

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 6, No 4

Aout-Septembre 2010

Le Propriétaire

Édition RPHL

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper



**Permettre aux
propriétaires d'exiger un
dépôt de garantie**

Le constat des lieux: une étape importante lors du départ d'un locataire ou de la remise d'un logement à un nouveau locataire.

*Me Jean-Olivier Reed,
page 12*

*Le RPHL annonce une
journée « lignes ouvertes »
et lance un guide pratique
gratuit pour les proprié-
taires et les déménagements
du 1^{er} juillet*

*Le RPHL est heureux
d'avoir soutenu les pro-
priétaires d'immeubles
grâce à sa ligne ouverte.*

*Communiqués de presse,
page 10*

*Guide pratique pour les
propriétaires d'immeubles
pour les déménagements.*

page 11



*L'efficacité énergétique des
immeubles à logements
au Québec,
Un investissement rentable
et durable !*

Sherbrooke 21 septembre 2010

Granby 28 septembre 2010

Tous les détails page 5

**Comment un locataire
doit-il prouver la mau-
vaise foi du propriétaire
suite à une reprise de
logement?**

*Me Robert Soucy,
page 18*

**La déclaration de copro-
priété – Un document
d'importance capitale**

**Le syndicat de copropriété
et ses organes**

*Me Kevin Lebeau,
pages 14-15*

Recevez votre journal bimestriel par courriel, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !

**Du nouveau au RPHL FORMATION en collaboration
avec le Centre 24 juin
Automne 2010 et Hiver 2011**

Stratégie d'enseignement

- Exposés théoriques;
- Exercices pratiques;
- Mise en situation en entreprise;
- Une attestation de formation sera remise au participant ayant atteint des objectifs.



AUTOMNE 2010

Effectuer l'entretien ménager d'un immeuble

Durée de la formation : 30 heures pour 10 formations de 3 heures

Nombre de candidats : **Maximum de 20**

Horaire : 18 h 30 à 21 h 45

Date de début : Mardi le 5 octobre 2010

Date de fin : Mardi le 7 décembre 2010

Coût : *Communiquer au 819-563-9292 pour tous les détails*

Lieu de formation : Centre 24-Juin, 645 rue du 24-Juin, Local B-1-017

1. Effectuer l'entretien périodique des tapis.

- Les équipements.
- Les produits.
- Les techniques à utiliser.
- Trucs.

2. Effectuer l'entretien périodique des recouvrements en tuiles d'amiante.

- Les équipements.
- Les produits.
- Les techniques à utiliser.
- Trucs

3. Effectuer l'entretien périodique des murs, plafonds et fenêtres.

- Les équipements.
- Les produits.
- Les techniques de lavages de plafonds et murs.
- Les techniques d'entretien des fenêtres.
- Trucs



Le Groupe GE
Génératrices Expert
Gestion énergétique
**Solutions énergétiques
viables**

- Projet énergie d'urgence
- Projet en énergie renouvelable
- Projet amélioration bilan énergétique

Évaluation gratuite

819.569.0000
www.groupeGE.com

PORTES FENÊTRES FLEURIMONT

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES

FARLEY
DEPUIS 1957

GARANTIE À VIE
Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau
à votre service depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant

ENERGY STAR

Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R
Verre Sol-R Ti	4.17
Argon Low E	3.33
Verre clair	2.04

Nouveau procédé
La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2

ESTIMATION GRATUITE
819 569-4112

TAPIS V.N. inc.

SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX SERVICE DE LIVRAISON ET INSTALLATION

**Plancher flottant
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Bois franc**

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ
René Perron, votre conseiller
Tél.: 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4
www.tapisvn.com

HIVER 2011**Effectuer l'entretien préventif d'un immeuble en ce qui a trait à la plomberie et à l'électricité**

Durée de la formation : 30 heures pour 10 formations de 3 heures

Nombre de candidats : **Maximum de 20**

Horaire : 18 h 30 à 21 h 45

Date de début : Mardi le 15 février 2010

Date de fin : Mardi le 19 avril 2010

Coût : *Communiquer au 819-563-9292 pour tous les détails*

Lieu de formation : Centre 24-Juin, 645 rue du 24-Juin, Local B-1-017

1. Effectuer l'entretien préventif en plomberie.

- Se familiariser avec le système d'alimentation et de drainage.
- Vérifier l'entrée d'eau et les «pression valves».
- Vérifier les « clean-out » de nettoyage et les drains de plancher.
- Vérifier la robinetterie extérieure (prévention hivernale).
- Réparer des troubles mineurs sur le système d'alimentation et de drainage (toilette, bouchée, odeurs, etc.)

2. Effectuer l'entretien préventif en électricité.

- Se familiariser avec le système électrique.
- Identifier les sources de problèmes (trouble shooting).
- Vérification des plinthes chauffantes.
- Vérification des prises extérieures pour automobiles.
- Réservoir à eau chaude ; détecter les problèmes reliés à l'alimentation électrique et à la plomberie
- Autres
- Connaître le fonctionnement du système de chauffage à eau chaude et effectuer l'entretien préventif des valves motorisées

ACTIVITÉS À VENIR**Formation Automne-Hiver 2010 :**

« ABC du Parfait Propriétaire »

(en continu dès 12 participants)

Comptabilité –Immeuble à revenu et l'impôt

(en continu dès 12 participants)

Soirée d'information :

Sherbrooke 21 septembre 2010 : Efficacité énergétique
Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boul. Bertrand Fabi, Sherbrooke

Granby 28 septembre 2010 : Efficacité énergétique
Rencontre à 19h à l'Hôtel Le Granbyen, 700 rue Principale, Salle Elysée est, Granby.

Formation (30 hres) les mardis : Réservez-tôt !

du 5 octobre au 7 décembre 2010 : En collaboration avec le Centre 24-Juin.

Effectuer l'entretien ménager d'un immeuble en collaboration avec le centre 24 juin

(minimum de 15 participants et un maximum de 20)

du 15 février au 19 avril 2010 : En collaboration avec le centre 24-Juin

Effectuer l'entretien préventif d'un immeuble en ce qui a trait à la plomberie et l'électricité

(minimum de 15 participants et un maximum de 20).

Rendement
service professionnel
Croissance



DOMINIC CASGRAIN
Agent immobilier agréé

IM/MAXI
www.immaxistrie.com
1576, rue King Ouest, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3
Cellulaire. 819.574.4402
Bureau. 819.822.2003
dcasgrain@immaxistrie.com

Les taux d'intérêts sont bas.
La valeur de votre immeuble est maximale.
LE TIMING, POUR VENDRE, C'EST MAINTENANT!
Appelez-moi et je vous dirai pourquoi.

Votre agent en multi-logements à Sherbrooke

Réservation au (819) 563 9292 poste 222

**Formation Automne -Hiver 2010 :
Comptabilité –Immeuble à revenu et l'impôt**

Lors de cette formation, les thèmes suivant seront abordés :

- La méthode d'inclusion du revenu
- Les dépenses d'opération
- Les dépenses en capital
- L'allocation du coût en capital (amortissement fiscal)
- Dépenses assujetties à des règles particulières
- Les relevés 4 (Les impôts fonciers)

ÉL Equipelavoie
La Capitale Estrie RL
Courtier immobilier agréé

**VENDEZ MAINTENANT
votre immeuble à revenus
et obtenez LE MAXIMUM!**

Offre d'achat garantie
*avant 20 jours
(6 logements et plus)

Richard LAVOIE
Agent immobilier agréé

Pierre LAVOIE
Agent immobilier agréé

www.equipelavoie.com Téléphone : 819 569-1120

*l'entente sera nulle après 20 jours. Franchisé autonome et indépendant du réseau immobilier La Capitale, franchiseur 292187.

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Chaque année nous avons des appels de propriétaires qui se demandent comment agir avec leurs nouveaux locataires en ce début d'une nouvelle relation qui s'installe.

