer Votre Immeuble.com

gerervotreimmeuble.com

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible

- Des outils de communication

- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

17. HYPOTHÈQUE

Multi-Prêts

Hélène Renaud,

Courtier hypothécaire

Tél.: (819) 276-0692

www.multi-prets.com/helenerenaud

hrenaud@multi-prets.com

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

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

*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

18. INCENDIE

BARRIKAD
(Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :

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

Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;

Centrale de surveillance;

Alarme vol;

Contrôle des accès;

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

Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !

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

RBQ : 5592-3841-01

19. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

20. PLANCHER

Les Entreprises Benoit Dodier

1519 King Est, Sherbrooke

Tel : 819-563-0299

-2 étages de céramiques

-Bois franc, vinyle flottant et flottant

-Produit Schlüter (base de douche, mur et drain)

-Fils chauffant avec tous les produits de pose

-Vaste choix de moulures

-Tous les produits de pose de céramique en inventaire

-Conseil d'expert inclus

*10% RABAIS aux membres RPHL sur les produits à prix réguliers en magasin

21. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne

collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité

- Stratégies financières avancées

- Gestion privée et investissements

- Assurances de personnes

22. 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

23. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O

SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél /Fax: (819) 563-3239

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

24. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ

Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• Ventilation

• Revêtement extérieur

• Déneigement de toiture

• Autres services connexes tels que l'installation de gouttières, Pliage

et capage en

alluminium, etc

Licence RBQ: 8351-

3416-19



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

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Lapointe

On est souvent tentés de faire confiance, et à certaines personnes plus qu'à d'autres selon la façon dont elles se présentent. Nous ne saurions trop insister sur l'importance de bien savoir à qui on a affaire. Il faut se rappeler que vu le droit au maintien dans les lieux, un nouveau locataire peut rester sur place bien longtemps, sans possibilité pour le propriétaire de changer d'idée sur sa location.

Malgré la bonne intention de faire une évaluation complète, il ne faut pas négliger l'importance de vérifier l'identité de la personne qui s'offre à vous pour louer un logement. Au-delà de recueillir les informations permettant l'enquête pré-location, il vous est fortement suggéré de demander une pièce d'identité permettant de confirmer les noms et adresse qui vous sont fournis. Parfois, une simple lettre différente dans la façon d'écrire le nom peut faire en sorte que les résultats soient tout à fait différents.

Tout cela est dans le but de vous éviter d'avoir recours au tribunal de la Régie du logement. En effet, certains cas où des locataires ont déclaré de fausses identités, ont vu leur bail être annulé. Dans un jugement (1), des locataires avaient effectivement déclaré de fausses identités et les vérifications d'usage ont été faites sur ces noms. C'est après la signature du bail que le propriétaire a eu des doutes sur l'identité de ses locataires, et les problèmes de paiement ont commencé. Une vérification avec les bonnes identités ont permis de comprendre que plusieurs jugements en non-paiement de loyer avaient été rendus contre le couple de locataires. Comme ce résultat d'évaluation est différent et

que le propriétaire n'aurait pas loué à ces gens s'il avait connu leurs vraies identités, le juge accepte d'annuler le bail.

Bien entendu, certains pousseront la fraude à un niveau supérieur en présentant de faux documents. Dans une situation récente (2), une propriétaire demandait l'annulation du bail intervenu avec son locataire, car son consentement était vicié.

La locatrice aurait fait remplir un formulaire dans le but d'effectuer une évaluation pré-location sur la personne qui se présentait à elle. La locatrice aurait même procédé à la vérification d'une pièce d'identité lors de cette rencontre. Devant les informations inscrites sur le formulaire qui lui paraissaient crédibles, tant les informations sur son employeur (une institution financière), que son talon de paie, les noms et coordonnées de son propriétaire actuel, etc., la locatrice a accepté de signer un bail. Le problème, c'est qu'elle a signé avec le locataire avant de finaliser son évaluation pré-location tant les informations données lui paraissaient crédibles.

L'évaluation pré-location a permis de découvrir que les informations données correspondaient à l'identité d'un résident de l'Ontario, plutôt qu'à celles du locataire en question. Ce résident de l'Ontario avait d'ailleurs déjà porté plainte



QUI SUIS-JE?

pour usurpation d'identité. Après vérification, les références étaient donc toutes plus fausses les unes que les autres. Lors d'une plainte aux policiers, on se rend compte qu'aucun permis de conduire légal du Québec n'existe effectivement au nom du locataire. De plus, il semblerait selon la décision que la personne qui habitait en réalité le logement n'était pas l'homme avec qui la locatrice avait signé le bail, mais plutôt une femme, qui a commencé à lui payer le loyer.

Le juge indique donc ce qui suit: 35 C'est dire que lorsqu'une erreur provoquée par un dol, issue de faux renseignements, de faux documents ou de manœuvres frauduleuses de la part du locataire, préalablement ou lors de la conclusion du bail, est déterminante, le consentement du locateur qui s'en trouve ainsi vicié doit être sanctionné par la nullité du contrat.

La locatrice est en conséquence en mesure de prouver qu'il y a eu erreur, par les agissements trompeurs du locataire, sur l'identité réelle de ce dernier et ainsi sur sa situation financière. C'est sur la base de faux documents et de fausses

représentations du locataire qu'elle a accepté de signer le bail. La locatrice n'aurait ainsi pas signé de bail avec le locataire si elle avait connu sa vraie identité. En conséquence, le juge a accepté d'annuler le bail et a ordonné l'expulsion des occupants.

Dans tous les cas, une évaluation complète avant la signature du bail vous est fortement recommandée.

(1) 2015 QCRDL 31425, 232333 26 20150817 G.

(2) 2016 QCRDL 26268, 280607 37 20160603 G.

Multi-Prêts HYPOTHÈQUES

AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Siège social:

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



Hélène Renaud

Courtier immobilier hypothécaire

Tél. : 819 471 0089

Télec. : 819 390 2998

hrenaud@multi-prets.com

multi-prets.com/helenerenaud

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

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

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

819-565-9023

MULTI CLÉS
SCERRURIER EXPERT

Les
EXPERTS
en sécurité

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS

www.MULTICLES.COM
819.562.6313
1378, RUE KING OUEST, SHERBROOKE

Depuis les 35 dernières années, les temps ont changé, le regroupement a évolué, le marché s'est complexifié, mais la mission demeure tout aussi forte : veiller à la protection des droits des propriétaires et offrir le soutien le plus professionnel que possible à nos membres.

Se lancer en immobilier ne comporte plus les mêmes difficultés qu'à l'époque; ce ne sont plus les hauts taux d'intérêt qui nous font grincer des dents. La Régie du logement a été créée, les locataires revendiquent de plus en plus leurs droits, les taux d'inoccupation sont à leur apogée. Il faut également se remémorer que les lois ont changé depuis la création du RPHL et de la Régie du logement dans les mêmes années. Souvent, ça a eu pour effet de resserrer les droits des propriétaires, mais d'autres fois, les interventions du RPHL ont porté leurs fruits : on a tenté en 2001 de restreindre le droit de récolter des données pour faire des évaluations, et autant propriétaires que locataires se sont soulevés pour éviter l'adoption de telles lois. Les interventions du regroupement ont également contribué à alléger des modifications de lois favorisant les locataires (délais pour résiliation dans le cas de personnes quittant pour une résidence privée pour aînés ou logement social, projet de loi 492 sur la reprise de logement, modifications au code de procédure civile concernant principalement les évictions).

Avec un pourcentage de locataires à près de 40% dans la province, soit la tendance la plus élevée au Canada,

Le RPHL a fêté ses 35 ans cette année!



l'immobilier locatif a certainement encore sa raison d'être; le Regroupement, tout autant. Il est tout aussi pertinent pour un propriétaire de condo qui souhaite louer son logement d'être membre du RPHL que pour un propriétaire de centaines de portes. Chacun y aura trouvé son compte.

Nous avons travaillé d'arrache-pied à travers les années à bâtir les outils les plus performants dans une ère où le propriétaire n'a pas de temps à perdre, mais doit par la même occasion, se protéger de plus en plus. Nous vous offrons ce qu'aucune autre association peut vous offrir afin de vous faciliter la tâche: des conseils par des juristes spécialisés dans le domaine locatif, des outils interactifs pour le suivi de vos évaluations en temps réel, des soirées d'information en personne ou sur le web, publications quotidiennes pour renforcer vos connaissances, partenaires, des adhésions ou renouvellements facilités directement sur notre boutique sécurisée en ligne...

Par son alliance avec l'Association des propriétaires du Québec en 2003, le RPHL a pu bénéficier d'une plus grande visibilité et pouvoir de revendication auprès des instances concernées, ainsi que d'une couverture médiatique accrue, en plus d'offrir un service à la clientèle étendu en conservant des prix concurrentiels. Le RPHL a toujours su garder, toutefois, une relation étroite avec ses membres et reste sensible à la réalité de sa région.

Nous tenons à remercier le soutien de plusieurs de nos partenaires depuis plusieurs années, ainsi que tous les membres du RPHL pour votre fidélité.

Alizé
SERVICES FINANCIERS

Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients.

DIANE CÔTÉ, PI, BII
Planificatrice Financière (membre accréditée de I.Q.F.F.)
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF | OACÉO | Planiprêt | Excel

T 819 769-3022 | dianecote@alizeservicesfinanciers.com | alizeservicesfinanciers.com

Dufresne, Savary & Associés Inc.
La valeur de l'expertise
Évaluation, apprais, courtage en biens immobiliers
Fiduciaire, Actuaire, Analyste en Investissements

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

membre du groupe **eximm** Partout au Québec

*Petite histoire de
la fondation du
RPHL par un
des bâtisseurs:
Monsieur Claude
Laffage*

En 1981, année très néfaste pour les propriétaires d'immeubles à logements avec des taux d'intérêt se situant entre 20 et 21%, trois personnes décidèrent de fonder un regroupement de propriétaires d'habitations locatives. Ce sont messieurs Gaston Richard, entrepreneur et propriétaire d'immeubles locatifs, Gaston Lavoie, gestionnaire d'immeubles locatifs et moi-même Claude Laffage, j'étais directeur général de l'APCHQ, région de l'Estrie à ce moment-là, d'où j'ai pris ma retraite en 1995.

À ce moment-là, nous avons beaucoup d'entrepreneurs en construction d'habitations au sein de l'APCHQ qui détenaient des immeubles à logements. Nous avons regroupé le plus grand nombre possible de propriétaires de logements, qu'ils soient entrepreneurs ou non de Sherbrooke et de la région, afin de faire face à ces taux d'intérêt exorbitants et du même coup, accroître leur pouvoir de négociation.

Au départ, nous avons obtenu des prix très avantageux d'huile à chauffage (à cette époque, beaucoup plus d'immeubles étaient chauffés à l'huile qu'aujourd'hui), nous avons aussi négocié de très bons prix d'assurances, accompagnés de services juridiques, d'informations concernant les lois régissant les immeubles à logements, en plus de faire des



Martin Messier, Claude Lafarge, Annie Lapointe

représentations auprès des institutions financières, municipales et gouvernementales. De nombreuses assemblées ont été organisées avec des conférenciers du domaine du logement, afin d'informer les membres des lois et devoirs des propriétaires et des services que le Regroupement mettait à leur disposition. Le RPHL devenait, de ce fait, une toute nouvelle entité de l'APCHQ.