Les discussions que nous avons avec nos membres tant au début de cette relation à chaque année, que par la suite nous amène à vous faire part des expériences et conclusions constatées au fil du temps.

D'abord, contrairement à ce que l'on pourrait croire cette relation débute dès le moment où vous choisissez ce que vous écrivez dans l'annonce

Follow-up to July 1st, 2010

Each year we receive calls from property owners who are unsure how to interact with their new tenants at the beginning of this new landlord-tenant relationship.

The discussions we have had with our members each year at the beginning of the landlord-tenant relationship, as well as for the ensuing years, have inspired us to share the knowledge and experience we have gained.

Firstly, contrary to belief, this relationship begins the moment you decide on the wording of the advertisement that enabled you to find a tenant. The choice of media, the words used in the advertisement, as well as the tenant's visit of the apartment all set the tone to this relationship which can turn out to be pleasant or nightmarish in the months that follow.

Experience shows that when owners are clear about their expectations

qui vous a permis de trouver votre locataire. Le média, les mots utilisés dans l'annonce ainsi que la visite du logement donne le ton à cette relation qui pourra être agréable ou cauchemardesque dans les mois qui suivent.

L'expérience des propriétaires qui ont présenté de façon incomplète leurs attentes peut favoriser, dans certains cas, une location plus rapide du logement mais l'expérience démontre que les conséquences sont parfois regrettables.

Un des exemples courant est la clause qui exclue les animaux. Trop souvent nous voyons des propriétaires qui ne veulent pas d'animaux changer leur politique pour louer leur logement et tentent de glisser des restrictions vagues du type petit chien accepté ou chien de taille raisonnable. Ces dispositions qui laissent à interprétation causent souvent bien des surprises à

their expectations, this can favor renting the apartment quickly in certain cases, but experience also shows that the consequences are sometimes regrettable.

One typical example is a clause which excludes animals. Too often we see owners who don't want animals change their policy to rent their apartment and try to slip in vague restrictions such as 'small puppy accepted' or 'dog of reasonable size'. These provisions, which leave room for interpretation, often cause numerous surprises when the tenant moves in, in many cases both for them and for the landlord. For some, a puppy is a small animal weighing one or two kilograms, whereas others it means a Golden Retriever, which is, according to them, much smaller than a Great Dane. Who is wrong, who is right? The arguments and accusations fly in both directions and the conflict colors the future relationship in an unpleasant way.

Le 1er juillet et la suite....

l'arrivée du locataire, tant pour lui que pour vous dans bien des cas. Pour certains un petit chien est un animal miniature d'un ou deux kilogrammes, pour d'autres c'est un Golden Retriever qui selon eux est beaucoup moins gros qu'un Danois. Qui a tort, qui a raison? Les arguments fusent de part et d'autres et le conflit teinte cette relation de façon désagréable.

Ensuite, on peut réaliser que bien que la taille à une incidence, l'animal lui-même, ou plutôt la façon dont il fut dressé a également son importance.

En précisant nos attentes de façon claire nous aurons beaucoup moins de d'accrochage avec notre locataire qui arrive.

Ensuite, il y a toutes les questions et habitudes qui s'installent avec le nouveau locataire. Encore ici, prendre les bonnes ententes dès le

We realize that, although size can be an issue, the animal itself, or rather the way in which it is described also has its importance.

By spelling out their expectations in a clear way, landlords will experience fewer incidents when the tenant moves in.

There is also the question of the habits of the new tenant. Here too, achieving a clear agreement from the start can save landlords a lot of worry and headaches.

From the first day onwards it's important to explain your way of operating so that you and the tenant can start on solid ground. This applies to the payment of the rent, the noise level, bicycles in the staircase, storage and many other issues, because each landlord's building is different and this requires a different approach in each case.

départ peut nous sauver bien des soucis.

Dès les premiers jours il est important de bien expliquer les méthodes que vous voulez utiliser afin que vous et le locataire puissiez démarrer sur des bases solides. Cela vaut pour le paiement du loyer, le bruit, les vélos dans la cage d'escaliers et bien d'autres occasions car chacun de vos immeubles présente des caractéristiques différentes qui commandent un aménagement différent selon l'emplacement.

Volume 6, numéro 4
Aout-Septembre 2010

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Edition 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.

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

Directrice adjointe
Diane Hébert

Responsable du journal
Estelle Fabre

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Diane Hébert
Marie-Lyne Dufour
Marjolaine Laberge
Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE

100, rue Belvédère Sud, bureau 200, Sherbrooke, (QC) J1H 4B5
Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292; Téléc.: (819) 563-7881

www.rphl.org



Soirée d'information :
L'efficacité énergétique des immeubles à logements au Québec,
Un investissement rentable et durable

Résumé de la conférence

Plusieurs propriétaires renoncent à l'efficacité énergétique en invoquant les coûts d'investissement trop importants. Pourtant, les économies d'énergie et les subventions disponibles permettent d'obtenir des retours sur investissement très rapides. Et ce, sans compter que les projets d'efficacité énergétique permettent généralement d'augmenter le confort des occupants, d'allonger la vie utile du bâtiment et de projeter une image verte et responsable.

Thèmes abordés

La conférence abordera les thèmes suivants :

- Des exemples de mesures d'efficacité énergétiques, leurs retours sur investissement et les autres bénéfices associés
- Les subventions disponibles
- Les principaux freins à l'efficacité énergétique dans les immeubles locatifs
- La différenciation par le développement durable et les certifications vertes

Conférencier

La conférence sera présentée par Patrick Ranger, directeur de la branche éco-construction de synAIRgis. Sa formation en administration des affaires lui permet d'aborder les enjeux financiers du bâtiment, alors que son rôle de chargé de projet au sein d'une équipe technique lui permet de comprendre la gestion de l'énergie.

Sherbrooke 21 septembre 2010 : Efficacité énergétique
Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boul.
Bertrand Fabi, Sherbrooke

Réservation au (819) 563 9292 poste 222

Granby 28 septembre 2010 : Efficacité énergétique
Rencontre à 19h à l'Hôtel Le Granbyen, 700 rue Principale,
Granby, salle Elysée est, Granby.

Réservation au (450) 361 9884 poste 223

INSPECTION JPG inc.



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

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

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE.

Convivial Gestion des travaux et litiges

Baux États financiers
Efficace Grille de la règle du logement
 Dépenses par appartement Vidéos de formation

Relevés

Visionnez nos vidéos de démonstration au
www.ProprioExpert.com 1-888-886-2439

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC



TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE
 INDUSTRIEL - COMMERCIAL - RÉSIDUEL

Rég. 8309-4326-19
 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron
 SHERBROOKE
 Télécopieur : 819-563-4964

819 823-7592

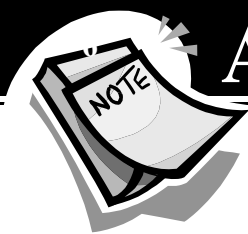
CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
 SHERBROOKE

819-565-9023

Conseils gratuits et illimités avec des avocats spécialisés dans les relations propriétaires - locataires !

(819) 563 9292
Poste 222



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Cellulaire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Économie d'énergie
11. Électricité
12. Évaluation immobilière
13. Financement hypothécaire
14. Gestion immobilière
15. Huissiers de justice
16. Informatique
17. Inspecteur en bâtiment
18. Notaire
19. Peinture
20. Planchers (couvre-planchers)
21. Plomberie Chauffage
22. Portes et fenêtres
23. Quincaillerie
24. Rampes et balcons
25. Rénovation
26. Toitures

1. Agents immobiliers

IM/Max-Estrie

Courtier immobilier agréé
Dominic Casgrain
Agent immobilier affilié
Cell. : (819) 574-4402
Bureau : (819) 822-2000
dcasgrain@immaxestrie.com
-Analyse de rendement multi-logements
-Stratégie de croissance immobilière
-Réseautage entre vendeurs et acheteurs
-Bienvenue aux premiers investisseurs
-Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

La Capitale Estrie RL

Courtier immobilier agréé
Richard Lavoie
Agent immobilier agréé
Tél.: (819) 569-1120
Cell. : (819) 829-8152
www.equipelavoie.com
galvin@abacom.com
-Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos
-Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe de vous !