Il a fallu démontrer, au tout début, l'importance de ce nouveau groupe et surtout convaincre les propriétaires possédant moins de logements, d'augmenter leurs loyers (certains d'entre-eux considérant qu'ils avaient de bons locataires, n'augmentaient pas ou très peu les prix de leurs logements, ce qui avait pour effet de nuire au marché et, en plus, de leur nuire lors de la revente de leur immeuble). Nous avons dû démontrer le sérieux de cette nouvelle organisation, autant auprès des autorités et des fournisseurs, qu'auprès des propriétaires de logements eux-mêmes.

La principale embûche que nous avons rencontrée durant les cinq premières années, vient d'une autre association similaire qui tentait de recruter nos membres, ce qui n'a pas eu d'incidence sur notre re-

groupement, surtout dû au fait que nos membres étaient satisfaits de nos services.

En 2003, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) devient partenaire du RPHL. Le Regroupement est devenu plus imposant et solide. Je suis très fier de ce qu'est devenu le RPHL et je lève mon chapeau devant le beau travail accompli et les services qui sont rendus aux membres grâce au comité consultatif et à sa direction, félicitations!

Le RPHL se doit de continuer dans le même sens et être encore plus présent dans les médias. Le RPHL a su surmonter le fait que contrairement à 1981, la proportion de propriétaires d'immeubles est moindre que celle des propriétaires de maisons; le RPHL trouvera sûrement

un moyen d'élargir son expertise et ainsi répondre à la demande du marché locatif.

Claude Laffage



TÉMOIGNAGE D'UN MEMBRE DU RPHL

Membre depuis le 13 octobre 1988, je vous présente M. Oswald Joseph

D'origine haïtienne, Monsieur Joseph arrive au Québec à l'âge de 23 ans, rejoindre son frère enseignant, déjà installé à Granby. Après des études universitaires en marketing à l'Université de Sherbrooke, monsieur Joseph sera gérant à la compagnie d'assurances Impérial Life pendant 15 ans. Il a également travaillé 3 ans dans l'immobilier pour ensuite acheter son premier immeuble, un triplex, dans l'ouest de Sherbrooke sur la rue Worthington.

« J'ai connu le RPHL par le biais de quelqu'un qui faisait partie du regroupement. Comme j'étais à la recherche de rabais pour l'huile à chauffage, assurances, et d'un endroit où je pourrais avoir un support concernant l'immobilier, le RPHL correspondait à ce que j'avais besoin ».

« Comme propriétaires, nous sommes souvent amenés à rencontrer divers genres d'individus et faire face à l'incompréhension des règles. Entre autres, il y a quelques années, une dame, à qui je faisais

visiter un logement, trouvait celui-ci très à son goût et me demandait si elle pouvait rencontrer le propriétaire pour signer le bail. Je lui ai répondu tout naturellement que j'étais le propriétaire et elle m'a répondu : « je ne suis plus intéressée » et elle est partie. Elle ne pouvait croire, semble-t-il, qu'en étant noir je pouvais être le propriétaire d'un si bel immeuble.

Durant toutes ces années d'opération j'ai rencontré plusieurs embûches mais trois (3) problèmes retiennent plus mon attention:

Premièrement : Les personnes qui vivent de solidarité sociale et qui partent sans payer – malheureusement pour le propriétaire il n'y a aucun recours et le gouvernement n'est d'aucune aide. Petite anecdote à ce sujet : Un jour un proposant locataire s'est présenté pour louer un de mes logements. Celui-ci vivait de l'aide-sociale et à cause d'anciennes difficultés de paiement, il comportait un risque. Pour me rassurer, il m'a lui-même suggéré de l'accompagner au bureau de l'aide sociale pour demander de faire un chèque pour le loyer et la balance à lui. Nous nous sommes présentés lui et moi rencontrer son agent mais celui-ci a refusé sa demande.

Deuxièmement : Les logements municipaux à prix modiques. La construction d'immeubles à gros prix et loués à petits prix par la municipalité de Sherbrooke crée

une compétition déloyale avec les propriétaires d'immeubles privés, en plus de former des ghettos. Pourquoi ne pas investir dans l'aide au logement? De cette façon on encouragerait le marché immobilier et, aussi, le locataire garderait sa dignité, en se logeant dans le quartier de son choix. L'aide à la personne serait un meilleur investissement plutôt que de construire de nouveaux immeubles. Les coûts seraient beaucoup moins élevés et de cette façon on ne risque pas de nuire aux propriétaires d'immeubles privés qui ne peuvent malheureusement pas rivaliser avec des constructions neuves à des prix aussi bas, et nos taxes auraient été mieux investies pour le bien de tous.

« On me demandait la raison pour laquelle je soutenais toujours après toutes ces années le RPHL, j'aimerais mentionner que c'est le contraire, c'est plutôt le RPHL qui me soutient et ce depuis maintenant 28 ans déjà. Les rabais des partenaires, les assurances, les services juridiques, les soirées d'information et les enquêtes ... forment un tout indispensable à la

bonne gestion de mes immeubles ».

Marié à Ana Gloria Mendoza et père de 2 jeunes adultes, je prépare déjà la relève et j'aimerais bien leur transmettre cette belle passion.

Comme un bon « Homme orchestre » je fais un peu de tout. En tout cas, je fais tout ce qu'il faut pour que nos locataires se sentent bien chez eux, chez nous.



Annie Lapointe, Darlène Perreault, Elisabeth Labrie, Marie-Lyne Dufour, Mireille Comptois, Nadia Léveillé
Équipe actuelle du RPHL

BÉTOMEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTOMEL 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

Il y a eu de l'action en 35 ans!



Aménagement du territoire
Audition - Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

Défendre les droits et les intérêts des propriétaires depuis 1981!



09 décembre - Réduction des délais à la Régie du Logement Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) constate que certaines de ses revendications ont été entendues!

Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) tient à réagir suite aux articles sur la volonté de la Régie du logement de réduire les délais d'attente qui parfois sont interminables.

28 novembre - Rapport locatif 2016 de la SCHL : Pas de bonnes nouvelles pour le marché locatif québécois

Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) ne peut rester optimiste face à l'avenir du marché locatif québécois avec les résultats du rapport locatif émis ce jour par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

30 juin - Un poulet dans l'évier, des sous-vêtements dans la chambre, un poisson rouge dans la baignoire : Quel objet insolite avez-vous trouvé?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en partenariat avec le RPHL, lance le concours «Mon locataire m'a laissé le cadeau le plus insolite du Québec!».

Le RPHL souhaite conscientiser les locataires et le Gouvernement au manque de respect et d'entretien que les locataires peuvent apporter à leurs logements.

30 juin - Il est minuit, le bail est fini tout le monde dehors!

Même si en théorie le bail se termine le 30 juin à minuit, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) constate que dans la réalité le locataire quitte souvent le 1er juillet son logement lorsque le bail se termine.

Comme ceux qui quittent croisent souvent ceux qui arrivent dans le logement, nous recommandons aux propriétaires de prendre les devants et de parler à tous afin que le 1er juillet se déroule bien.

29 juin - Les animaux, dans un logement: la vérité

Le RPHL rappelle aux propriétaires de logements locatifs qu'ils ont le droit de refuser les animaux lors de la location d'un logement.

La loi 54 sur la protection des animaux ne touche pas à ce droit des propriétaires. Elle permet que des amendes soient dirigées vers les locataires qui abandonnent ou maltraitent leurs animaux.

28 juin - Le droit de fumer dans les logements locatifs

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) vous informe sur le droit de fumer dans les logements et les parties communes des immeubles locatifs.

Depuis le 26 mai 2016, pour tous les immeubles d'habitation de deux logements et plus, il est interdit de fumer dans les aires communes et ce, en application du projet de loi 44, visant à renforcer la lutte contre le tabagisme.

23 juin - Attention la saison des fraudeurs est en cours

Le RPHL souhaite sensibiliser les propriétaires de logements locatifs québécois aux fraudes possibles en ce temps chargé de l'année.

Martin Messier, Président du RPHL, vous explique les stratégies de ces fraudeurs qui profitent d'un taux d'inoccupation élevé, de la perspective d'un logement vide, pour vous inciter à ne pas effectuer de réelles vérifications.

09 juin - Location au Québec: le choix des aînés influencera le marché

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) réagit au rapport de la SCHL concernant les caractéristiques des ménages québécois.

Selon la SCHL, il y a de moins en moins de ménages, mais de plus en plus de personnes âgées de 75 ans et plus qui risquent de retourner en logement.

10 mai - Décision AirBNB : Un jugement qui confirme les obligations du locataire lors d'une sous-location

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) entrevoit dans le jugement rendu par Me Anne Mailfait, juge administrative, entre 9177-2541 QUÉBEC INC. et son locataire QUAN SHENG LI que cette décision vient rappeler au locataire ses obligations lors de la sous-location d'un logement.

20 avril - Dépôt de garantie : RCLALQ accuse les propriétaires de logements locatifs d'être des abuseurs!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) s'indigne des accusations du RCLALQ concernant le dépôt de garantie.

Le RCLALQ traite les propriétaires de logements locatifs d'abuseurs: «Selon le RCLALQ, légaliser cette pratique deviendrait la source d'abus de la part de propriétaires.»

19 avril - Révision des programmes SHQ : Une réforme oui, mais de nouveaux logements sociaux non!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se réjouit d'entendre le Ministre des affaires municipales responsable de la Régie du Logement, Martin Coiteux, annoncer vouloir réformer les programmes de la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

06 avril - Le RCLALQ fait erreur: la Régie applique la loi, les propriétaires sont malmenés

Selon le RCLALQ, les locataires ne peuvent pas parler pour défendre leurs causes de non-paiement. Mais dans plus de 95% des causes de non-paiement, aucun locataire ne se présente. Il est donc difficile d'avoir un droit de parole! «En fait, si un dépôt de garantie existait tant pour le loyer que pour les dommages faits au logement, la Régie aurait plus de temps! Il est navrant de constater que les propriétaires doivent dépenser autant d'argent, d'énergie et de temps pour un simple non-paiement de loyer».

01 avril - Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) continue à s'opposer vigoureusement au projet de loi 492

Le RPHL se désolé que Québec Solidaire revienne à la charge dans la suite de son projet de loi 492 visant à restreindre drastiquement, encore, les droits des propriétaires. Le projet de loi veut empêcher la reprise ou l'éviction de certains locataires entre le 1er décembre et le 31 mars ainsi que restreindre la reprise de logement ou l'éviction pour les locataires âgés de 65 ans ou plus, obligeant les propriétaires à leur trouver un logement qui correspond à leurs besoins.

28 janvier - Remaniement ministériel : Monsieur le Ministre le monde du logement a besoin de vous!

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) souhaite la bienvenue à Monsieur Martin Coiteux dans le monde du droit locatif.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) espère que M. Coiteux entreprendra de réelles réformes qui faciliteront l'accès à la Régie, diminueront les délais et surtout protégeront les propriétaires de logements locatifs.

22 janvier - Régie du logement : 35 ans d'une méthode désuète qui donne une mauvaise perception des propriétaires de logements locatifs

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) ne peut que s'offusquer du manque de courage des différents gouvernements qui depuis 35 ans refusent obstinément de réformer la méthode de calcul de la Régie du logement.

Réduction des délais à la Régie du Logement: Le RPHL constate que certaines de ses revendications ont été entendues!