Remax

Michel Charest
Agent immobilier agréé depuis 32 ans
Bur.: (819) 822-2222
charestmichel@videotron.qc.ca
www.michelcharest.com
- Opinion de votre immeuble locatif sans frais

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

2295 St-François Nord, 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. Cellulaire

Bell

Communiquez avec nous ou passez nous voir ! Place Belvédère
Votre représentant,
Jean-François Lefebvre
340 rue Belvédère, Sherbrooke
Tél. : (819) 566-3636
* **Offres spéciales aux membres du RPHL**
- Cellulaires : data, courriel, étude de compte
- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...

6. Centre de rénovation

Rona L'Entrepôt

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

Rona Le Rénovateur J. Ancil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441
* **Escomptes membres RPHL**

7. Chauffage

Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627
-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout
-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie
- **Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces**

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

8. Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

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

9. Comptabilité

Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221
Cell.: (819) 574-8942
ylallier@netrevolution.com
* **Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL**
-Gestion d'immeubles
-Comptabilité, fiscalité
-Conseils d'affaires
Villeneuve Gagné Stébenne CGA

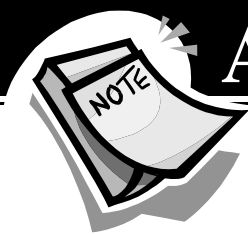
10. Économie d'énergie

Demtroys Inc.

Système de gestion des coûts de chauffage
www.demtroys.com
Tél : (819) 574-4455 / (819) 560-2328
- Fabrication de systèmes de gestion des coûts de chauffage pour les propriétaires qui paient le chauffage aux locataires.
- Le système Demtroys s'adapte à tous type de chauffage.
- Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35% selon les immeubles
- Analyse économiques sans frais.

Le Groupe GE

Tél. : 819.569.0000
www.GroupeGE.com
- Projet en énergie renouvelable
- Génératrices automatique au gaz propane et naturel
- Solutions énergétiques viables



11. Électricité

J.C. Morin inc.

Entrepreneur électricien
Tél.: (819) 868-6643
jemorin@bellnet.ca
-Services spécialisés et d'urgence
-Chauffage/installation et service
-Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

Services Électriques Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581
Cell : (819) 821-0633
-Résidentiel, commercial, multi-logements
-Alarme incendie et intercom
-Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
-Service d'urgence 24 heures
-Chauffage Bi-énergie

12. Évaluation immobilière

Dufresne, Savary & Associés

Evaluateur agréé
Conseiller en bien immobilier
Gérald Savary
275, rue King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-9715, poste 222
g.savary@dsaevaluation.com
* Tarif préférentiel aux membres RPHL
-Évaluation immobilière pour des fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

13. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:
-Coaticook: (819) 849-0434
-Granit: (819) 583-3373
-Memphrémagog: (819) 843-4351
-Sherbrooke: (819) 821-2201
-Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

14. Gestion immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0678
gipb@gipb.ca
-Gestion complète d'immeubles à logement résidentiel et de copropriétés
-Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

15. 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

16. Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439
Sans frais: 866-886-2439
Essayez-le gratuitement au:
www.magextechnologies.com
Logiciel de gestion immobilière Proprio Expert, inclus:
-Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

17. Inspecteur en bâtiment

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Guoin
Tél.: (819) 820-5250
inspectech@inspectech-estrie.com
* Escomptes membres RPHL
-Spécialisé en préachat et vente
-Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
-Membre RPHL et APCHQ

18. Notaire

Me Annie Beaudette, notaire-fiscaliste

Courtier immobilier agréé
Tél.: 819 562-8898
abeaudet@notarius.net

-Conseils juridiques et fiscaux en affaires immobilières commerciales
-Réorganisations et transferts d'entreprises
-Conventions entre actionnaires
-Fiducies testamentaires et de protection
-Protection du patrimoine

19. Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke
44 rue William-Ives
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420
2680 King Ouest
Tél.: (819) 346-1657
789, rue Sherbrooke, Magog
Tél.: (819) 843-6573
* Escomptes membres RPHL

20. Planchers (Couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
www.tapisvn.com
*Escomptes membres RPHL
Pour un service personnalisé, votre conseiller René Perron.
-Vinyle anti-déchirure
-Tapis anti-éfilochage
-Vinyle flottant
-Céramique

21. Plomberie Chauffage

GNR CORBUS

Sherbrooke : 819-564-2365
Granby : 450-375-9789
Cowansville : 450-263-9420
Vente, installation entretien appareil au gaz naturel
Partenaire certifié Gaz Métro
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet
* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411
-Plomberie
-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
-Ventilation
-Planchers chauffants

22. Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

Distributeur portes et fenêtres
Tél.: (819) 846-3141
Cell : (819) 570-0957
www.constmcc.com
*Tarif préférentiel membres RPHL
-Spécialiste finition intérieure, extérieure
-Installation de fenêtres
-Entrepreneur général
-Membre APCHQ
-RBQ : 8103-3417-13

Fleurimont Portes et Fenêtres

Normand et Pierre Pomerleau
3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke
Tél.: (819) 569-4112
* Escompte 5 % membres RPHL
-Installation portes et fenêtres
-Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
-Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

23. Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

Home Hardware
306, 12e avenue Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-7212
ideale@homevideotron.ca
* Escomptes membres RPHL
-Matériaux de construction
-Livraison. Coupe de clef
-Service de clef maîtresse (Weiser)
-Réparons chassis, moustiquaires
-Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

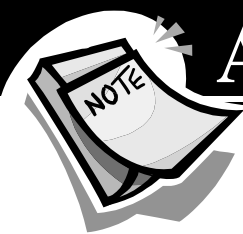
Home Hardware
1237, Belvédère Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-6944
* Escomptes membres RPHL
-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
-Réparation de moustiquaires, fenêtres
-Jardinage et entretien des plantes
-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

24. Rampes et balcons

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, J1L 2K2, Qc
Téléphone : (819) 562-3422 /
Sans frais : (877) 568-3422
* Escompte Membre RPHL
Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes
- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région





25. Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général
Tél.: (819) 846-3141
Cell.: (819) 570-0957
www.constmc.com

***Tarif préférentiel aux membres RPHL**

- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

26. Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

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



Me Robert Soucy

Selon un jugement de la *Cour du Québec*, nous ne croyons pas que le fardeau de la preuve que doit surmonter un locateur dans un cas de retards fréquents aille jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire ait entamé des procédures contre lui¹.

Le jugement fait une étude des cas où un préjudice sérieux a été causé au locateur. Selon la jurisprudence, le retard dans le paiement d'un loyer causera un préjudice beaucoup plus sérieux à un « petit » locateur, louant un seul local, qu'à une vaste entreprise commerciale louant plusieurs centaines de locaux.