Sherbrooke, le 9 décembre 2016 --- Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) tient à réagir suite aux articles sur la volonté de la Régie du logement de réduire les délais d'attente qui parfois sont interminables.

Chaque année le rapport annuel de la Régie du logement ainsi que celui de la Protectrice du citoyen dépeignent une situation bien triste de notre système judiciaire à la Régie du logement qui rappelons-le est un tribunal administratif qui devrait donner accès à la justice plus rapidement aux citoyens.

Le Gouvernement, sous Pierre Moreau, avait déjà entrepris une modification en Octobre 2014.

«La Régie du logement souhaite que les nouvelles mesures proposées pourront réduire les délais et les inconvénients pour présenter un dossier de non-paiement de loyer et des déplacements non nécessaires» selon Martin Messier, président du RPHL.

Le RPHL rappelle que dans la vaste majorité des cas, le locataire ne se présente pas à l'audition.

Le RPHL demande également depuis plusieurs années, que des décisions soient rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, tel qu'il se fait actuellement à la Cour du Québec, division des petites créances, afin de libérer du temps pour les régisseurs.

« Nous espérons que le Gouvernement ira de l'avant avec ces nouvelles mesures et ce, le plus rapidement possible. Au-delà des ressources supplémentaires nécessaires à la Régie du logement, c'est une réforme toute entière du domaine du droit locatif qu'il nous faut!» s'exprime Martin Messier.

Le RPHL prendra connaissance du rapport déposé par la Régie du logement et verra si le plan d'action proposé par la Régie du logement à son ministre responsable, Martin Coiteux concerne aussi d'autres irritants comme une méthode désuète du calcul d'augmentation de loyer, l'absence de dépôt de garantie et la insaisissabilité de l'aide sociale et des revenus du Gouvernement.

Source : Régie du logement

Calcul de l'augmentation de loyer 2017

La Régie du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2017, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concernés.

du loyer (ou sur toute autre modification au bail), le locateur devra, dans le mois qui suit la réponse de refus du locataire, s'adresser à la Régie du logement pour faire une demande de modification du bail. Il est important de noter que dans le cas d'un immeuble construit depuis cinq ans ou moins, le locataire qui refuse une augmentation de loyer doit quitter son logement à la fin du bail si la section F du bail fait mention de cette restriction (case cochée).

Pour faciliter une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie rend accessible dès aujourd'hui un outil de calcul sur son site Web (www.rdl.gouv.qc.ca). Outre ce formulaire électronique intitulé Outil

| Composantes du loyer | 2016 | 2017 |
|------------------------------------|---------|----------|
| Électricité | 2,4 % | 1,0 % |
| Gaz | - 3,2 % | - 4,6 % |
| Mazout et autres sources d'énergie | - 24,3% | - 17,1 % |
| Frais d'entretien | 2,5 % | 2,4 % |
| Frais de service | 1,9 % | 0,9 % |
| Frais de gestion | 1,0 % | 0,8 % |
| Revenu net | 0,5 % | 0,4 % |
| Dépenses d'immobilisation | 2,5 % | 2,4 % |

Tableau : Pourcentages applicables*

* ATTENTION : Ces pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2017 ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.

Au Québec, locateurs [1] et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. Le locataire a par ailleurs le droit de refuser l'augmentation de loyer soumise par le locateur. Dans le cas où les deux parties n'arrivent pas à s'entendre sur l'augmentation

de calcul 2017, on peut imprimer à partir du site Web une version PDF du formulaire.

Ces outils de calcul simplifiés permettent d'établir l'augmentation du loyer, en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des assurances, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble. Le formulaire sera disponible en format papier dans les 25 bureaux et points de service de la Régie à compter de la seconde semaine de février.

À titre d'exemple, la Régie présente un scénario de calcul fictif qui

permet de mieux comprendre l'application du Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Groupe GRANDMONT
VOS COURTIER(S) IMMOBILIERS

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

PRÉSENT!

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

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

GROUPE ANCTIL
MATÉRIAUX ANCTIL RONA | MATÉRIAUX MAGOG RONA

USIHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

RPHL: Des taux d'augmentation de loyer pour «faciliter les négociations» ou pour brimer notre droit à négocier librement!

Sherbrooke, le 20 janvier 2017 --- Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) demande au Premier Ministre, Monsieur Couillard, de prendre la décision d'offrir un ministère à la Régie du logement. Enfin, un ministre qui aura la lourde tâche de moderniser une institution dépassée et qui le ferait sans avoir les affaires municipales et la sécurité publique en surplus.

«Par ce manque de temps pour résoudre une problématique qui paralyse plus de 1,3 millions de logements, le parc locatif se détériore. L'annonce d'un taux de 2.4% pour les travaux majeurs est la preuve qu'il est inconcevable pour un propriétaire d'avoir un retour sur investissement de plus de 30 ans!» selon Martin Messier, Président du RPHL.

Les taux d'augmentation accordés par la Régie du logement, les taxes pour payer des logements sociaux qui nous concurrencent : le locatif

a besoin de soutien et d'aide pour rénover, car les revenus ne suffisent plus à la tâche. Les propriétaires doivent effectuer les mises à niveau de leurs immeubles pour rester concurrentiels et respecter les normes toujours plus exigeantes.

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

2017 : 2.4%
2016 : 2.5%
2015 : 2.9%
2014 : 2.6%
2013 : 2.6%
2012 : 2.9%

Même si la Régie insiste chaque année sur le fait que les chiffres émis ne sont que des indicatifs, les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de loca-

taires, se fient à ces taux.

Mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs avec les taux non réalistes annoncés chaque année, chaque immeuble étant différent et ayant ses propres dépenses.