Dans un cas où la locataire prétendrait que le locateur, étant propriétaire de quelques 1 000 appartements, ne peut subir de préjudice sérieux dû uniquement

Dans quelles circonstances les retards fréquents dans le paiement du loyer causent-ils un préjudice sérieux au locateur?

aux retards de la locataire dans le paiement de son loyer, le fait de multiplier les démarches auprès de la locataire pour recouvrer le loyer, selon la Cour du Québec, peut toutefois causer un préjudice sérieux :

« Il découle clairement de la preuve que ces retards pèsent lourdement sur les épaules du locateur dans la gestion de l'immeuble. On n'a qu'à regarder les nombreux avis de loyers impayés et la comptabilité engendrée pour cette locataire seulement, pour se rendre compte du préjudice causé au locateur. De plus, il a été mis en preuve que les employés du locateur ont investi beaucoup de temps et d'énergie à tenter de percevoir le loyer dû de la locataire, et ce, de façon constante [...] »

Une autre décision de la Régie du logement a aussi établi que les nombreux déplacements pour recouvrer le loyer et ensuite le déposer à la banque, et enfin, couvrir les chèques que la banque refuse, causaient un préjudice

sérieux au locateur :

« La locataire multiplie les chèques sans provisions. Elle paie son loyer en plusieurs versements. D'ailleurs, la locataire admet ses retards. Le locateur a aussi prouvé que les retards lui causent un grave préjudice. Il doit faire de nombreux déplacements pour obtenir son dû et afin de déposer les sommes reçues dans son compte de banque. Il doit couvrir les chèques que la banque refuse d'honorer pour insuffisance de fonds dans le compte de la locataire³. »

Enfin, le fait que le locateur soit obligé de se présenter à la Régie du logement pour recouvrer le loyer à plusieurs occasions peut constituer un préjudice sérieux au locateur :

« Sachant ce qu'un recours judiciaire implique comme préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc., on ne peut que conclure qu'une démarche judiciaire est un préjudice sérieux, à moins qu'on démontre qu'un locateur a abusé de ses recours, qu'il a entrepris ses recours avec une rapidité telle qu'il n'a pas tenté un règlement du problème. Ici, nous pouvons multiplier la démarche judiciaire par quatre⁴. »

Avoir un recours aux services d'un avocat peut aussi constituer

RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

Bur. : 819.791.1581 Téléc. : 819.791.1589

Cell. : 819.821.0633 gerardlarochelle@videotron.ca



FIBRE DE VERRE SHERBROOKE INC.

Division construction

Fabrication balcons, marches, limons, garde-corps aluminium

Serge Gendron, Représentant

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, Qc J1L 2K2
Parc industriel
www.fdvs.ca

Bur.: 819 562-3422
Sans frais: 1-877-568-3422
Téléc.: 819 562-3432
Courriel: info@fdvs.ca

Demtroys 819 574-4455

Système de gestion des coûts de chauffage

Vous payez le chauffage à vos locataires... À combien estimez-vous le gaspillage?

Analyse économique, sans frais

→ S'adapte à tous type de chauffage. → Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35%.

Voyez des résultats en ligne en temps réel à: www.demtroys.com

Quincaillerie

Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous c'est du solide!

819-346-6944



un préjudice sérieux à cause des frais engendrés :

« En effet, cette dernière a dû envoyer de nombreux avis à l'appelant pour lui rappeler ses retards, a dû référer le dossier à ses avocats pour récupérer le loyer dû et ainsi encourir des frais. Finalement, l'intimée a dû se présenter à la Cour lors des auditions⁵. »

Il est faux de prétendre que le seul préjudice sérieux causé au locateur dans les cas de retards fréquents est le risque de perdre son immeuble à cause de la difficulté à payer son créancier hypothécaire. Les démarches constantes, les problèmes avec la comptabilité, les frais bancaires assumés par le locateur pour des chèques sans provisions, le recours au service d'un avocat, les demandes judiciaires en recouvrement peuvent aussi être considérés comme des préjudices sérieux causés au locateur.

¹ O.M.H.M. c. Nantel, (2006), J.L. p. 255-259.

² Leiffer c. Creccal Investments Ltd., C.Q., 500-02-044793-961.

³ Garone c. Desforges, R.L., 31 041008 142 G, 16-11-2004.

⁴ Opus cetare, note 1.

⁵ Cohen c. FDL Cie, 500-02-031934-966, (1996), J.L. p. 261.

Communiqué de presse

Le RPHL : Une étude démontre que l'aide à la pierre doit cesser.

L'étude menée par M. Claude Montmarquette et M. Mathieu Laberge sur les logements sociaux appuie la position du RPHL et ses revendications en matière d'aide à la personne.

Cette étude démontre clairement qu'un partage dans l'équilibre du pouvoir est nécessaire. Nous devons garder un équilibre dans le secteur locatif privé qui est « efficace et abordable » selon M. Claude Montmarquette.

« La construction de logements sociaux, le contrôle des loyers par la Régie du logement sont des éléments qui compromettent cet équilibre. » Selon Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL.

« Les propriétaires subissent un contrôle excessif lors de l'augmentation des loyers, notamment au niveau des rénovations. Il faut être conscient que ce contrôle est autant préjudiciable aux locataires qu'aux propriétaires. Nous demandons donc au gouvernement d'encourager les propriétaires en accordant des incitations fiscales », d'ajouter Mme Hébert.

Selon les différentes études de la SCHL, les loyers au Québec sont toujours les plus bas au Canada. Les loyers ont augmenté de seulement 2,2% depuis 2009. De plus, le taux de l'abordabilité est en hausse dans plusieurs régions du Québec où les différents organismes communautaires réclament de nouveaux logements sociaux.

« L'indicateur de l'abordabilité pour Sherbrooke en 2009 est d'ailleurs en hausse à 143 à 151, si on le compare à un indice de 91 pour Toronto et 98 pour Vancouver. » de conclure Mme. Hébert.

Le RPHL existe depuis 1981 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.



Seule et unique entreprise de recyclage de gypse au Québec

Nous désirons vous informer qu'un service de cueillette personnalisé à prix compétitif est maintenant disponible.

Contactez-nous pour plus d'informations

450.992.0628

service@recyclegypse.com

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

<ul style="list-style-type: none"> • Conseiller en gestion de risques • Industrie manufacturière • Industrie de la construction • Assurance crédit 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie des services • Industrie du transport • Cautionnement • Ferme
--	--

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

www.groupeverrier.com

819-563-0363

1-800-567-3573

Télécopieur : 819-563-0005



Forme Graphik

Spécialisé dans le domaine de l'imprimerie, FormeGraphik offre une gamme de produits allant de l'imprimé commercial et de la formule d'affaires jusqu'à la sérigraphie commerciale et industrielle en passant par la conception graphique et la publicité par objet.

André Bolduc
Conseiller / graphiste

819.868.3366

IMPRIMÉS COMMERCIAUX
FORMULES D'AFFAIRES
SÉRIGRAPHIE ET ÉTIQUETTES
PUBLICITÉ PAR OBJET

and.bolduc@cgocable.ca

La punaise des lits - À quoi ressemble-t-elle?

La punaise des lits possède un corps ovale, large et plat ainsi qu'une petite tête élargie. Brune, sans ailes et mesurant entre 6 et 10 mm, une punaise adulte à jeun ressemble à un pépin de pomme. Après avoir mangé, elle gonfle légèrement et prend une teinte rouge sang. La nymphe a la même forme que l'adulte, mais elle est jaune-blanc. La présence de cloques sur la peau et de démangeaisons ou de taches noires ou brunes sur les matelas, les draps, les cadres de lit ou les murs indique souvent une infestation de punaises des lits.

Les oeufs de punaises sont blancs et mesurent environ 1 mm (1/25 po) de long. Ils sont presque impossibles à voir sur la plupart des surfaces. La femelle pond au moins 200 oeufs au cours de sa vie, à un rythme de 2 ou 4 oeufs par jour. Les oeufs ont un revêtement collant et sont déposés dans les fissures et les crevasses, derrière les boiseries et d'autres endroits semblables. Ils éclosent habituellement au bout de 6 à 17 jours.

Les nymphes se nourrissent dès qu'elles trouvent des aliments. Une punaise des lits doit subir cinq mues avant de devenir adulte. Les adultes vivent généralement environ 10 mois, mais ils peuvent vivre un an et plus dans une résidence qui offre de bonnes conditions pour la reproduction, c'est-à-dire des températures entre 21 et 28 °C. Les punaises peuvent s'y reproduire toute l'année.

Les punaises des lits peuvent vivre plusieurs semaines et même jusqu'à un an et demi sans manger. Les punaises plus âgées peuvent vivre encore plus longtemps sans nourriture.

Quels dommages peut-elle causer?

La punaise des lits peut causer des allergies et des cloques sur la peau qui démangent. La sensibilité peut augmenter si l'exposition se prolonge. La punaise des lits ne pose toutefois pas de risque important pour la santé et elle n'est pas un vecteur connu de maladie transmissible par le sang. Les morsures de punaises des lits peuvent ne pas être remarquées

immédiatement, car elles se nourrissent surtout la nuit pendant que les gens dorment.

La punaise des lits n'a pas d'ailes et ne peut voler ni sauter. Cependant, elle est capable de se cacher dans des endroits extrêmement petits en raison de son corps aplati, par exemple sous du papier peint, derrière des cadres, sur des prises électriques, dans des sommiers, dans des couvre-matelas et sur des tables de chevet. Longtemps considérée éradiquée dans la plupart des zones métropolitaines, la punaise des lits fait un retour en force. Les gens voyagent plus que jamais et les punaises en profitent pour se faufiler dans leurs vêtements et bagages. Les punaises sont surtout présentes là où il y a beaucoup de mouvements de populations, des refuges pour sans-abri aux hôtels cinq étoiles. Elles peuvent aussi être transportées accidentellement dans une maison par des objets. Leur présence ne signifie pas un manque de propreté.

Comment peut-on lutter contre cet insecte?

Étant donné qu'il est difficile de se débarrasser des punaises des lits, le recours aux services d'un spécialiste de la lutte antiparasitaire est une solution simple. On peut également décider de traiter les punaises soi-même. Il faut généralement effectuer plus d'un traitement avec un produit chimique et on doit le faire en même temps que l'on utilise des méthodes de lutte physique.

Il faut être très rigoureux lorsqu'on traite une infestation de punaises des lits. Étant donné que les punaises se déplacent facilement, il faudra peut-être traiter les pièces contiguës. Enlever ou réduire tout désordre qui pourrait contribuer au déplacement des punaises.

Traitement des lits

On doit traiter les matelas infestés au moyen de la vapeur. Il faut veiller à ce que la vapeur soit suffisamment chaude. Éviter le surplus d'humidité qui causerait la prolifération de moisissures. Bien inspecter le lit en examinant les coutures, le rembourrage et les crevasses dans le matelas ainsi que le sommier, le cadre et la tête du lit. On devra peut-être enlever le tissu sous le sommier pour vérifier la présence de punaises. Les couvre-

Suite page 18

Communiqué de presse

Le RPHL annonce une journée « lignes ouvertes » et lance un guide pratique gratuit pour les propriétaires et les déménagements du 1^{er} juillet

Le RPHL annonce une journée 'lignes ouvertes' et lance un guide pratique gratuit pour les propriétaires et les déménagements du 1^{er} juillet.

Dans le but de venir en aide aux propriétaires d'immeubles locatifs, la plus importante association de propriétaires en Estrie et Haute-Yamaska (RPHL) lance un guide disponible gratuitement sur son site internet www.rphl.org et annonce qu'elle répondra gratuitement aux appels de tous les propriétaires du Québec au 1-888-382-9670.

Le RPHL vise à faciliter, par une meilleure compréhension de leurs droits et obligations, un départ harmonieux des relations qui débiteront dans plusieurs cas entre les propriétaires et les locataires en ce 1^{er} juillet.

Communiqué de presse

Le RPHL est heureux d'avoir soutenu les propriétaires d'immeubles grâce à sa ligne ouverte.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est heureux d'avoir soutenu les propriétaires d'immeubles de logements locatifs en cette journée du 1^{er} juillet 2010. Pour cette première au Québec, les membres et non-membres ont su profiter en grand nombre des conseils juridiques d'avocats professionnels et spécialisés dans le domaine des relations locataires-propriétaires.

«La ligne ouverte est un franc-succès. Nous avons répondu à des centaines d'appels tout au long de la journée sans compter le guide mis à la disposition des propriétaires sur notre site www.rphl.org» selon Diane Hébert, directrice adjointe.

Au vu des conclusions de cette journée, le RPHL tient à réagir aux causes des appels reçus. En effet, il apparaît que les principaux problèmes rencontrés par les propriétaires le 1^{er} juillet, ou tout autre jour de fin de bail, sont :

- 1) Les dommages causés au logement
- 2) Les locataires qui devaient quitter le logement et qui refusent de le faire alors que les nouveaux locataires arrivent
- 3) Le non-paiement du loyer le 1^{er} juillet

«De ces résultats, il semble évident que les revendications à venir doivent être orientées vers une solution à ces problèmes. Notre mission au RPHL est non seulement de soutenir nos membres par nos services, conseils, rabais, ..., mais également de revendiquer les problèmes récurrents, les véritables difficultés que vivent au quotidien les propriétaires d'immeubles. Et ce, que ce soit un propriétaire de duplex ou un gestionnaire d'immeubles» d'ajouter Diane Hébert, directrice adjointe.

Une des solutions serait notamment la possibilité aux propriétaires d'exiger un dépôt de garantie afin de responsabiliser le locataire à ses obligations de laisser leur logement en bon état.

Toujours dans l'objectif d'offrir de l'information, le RPHL va laisser en permanence sur son site le guide pratique gratuit pour les déménagements, car même si la période la plus intense pour les déménagements est au 1^{er} juillet, de nombreux locataires déménagent tout au cours de l'année.

Guide pratique pour les propriétaires d'immeubles pour les déménagements

Face aux locataires qui endommagent leurs logements à leur départ, nous vous fournissons ici un guide afin de prévenir de mauvaises surprises.

À ce titre, le propriétaire doit être présent à toutes les phases du processus de changement de locataire lors du fameux 1^{er} juillet, tant pour le départ de l'ancien qu'à l'arrivée du nouveau locataire.

Aussi, si le locataire décide de ne pas quitter son logement malgré son obligation de le faire, vous disposez de moyens pour l'obliger à le faire. En effet, sachez que les propriétaires disposent d'un recours à la Régie du logement pour l'éviction d'un occupant sans droit afin d'obtenir un jugement qui permettra à un huissier d'évincer le locataire. Le délai pour une date d'audience est d'environ une semaine. Vous ne pouvez pas faire l'éviction vous-même.

Le locataire fautif sera responsable des conséquences de son comportement : Hébergement du nouveau locataire, entreposage etc...

Si le propriétaire constate qu'il y a des dommages au logement lors du départ du locataire, il doit suivre les étapes suivantes :

- 1) Être présent sur les lieux avec un témoin;
- 2) Faire un constat écrit de l'appartement endommagé avec photos
- 3) S'il reste certains effets du locataire, NE PAS LES JETER. Prendre des photos des objets, en dresser la liste et les entreposer;
- 4) Faire évaluer les travaux à faire par un entrepreneur membre de la Régie du bâtiment du Québec;
- 5) Faire réparer l'appartement et relouer le plus rapidement possible;
- 6) Mettre en demeure l'ancien locataire de payer les dommages causés, les loyers perdus si c'est le cas, et tous les autres frais reliés aux dommages. Lui donner un délai de 3 mois pour venir chercher ses effets personnels que vous aurez entreposés dans un endroit sûr. Après l'expiration des 3 mois, vous pourrez disposer des effets, pas avant.
- 7) Vous pouvez utiliser les services d'un dépisteur pour trouver la nouvelle adresse de ce locataire et lui réclamer ces coûts.

Pour l'arrivée du nouveau locataire :

- 1) Faire un constat des lieux écrit et avec photo si possible.
- 2) À défaut d'écrit et/ou de photo, un témoin sera utile.

Ceci n'est qu'un résumé très sommaire et le RPHL sera en mesure de vous donner tous les outils. Les intervenants pourront vous donner tous les conseils utiles et nécessaires pour faire de votre 1^{er} juillet un succès!

La technologie allemande,
au service de votre porte-feuille !