«Le blâme est toujours porté sur les propriétaires de logements locatifs mais les hausses de taxes municipales et scolaires sont transférables à 100% sur le loyer des locataires: les propriétaires n'en sont que les percepteurs. Nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires. Et les dépenses de l'année non-réclamées seront perdues car elles ne peuvent pas être reportées à l'année suivante!» d'ajouter le RPHL.

Avec un taux d'inoccupation de 6,4% dans la région, de nombreux propriétaires sont tentés d'offrir des mois gratuits et de ne pas aug-

menter leurs loyers pour conserver leurs locataires.

Des taux dérisoires et des dommages de plus en plus chers!

Lors d'un sondage exclusif mené par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), partenaire du RPHL, sur les saccages vécus par les propriétaires de logements dans les 5 dernières années, il ressort que 75.55% des propriétaires ont subi au moins un saccage! Et les dommages ont coûté plus de 4200\$ en moyenne (sans compter les heures du propriétaire et les loyers perdus).

Si on combine Taux dérisoires + Saccage de plus 4200\$ + interdiction d'un dépôt de garantie, on obtient un cocktail explosif qui s'abat sur le parc locatif.

«Le gouvernement a souvent avancé vouloir mettre un dépôt en place mais aucun n'a agi. Il est temps de moderniser un tribunal administratif engorgé, et non adapté aux réalités du marché!» de conclure Martin Messier.

Formulaire de calcul d'augmentation de loyer RPHL et l'application Calculo

Ce formulaire de calcul s'applique pour vos hausses de loyer pour l'année 2017.

Cet outil est plus complet que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos calculs d'augmentation 2017 et vos avis de modification au bail sur votre appareil. Alors calculez dès maintenant vos hausses de loyer!

Pour télécharger l'application, allez au <http://www.apq.org/calcul-daugmentation-de-loyer-2017.aspx>



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



Les Entreprises Benoit Dodier inc.

1519, rue King Est
Sherbrooke (QC) J1G 1E8
819 563-0299

Une grande quantité de céramique en inventaire!
Notre magasin-entrepôt occupe une superficie de 10 000 pieds carrés disposés sur 3 étages.

- Céramique
- Mosaïque
- Plancher flottant
- Bois franc
- Vinyle
- Produits de pose





Me Reed

LE LOCATAIRE PEUT-IL INVOQUER DES DROITS ACQUIS DANS UN BAIL DE LOGEMENT?

sion de la Régie du logement¹, on répond à la question comme suit:

40 Après analyse de la jurisprudence de la Régie du logement, le Tribunal estime que la tolérance par le locateur de l'utilisation d'un service non compris dans le bail ne crée aucun droit acquis en faveur du locataire²:

D'ailleurs, un tel droit n'est pas reconnu par la jurisprudence qui interprète ce type de gracieuseté comme une tolérance ou un privilège qui ne peut devenir un droit.

41 Dans l'affaire D'Anjou c. Paradis13, qui traite spécifiquement de l'utilisation d'un garage, le Régisseur écrit :

Ce n'est pas parce que celui-ci a accordé cette faveur durant huit années que celle-ci s'est transformée en droit. Une gracieuseté peut toujours être enlevée aussi simplement qu'elle a été donnée.

42 Le Tribunal conclut que l'utilisation, par tolérance, du garage sur une longue période de temps ne confère pas des droits acquis aux intimés, lesquels feraient partie du bail.

On doit comprendre de cette anal-

yse que si le propriétaire inscrit ce droit dans le bail et/ou y accole une valeur, cette règle cessera de s'appliquer. Il fera partie intégrale du bail.

Rien n'empêche de baliser l'utilisation dans un écrit tout en maintenant cette règle en confirmant dans un écrit que par exemple, « l'utilisation du garage à titre gratuit par monsieur X est une tolérance temporaire qui pourra être retirée en tout temps par le propriétaire selon sa volonté »

Il est évident que cette règle n'est pas absolue et chaque situation mérite d'être analysée afin de

déterminer si par les agissements des 2 parties au fil des mois, il s'agit effectivement d'une simple tolérance ou d'un service inclut dans le bail.

En terminant, la juge de la Cour du Québec rend le jugement suivant :

46 **ORDONNE** aux intimés de ne plus utiliser le garage et de libérer le garage des biens leur appartenant dans les trente (30) jours du présent jugement;

1- 450-80-001374-122

2- D'Anjou c. Paradis 2002 J.L. 77, AZ-50133739.

D

ans le cadre d'une relation locateur-locataire, il arrive souvent que le locataire demande

d'utiliser un endroit ou un espace temporairement pour un besoin spécifique. Stationnement, garage, entreposage supplémentaire, cour arrière, les situations sont multiples. Généralement, le propriétaire accepte sans modifier le bail et de façon gracieuse. Quelque temps plus tard, voyant le locataire continuer d'utiliser l'espace, le propriétaire dit au locataire qu'il devra cesser l'utilisation. Le locataire invoque alors un droit acquis.

Qu'en est-il?

Dans une décision de la Cour du Québec de 2013 rendue par Me Madeleine Aubé, juge de la Cour du Québec et en appel d'une déci-




FLASH
ELECTRIQUE



www.flashelectrique.com

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

Entrée électrique - Inspection - Éclairage au DEL
Remplacer vos vieux panneaux à fusibles
Bi-énergie - Système incendie

RBQ 5646 - 2013 - 01

4515, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2S9

819 791-4848

Que faire avec un immeuble avec du filage d'aluminium ?

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

Plusieurs propriétaires se retrouvent avec une facture salée ou tout simplement un refus d'assurance lorsque l'assurance découvre que vous avez du filage d'aluminium dans votre immeuble.

Le filage est souvent trouvé lorsque l'inspecteur de l'assureur inspecte l'immeuble.