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ



Buderus
HEATING & HEAT RECOVERY TECHNOLOGIES

Lucien Côté & Fils inc.
Depuis 1936 562-9411
www.luciencote.com michel@luciencote.com

SCHL IMMEUBLES COLLECTIFS - CONSTRUCTION DE COPROPRIÉTÉS

DES SOLUTIONS DE FINANCEMENT FLEXIBLES POUR LA CONSTRUCTION DE COPROPRIÉTÉS

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux prêteurs agréés d'offrir aux promoteurs un plus grand choix d'options de financement et des taux d'intérêt concurrentiels.

CARACTÉRISTIQUES

- Produit offert dans le cas de la construction de logements en copropriété au Canada.
- Rapport prêt-coût pouvant atteindre 85 %, selon le niveau des pré-ventes.
- Mise de fonds : elle peut être un montant au comptant, une dette subordonnée ou un terrain.
- Pourcentage limité de locaux non résidentiels permis.

www.schl.ca/immeubles-collectifs ou par téléphone : 1-877 Multi GO





Me Jean-Olivier Reed

Le constat des lieux: une étape importante lors du départ d'un locataire ou de la remise d'un logement à un nouveau locataire

Lors de la remise du logement, le constat des lieux est une étape souvent négligée.

En effet, cette procédure peut sembler fastidieuse mais elle permet de poser les balises de l'état du logement à une date fixe soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire afin d'éviter des conflits avec ceux-ci.

Cette procédure est très importante dans le processus de location puisqu'elle permet de clarifier le respect d'une obligation importante du propriétaire soit la délivrance du logement en bon état d'habitabilité et de réparation.

Elle permet aussi au propriétaire de découvrir si des travaux sont à

effectuer ou des équipements sont à réparer suite au départ du locataire.

Cette procédure a l'avantage de permettre au propriétaire de déterminer avec plus de facilité la responsabilité d'une réparation et le cas échéant, réclamer les dommages aux anciens locataires.

Cette étape permet aussi d'éviter que le locataire utilise l'absence de constat pour s'esquiver de ses obligations s'il a endommagé le logement pendant le bail et ce, en répondant avec la phrase trop souvent utilisée : « C'était comme ça quand on est arrivé ».

Et malheureusement, sans constat des lieux, vos moyens de prouver que c'est faux sont limités.

Dans tous les cas, un constat de lieux s'avère pertinent dans le processus de location pour un propriétaire avisé et désireux de débiter une relation harmonieuse avec son locataire tout en étant soucieux de maintenir son immeuble en bon état.

du locataire ou même pendant la durée du bail.

À ce titre, une des obligations imposées au propriétaire par le *Code civil du Québec* est celle de délivrer le logement en bon état d'habitabilité et de réparation. Ceci inclut-il la peinture? La réponse varie selon les circonstances.

En effet, l'usure de la peinture du logement en raison de sa vétusté ou de son âge par exemple, peut constituer une obligation de réparation dévolue au propriétaire en raison de l'état usé de la peinture et non de la couleur des murs.

Dans d'autres circonstances, si la peinture elle-même est en bonne condition mais que les couleurs ne conviennent pas au locataire, à ce moment là, il appartiendra au locataire de procéder à ses frais au changement des couleurs.

Malgré cela, lorsque les couleurs du logement sont foncées, dépareillées ou tout simplement usées, la signature du bail est généralement conditionnelle à la fourniture de peinture au locataire qui s'occupe de peindre lui-même ou bien, le propriétaire s'engage à rafraîchir la peinture dans le logement convoité. On comprend ici la pertinence d'un constat des lieux.

De même, la jurisprudence a

historiquement statué que, pendant la durée du bail, la peinture des murs était, dans la majorité des cas, considérée comme des menues réparations d'entretien qui était à la charge des locataires.

Dans tous les cas, le coût peu élevé de ce genre d'investissement peut souvent aider à la signature d'un bail et à la bonne entente entre les parties et qu'il est peut être mieux d'éviter d'engager un débat à ce niveau surtout, avec les rabais offerts aux membres de l'APQ sur la peinture. (Voir dans le journal pour la promotion).

En cas de litige ou d'incertitude sur ces sujets, n'hésitez pas à consulter vos conseillers juridiques avant de prendre une décision.



Dufresne,
Savary &
Associés Inc.

Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

Gérald Savary
Évaluateur agréé
É.A.

275, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 1P2
Téléphone : 819 823.9715
Télécopieur : 819 562.6826
Courriel : g.savary@dsaevaluation.com
membres du groupe eximmco

Dans un autre ordre d'idée, la peinture du logement est aussi bien souvent au cœur des discussions lors de la signature d'un bail, lors du déménagement

532 de Conest
Sherbrooke, QC J1G 1K1
Buz: 819 791-1269
Télex: 819 791-1268

UNE ÉQUIPE DÉVOUÉE
pour vendre ou acheter des immeubles à revenu

Combien vaut votre propriété?
Évaluation gratuite informatisée à votre domicile

Robin Ouimette
Courtier immobilier agréé
rouimette@live.ca
819 823-4678

Bruno Prévost
Courtier immobilier
courtier@brunoprevost.com
819 563-4343

Frédéric Garneau
Courtier immobilier
courtier@frederickgarneau.com
www.frederickgarneau.com
819 674-6797

IMMEUBLES À VENDRE CE MOIS-CI

- 6 logements 4812-4812, Grand Rock-River (Sherbrooke)
- 6 logements 127-137, Châteaux Fleurette (Sherbrooke)
- 29 logements 469-475, Viny Jacques-Cartier (Sherbrooke)
- 6 logements 1241, Du Rouaire Mont-Bellevue (Sherbrooke)

la nouvelle ÈRE de l'Immobilier

BAIN
MAGIQUE

Rénovation de baignoire
en une journée

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

« Vivre sans salle de bain pendant toute une semaine? Pas question! »

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

819-566-6599

www.bainmagique.com

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Printemps 2010 RMR de Sherbrooke

*Hausse importante des ventes
MLS® et légère baisse des
mises en chantier en 2010*

La faiblesse des taux hypothécaires, combinée à la présente reprise économique, influencera l'évolution du marché immobilier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke cette année.

Par rapport à 2009, les ventes conclues par l'intermédiaire du MLS® augmenteront de 6 %, tandis que les mises en chantier diminueront de 3 % en raison du niveau élevé de l'activité résidentielle observé en 2009, et non à cause de la détérioration de la conjoncture économique.

Resumé des prévisions RMR de Sherbrooke ¹ Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente²							
Ventes MLS®	1 905	1 771	1 803	1 920	6	1 910	-1
Inscriptions actives MLS®	1 144	1 376	1 321	1 300	-2	1 310	1
Prix moyens MLS® (\$)	183 120 \$	187 669 \$	193 245 \$	203 000 \$	5	207 000 \$	2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	666	802	668	660	-1	625	-5
Logements collectifs	652	825	912	900	-1	825	-8
Tous types de logement confondus	1 318	1 627	1 580	1 560	-1	1 450	-7
Prix moyen (\$) - excluant Magog							
Logements individuels	191 177 \$	195 868 \$	197 904 \$	200 000 \$	1	202 000 \$	1
Marché locatif³							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	2,8	3,9	4,5	-	4,7	-
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	529	543	553	560	-	565	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois - excluant Magog	84 100	83 000	83 500	84 300	1	85 500	1
Taux de chômage (%) - excluant Magog	6,4	6,2	6,9	7,9	-	7,9	-
Migration nette ⁴ - excluant Magog	1 467	1 559	1 650	1 675	2	1 700	1

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

¹ Selon la nouvelle définition de Statistique Canada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Les statistiques en tiennent compte, excepté là où indiqué.