LE FILAGE LE PLUS POPULAIRE

Nous retrouvons dans les immeubles 2 types de filage : cuivre et aluminium. Le meilleur conducteur est le cuivre, on le reconnaît car il est de couleur doré. Il y a 40-50 ans, le cuivre était très dispendieux et les constructeurs se sont mis à utiliser l'aluminium qui était un bon substitut et qui est encore légal en 2016.

Le gros problème est que le cuivre est très dur et l'aluminium est un matériel qui est plus mou et il s'oxyde beaucoup plus vite, ce qui crée une résistance et cause un réchauffement et peut même incendier l'immeuble. Il ne faut surtout pas mettre ces 2 matériaux ensemble, ce qui accélère l'oxydation.

POURQUOI LE PRIX DES ASSURANCES AUGMENTE-T-IL?

Selon M Éric Lefebvre, Agent en assurance de dommages, les assureurs n'aiment pas les immeubles surtout les condos avec un filage d'aluminium car leur profit est diminué à cause des réclamations aux cours des ans. Si vous étiez à la place des assureurs, vous voudriez diminuer votre risque et choisir des immeubles sans problème.

ET SI J'ACHÈTE DES IMMEU-

BLES AVEC DU FILAGE D'ALUMINIUM ?

Pourquoi pas ! Il existe des solutions qui ne nécessitent pas de tout refaire le filage pour être sécuritaire.

COMMENT FAIRE POUR DIMINUER LE RISQUE ?

Remplacer les prises électriques ordinaires au cuivre par des prises conçues pour l'aluminium. Le prix est beaucoup plus élevé.

Un électricien pourra utiliser des marettes pour les joints et de la pâte spécialisée pour empêcher l'oxydation.

Le problème du filage d'aluminium n'est pas le fil lui-même mais plutôt les joints ou raccordements.

LES SOLUTIONS AVEC VOTRE ASSUREUR :

1. Souvent pas facile à faire mais essayez de trouver un assureur qui accepte ce risque.
2. Faites inspecter, remplacer par un

électricien toutes les prises et interrupteurs par ceux compatibles avec le cuivre et aluminium. Obtenez un rapport de certification et normalement votre assureur ne devrait pas vous refuser. Vous aurez peut-être une surprime cependant.

3. Une des solutions les plus coûteuses est de remplacer le filage dans les murs. Imaginez les coûts astronomiques !

4. Je vous conseille de ne pas cacher à votre assureur que l'immeuble contient du fil d'aluminium. Advenant une réclamation, il y a de fortes chances que vous ne soyez pas dédommagé.



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 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

ESCOMPTES EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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

Tél.: (819) 820-8887

3420 rue Galt Ouest

Sherbrooke, Qc J1H 0A5

-Gestion d'immeubles
-Comptabilité, fiscalité
-Conseils d'affaires

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

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Qc J1H 4A7

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

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

Tél.:450-378-5398 450-830-5399

couvreurroch@live.ca

www.entreprisesroch.com

Entreprise familiale de troisième génération
Couvreur, planchers, maçonnerie, céramique,
entretien préventif, déneigement de toiture, etc

*Tarif préférentiel aux membres RPHL

Travaux garantis

Estimation gratuite

Inspection professionnelle

Assurance responsabilité

7. EXTERMINATION**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

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

8. GESTION IMMOBILIÈRE**GererVotreImmeuble.com**

http://gerervotreimmeuble.com

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

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

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

10. HYPOTHÈQUE**Multi-Prêts**

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

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

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

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

*4 logements et moins, aucun frais de dossier.

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

Tél.:450-372-4949

1-800-742-4949

www.youppycestnet.com
info@youppycestnet.com

Le spécialiste en nettoyage et assainissement de système de ventilation depuis 2002.

*Escompte de 2% aux membres RPHL

Recommandés par CAA Québec
Habitation

Équipement robotisé et spécialisé

12. PEINTURE**Bétonel**

Bétonel Dulux

2 succursales à Sherbrooke*

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

*Escompte membres RPHL

Bétonel Dulux*

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

* Escomptes membres RPHL

RESPONSABILITÉ D'UN COPRO- PRIÉTAIRE: L'IMPORTANCE DE LA MISE EN DEMEURE

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, le Tribunal a jugé que, bien que le copropriétaire pouvait être tenu responsable d'un dommage causé à l'immeuble par son locataire, le fait pour le syndicat de ne pas avoir mis en demeure le copropriétaire avant de procéder à la réparation est une fin de non recevoir.

Les parties et leurs prétentions

Le syndicat des copropriétaires réclame à l'un des copropriétaires de l'immeuble, la somme de 13 765,70 \$ en réparation des dommages causés à la porte de garage de l'immeuble par le locataire de ce copropriétaire. Le syndicat poursuit également ce locataire directement comme autre défendeur dans la même cause.



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



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

LES CONSTRUCTIONS
**PINSONNEAULT
& BAILLARGEON**

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924

M. Baillargeon 819.674.4220

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





Me Kevin Lebeau

Le copropriétaire a appelé en garantie le locataire et le tient responsable des dommages causés, mais le locataire ne s'est pas manifesté dans cette cause et n'a pas produit de contestation.

Le syndicat allègue dans sa réclamation que le locataire aurait heurté la porte de garage de l'immeuble avec son véhicule. Selon le syndicat, la porte du garage fut complètement détruite par cette collision, et les travaux de sécurisation des lieux et du remplacement de la porte lui ont occasionné des coûts de 8765,70\$.

Dans sa réclamation, le syndicat fait état d'avoir procédé aux

travaux requis, et au remplacement de la porte, mais avant que le copropriétaire soit avisé et tenu responsable par une mise en demeure de la part du syndicat. En fait, le syndicat confirme que la mise en demeure fut transmise au copropriétaire plus d'un an suivant l'événement.

Le syndicat soulève au Tribunal qu'une clause de responsabilité dans la déclaration de copropriété, rend le copropriétaire responsable envers le syndicat des dommages qu'il cause lui-même au syndicat, ou causés par toute autre personne dont il est responsable.

Selon le syndicat, cette même clause prévoit que le copropriétaire peut être tenu responsable des frais d'avocats engagés par le syndicat pour le recouvrement des dommages dus au syndicat. En se fondant sur cette clause, le syndicat ajoute à sa réclamation la somme de 5000\$ à titre de remboursement de ses frais légaux.

Le copropriétaire, ne conteste pas les frais de réparation et de remplacement de la porte réclamés par

le syndicat, mais il soutient qu'il ne peut être tenu responsable des dommages causés par son locataire, et que c'est ce dernier qui est la seule personne responsable.

Comme il juge ne pas être responsable, le copropriétaire nie devoir rembourser les frais légaux que le syndicat dit avoir engagés.

Pour sa part, bien qu'il produit en preuve les factures payées pour le remplacement de la porte de garage, le syndicat n'est pas en mesure de produire quelque facture ou compte que ce soit prouvant le montant de 5000\$ qu'il dit avoir engagé pour ses frais légaux.

Le copropriétaire invoque également qu'il a été mis au courant de l'incident, et du fait que le syndicat lui tenait responsable et lui réclamait les frais de remplacement de la porte, seulement lorsqu'il a reçu une mise en demeure de la part du syndicat plus d'un an après l'incident.

Le Tribunal a remarqué du témoignage du représentant du syndicat, que ce dernier avait adressé une mise en demeure au locataire seulement environ dix mois après l'incident afin de lui tenir responsable. Toutefois, le syndicat a témoigné que ce locataire n'a jamais donné suite à cette mise en demeure, et que le syndicat n'avait pas poursuivi le locataire en justice.

Le copropriétaire a aussi témoigné qu'il n'avait jamais eu un contact direct avec le locataire, car il avait confié la location à court terme de son unité à une agence de location.

L'analyse par le Tribunal

Après avoir analysé la preuve des parties et des dispositions de la

Loi et de la déclaration de copropriété, le Tribunal a conclu que le locataire était la personne directement responsable des dommages causés à la porte de garage, et ce selon l'article 1457 du Code civil du Québec.

Selon le Tribunal, le syndicat avait prouvé le bien-fondé du montant de 8765,70\$ réclamé pour les dommages causés à la porte de garage.

Quant à la question à savoir si le copropriétaire peut être tenu responsable des dommages causés par son locataire, le Tribunal a jugé que la clause de responsabilité contenue à la déclaration de copropriété avait justement l'effet de rendre le copropriétaire responsable des dommages causés par le locataire qui occupait son unité.

Toutefois, le Tribunal a fait remarquer au syndicat que l'effet combiné des articles 1590, 1595, 1597 et 1602 du Code civil du Québec, impose au syndicat l'obligation de mettre en demeure par écrit le copropriétaire, mais avant de procéder aux travaux de réparation. Le Tribunal a souligné que selon la doctrine et la jurisprudence, l'envoi d'une mise en demeure écrite au préalable est essentielle pour exiger la réparation d'un dommage causé, et que l'absence de mise en demeure avant de procéder à la réparation est fatale et constitue une fin de non-recevoir de la réclamation.

Par conséquent, le Tribunal a jugé que faute pour le syndicat d'avoir mis en demeure le copropriétaire avant de procéder aux travaux, le copropriétaire ne pouvait être condamné aux dommages. Donc, le Tribunal a rejeté la réclamation du syndicat contre le copropriétaire, mais a jugé que sa réclamation contre le locataire était

bien fondée, alors ce dernier a été condamné à payer au syndicat la somme de 8 765,70\$, plus intérêts au taux légal, indemnité additionnelle, plus les frais de justice.

Marie-Josée Fauteux, CPA

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

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

COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(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



expo habitat.

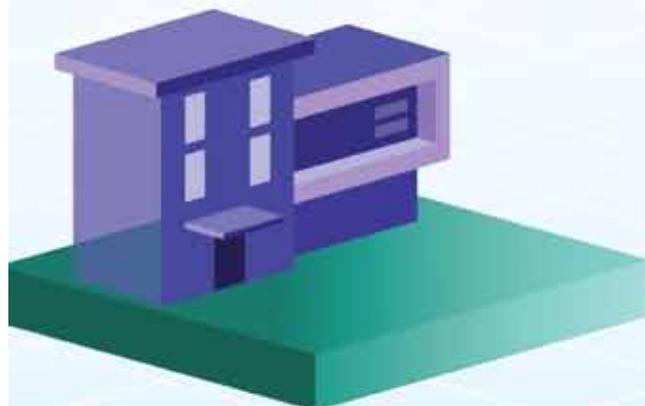
16 au 19 février 2017

Centre de foires de Sherbrooke

Au cœur de vos réalisations
depuis 35 ans

expohabitatestrie.com

 /expo.habitat.estrie



En collaboration avec



Partenaire



Go-Plans.com

Un **accès privilégié** à
notre salle de plans
virtuelle publique

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

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

Plusieurs avantages

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

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

| Impression de documents | | | Numérisation | |
|-------------------------|---------|-----------|--------------|---------|
| Format | Papier | Plastique | Format | Papier |
| 11 x 17 | 0,50 \$ | 2,50 \$ | 11 x 17 | 0,75 \$ |
| 18 x 24 | 1,25 \$ | 3,50 \$ | 18 x 24 | 1,50 \$ |
| 24 x 36 | 1,75 \$ | 5,00 \$ | 24 x 36 | 1,50 \$ |
| 36 x 48 | 3,00 \$ | 8,50 \$ | 36 x 48 | 1,50 \$ |

Pour en savoir plus ou pour passer une commande

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