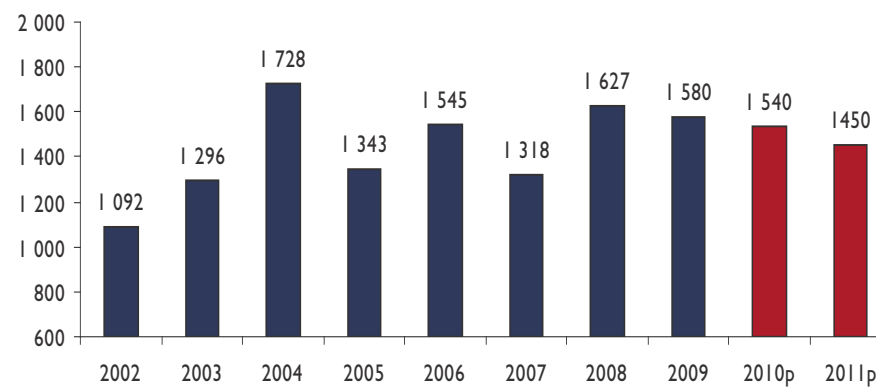
² Source : FCIQ par Centris®

³ Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

⁴ La donnée de 2009 sur la migration est une prévision

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2010-2011)

Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke



Source : SCHL p: Prévisions (SCHL)



Yvon Gadbois Entretien de brûleurs (1999) Inc.

- VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SYSTÈMES À L'HUILE
- CHAUFFAGE : EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ
- RÉSERVOIR À L'HUILE
- MISE AU POINT ANNUELLE
- CONTRAT D'ENTRETIEN
- VENTE ET INSTALLATION DE SYSTÈME BI-ÉNERGIE
- PROMOTION ET FINANCEMENT

DISPONIBLE AVEC NOTRE PARTENAIRE AFFILIÉ

SERVICE D'URGENCE 24 H / 7 JRS

Licence R.B.Q. : 8234-3260-42

2566, rue Normand, Sherbrooke
819 563-3627

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale inc.

(819) 346-7212

306, 12e Avenue Sud, Sherbrooke (Québec) J1G 2V6

GAMME COMPLÈTE DE : **Matériaux de construction**
Avec service de livraison

LIGNE COMPLÈTE DE :

- Plomberie
- Électricité
- Quincaillerie
- Peinture **SICO Beauté-Fine**

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

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



Me Kevin Lebeau

Dans mon dernier texte, nous avons étudié ce qu'est un syndicat de copropriété et les parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint de l'immeuble. Maintenant, nous parlerons des différentes parties de la déclaration de copropriété. Il y a trois parties :

- 1) l'acte constitutif
- 2) le règlement d'immeuble
- 3) l'état descriptif des fractions

L'acte constitutif de copropriété

Les dispositions de l'acte cons-

titutif de copropriété définissent la destination de l'immeuble, des parties privatives, et des parties communes. Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration, du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

L'acte constitutif est donc une partie très importante de la déclaration de copropriété, car nous y retrouvons des dispositions qui sont créatrices de droits, devoirs et obligations pour plusieurs acteurs, dont le syndicat de manière générale, le conseil d'ad-

ministration et pour les copropriétaires sur une base individuelle et parfois collective. Ces dispositions ont un caractère déterminant pour la copropriété, et conséquemment, elles se modifient selon l'article 1097 C.c.Q. (majorité de tous les copropriétaires en nombre représentant un minimum de 75% des voix de tous les copropriétaires), et par la consignation de la modification dans un acte notarié déposé au Registre foncier du Québec.

Le règlement de l'immeuble

Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont aussi fixés par le règlement de l'immeuble. Le règlement d'immeuble se modifie selon l'article 1096 C.c.Q. (majorité simple des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale), puis le fait de consigner

les modifications au procès verbal de l'assemblée des copropriétaires et le dépôt des modifications dans le registre de la copropriété tenu par le conseil d'administration.

L'état descriptif des fractions

L'état descriptif des fractions contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels (typiquement les servitudes de passage et d'utilités publiques) grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent. Il se modifie selon la même procédure que celle de l'acte constitutif.



Dion

Gaétan Dion, président
Les placements G. Dion inc., Granby - Sherbrooke

Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Estrie 1 866 821-2201
Porte des Cantons-de-l'Est 1 866 377-7033 Conjuguer avoirs et êtres

Bel

Votre représentant
pour les membres
du RPHL

Spécialiste en téléphone intelligent Blackberry*

Forfaits spéciaux
pour les membres
du RPHL.

J'attends votre appel
pour vous rencontrer

Cellulaire : 819 620-3511
Courriel : jeanfrancois.lefebvre@bell.net
www.moncell.ca

* Les modèles des appareils, l'image et le symbole associé à Blackberry et à RPHL sont la propriété exclusive et les marques de commerce de Research In Motion Limited. Usage autorisé.

Jean-François Lefebvre
Directeur des ventes
Sherbrooke et Granby

Le syndicat de copropriété et ses organes

Dans ce troisième texte portant sur la copropriété nous examinerons quelques caractéristiques du syndicat de copropriété et ses organes.

Le Syndicat de copropriété est une entité distincte sur le plan juridique. Pour les actes qu'il peut poser sa responsabilité est distincte de celle des membres du conseil d'administration et de celle des copropriétaires dans une manière semblable à celle d'une compagnie.

Dès sa constitution, le syndicat de copropriété a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Le syndicat peut engager sa responsabilité civile envers les autres, tant les copropriétaires, ses employés ou les tiers. Le syndicat peut donc être poursuivi pour un dommage causé à une autre personne résultant de sa faute, ou pour un dommage causé à une autre personne physique ou morale avec lequel il contracte.

Le syndicat engage sa responsabilité lorsqu'un copropriétaire subit un préjudice par suite de l'exécution de travaux faits à la demande du syndicat, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire ou de dégradations. Le syndicat est aussi responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Toutefois, le syndicat peut lui-même poursuivre les personnes responsables à l'origine des dits vices.

Tout syndicat de copropriété comporte deux organes décisionnels, il s'agit de l'assemblée générale de copropriétaires et du conseil d'administration. Les pouvoirs et devoirs de chacun sont consacrés par la loi ainsi que par la déclaration de copropriété visant l'immeuble.

L'assemblée des copropriétaires est l'un des deux organes décisionnels du syndicat de copropriété. Celui-ci exerce un pouvoir décisionnel selon les compétences qui lui sont conférées par la loi et par la déclaration de copropriété. Un des pouvoirs principaux de l'assemblée est celui d'élire les administrateurs qui formeront le conseil d'administration pour l'année à venir. D'autres de ses pouvoirs sont consacrés à la déclaration de copropriété ainsi qu'aux articles 1096, 1097, 1098 et 1108 du Code civil du Québec. Une assemblée des copropriétaires doit avoir lieu au moins une fois par année.

Le conseil d'administration du syndicat de copropriété est l'autre organe décisionnel de ce dernier. C'est le conseil d'administration qui prendra les décisions d'administration courante de la copropriété sur des sujets autres que ceux figurant les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires. En fait, le conseil prendra des décisions administratives dont il est chargé par la loi et la déclaration de copropriété, et verra aussi à l'exécution des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires lorsque celle-ci exerce les pouvoirs

qui lui sont conférés par la loi et la déclaration de copropriété.

Les membres du conseil d'administration et les copropriétaires ne sont pas tenus d'accomplir personnellement les travaux d'entretien de l'immeuble. Dans ce cas, le conseil d'administration posera les actes nécessaires afin de conclure des contrats de service auprès

d'entrepreneurs et professionnels spécialisés afin de s'assurer de la bonne administration de l'immeuble et de l'accomplissement des devoirs du syndicat et de son conseil d'administration.

Nous poursuivrons notre analyse dans une prochaine édition du journal.



Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

Yvon Lallier CGA

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

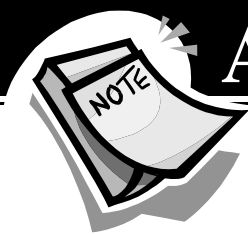
275, boul. Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke, QC J1J 2Z6
Fax : 819-822-3027



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



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Assurances
2. Avocats
3. Baignoire
4. Cellulaire
5. Chauffage
6. Financement hypothécaire
7. Informatique
8. Nettoyage après sinistre
9. Notaire
10. Peinture

1. Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
 Sans frais: (800) 567-3573
 * **Programme d'assurances pour membres RPHL**
 - Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

2. 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

3. Baignoire

Bain Magique

2295 St-François Nord, 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

4. Cellulaire

Bell

Communiquez avec nous ou passez nous voir ! Place Belvédère
 Votre représentant Jean-François Lefebvre
 340 rue Belvédère, Sherbrooke
 Tél. : (819) 566-3636
 * **Offres spéciales aux membres du RPHL**

- Cellulaires : data, courriel, étude de compte
 - Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...

5. Chauffage

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292
 Sans frais : (877) 563-9292
 * **Escomptes membres RPHL**
 -Huile à chauffage, mazout

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

6. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins Porte des Cantons-de-l'Est

Carrefour de la coopération
 450 rue Principale, bureau 200
 Granby, Qc J2G 2X1
 Tél.: (450) 770-7033
 www.desjardins.com
 -7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

7. Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439
 Sans frais: 866-886-2439
 Essayez-le gratuitement au:
 www.magextechnologies.com
 Logiciel de gestion immobilière Proprio Expert, inclus :
 -Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

8. Nettoyage après sinistre

Service d'entretiens d'immeubles P.M. inc. (Groupe Urgence Sinistre)

45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3
 Tél.: (450) 375-1883
 * **Escomptes membre RPHL**
 - Nettoyage de tapis, meubles rembourrés, stores, venmar, conduits d'aération & général
 -Spécialité: nettoyage après incendie, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

9. Notaire

Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc
 Tél.: (450) 375-8882
 Téléc.: (450) 375-0397
 550 Chemin Chambly, bureau 260, Longueuil, Qc
 Tél.: (450) 679-6100
 -Notaire et conseillère juridique
 -Médiatrice familiale accréditée

10. Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline
 Granby, Qc
 Tél.: (450) 361-2323
 * **Escomptes membres RPHL**
 - Peintures
 - Vernis
 - Accessoires



CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

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

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

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!

Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

RPHL (Sherbrooke) 100, rue Belvédère Sud, bureau 200 Sherbrooke (Québec) J1H 4B5	Tél.: 819-563-9292 Sans frais: 1-877-563-9292 Téléc.: 819-563-7881
RPHL (Granby) 20, Place du Lac Granby (Québec) J2G 9L9	Tél.: 450-361-9884 Sans frais: 1-877-361-9884 Téléc.: 450-375-0397

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



Enquête 2010 sur les résidences pour personnes âgées

Selon l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées que mène tous les ans la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des places standards – places pour personnes ayant besoin de moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour – a peu varié au Québec depuis l'an dernier; il s'élevait à 8,4 % en février 2010, comparativement à 7,9 % à la même période en 2009.

C'est dans le segment des chambres que la détente a été la plus marquée. De fait, le taux d'inoccupation de ce type d'unité atteint 10,1 % cette année, alors qu'il s'établissait à 8,9 % en 2009. Du côté des appartements, les taux d'inoccupation sont demeurés relativement stables : ils s'élèvent cette année à 8,5 % pour les studios et à 7 % pour les appartements comportant au moins une chambre.

« La détente actuelle tient au fait que l'offre d'hébergement a

augmenté plus rapidement que la demande. Au cours de la dernière décennie, le Québec a vu sa population âgée de 75 ans et plus croître. Le secteur de la construction est parvenu à répondre à l'accroissement de la demande potentielle, mais, en raison du recul des naissances durant les années de la Grande dépression, la province amorce une période de ralentissement de la croissance démographique dans le groupe des 75 ans et plus », note Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

En 2010, le marché des chambres avec soins assidus s'est resserré : le taux d'inoccupation est passé de 11,7 % en 2009 à 7,1 % cette année. Ces places sont celles où les résidents reçoivent plus d'une heure et demie de soins médicaux par jour.

Globalement, le taux d'inoccupation est à la hausse en 2010. Toutefois, les résidences suscitent un intérêt grandissant chez les personnes âgées. En effet, le taux d'attraction a atteint

17,8 % auprès des Québécois âgés de 75 ans et plus en 2010, comparativement à 17,2 % l'an dernier.

D'une région métropolitaine de recensement (RMR) à l'autre au Québec, les résultats diffèrent grandement. Comme l'an dernier, c'est la région de Saguenay qui affiche le plus faible taux d'inoccupation des places standards (3,4 %) parmi les six RMR du Québec, et c'est celle de Gatineau qui est aux prises avec le plus élevé (21,3 %). Les résultats enregistrés dans les régions de Montréal, Québec et Sherbrooke s'apparentent à la moyenne provinciale, tandis que Trois-Rivières se démarque, avec un taux de 5,1 %.

La province compte un univers de près de 95 000 places, dont 40 % sont des chambres avec pension. Les places standards comptent pour près de 94 % de l'univers. Le reste est principalement constitué de places avec soins assidus (5 %).

En 2010, le loyer moyen s'établit à environ 1 400 \$ par mois pour

une place standard en résidence pour personnes âgées au Québec. Selon l'enquête, le loyer augmente avec la taille du logement. Par ailleurs, les loyers sont plus élevés dans les grands centres. En effet, les régions de Gatineau, de Montréal et de Québec sont les seules où le loyer d'une place standard dépasse la moyenne provinciale. L'écart peut s'expliquer par le nombre plus élevé, dans les grands centres, de résidences de construction récente offrant davantage de services et de commodités. Ailleurs, les loyers s'apparentent à la moyenne provinciale.

Le taux d'inoccupation des places standards est plus haut dans la fourchette de loyers supérieure, soit celle des loyers de 1 601 \$ et plus (10,8 %). Il est également élevé dans la fourchette des loyers de 900 \$ et moins (10,4 %). Dans les autres fourchettes de loyers, le taux d'inoccupation se situe entre 7 et 8 %.

Taux d'inoccupation (%) des places standards selon le type d'unité

Centre	Chambres individuelles		Chambres à deux lits		Studios		1 chambre		2 chambres		Total	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
	RMR de Gatineau	8,6 ^a	9,7 ^a	--	--	9,6 ^a	23,7 ^a	24,2 ^a	29,2 ^a	25,8 ^a	17,3 ^a	17,2 ^a
RMR de Montréal	10,6 ^a	16,2 ^a	15,1 ^a	13,4 ^c	9,4 ^a	8,8 ^a	6,7 ^a	5,8 ^a	5,7 ^a	5,0 ^a	8,0 ^a	8,6 ^a
RMR de Québec	8,0 ^a	7,1 ^a	27,3 ^a	18,0 ^a	9,5 ^a	10,0 ^a	5,4 ^a	7,1 ^a	6,5 ^a	10,4 ^a	7,1 ^a	8,1 ^a
RMR de Saguenay	2,5 ^a	4,8 ^a	**	**	0,3 ^a	1,3 ^a	0,7 ^a	3,0 ^a	2,0 ^a	0,0 ^a	1,6 ^a	3,4 ^a
RMR de Sherbrooke	6,7 ^a	7,6 ^a	**	--	18,6 ^a	10,8 ^a	13,6 ^a	7,3 ^a	2,9 ^b	6,0 ^a	9,7 ^a	7,8 ^a
RMR de Trois-Rivières	6,3 ^a	6,1 ^a	**	**	4,1 ^a	4,3 ^a	4,8 ^a	5,5 ^a	6,9 ^a	4,4 ^b	5,3 ^a	5,1 ^a
AR de Drummondville	8,0 ^a	12,0 ^a	--	--	2,4 ^a	3,1 ^a	10,3 ^a	8,1 ^a	**	**	11,6 ^a	11,7 ^a
AR de Shawinigan	2,4 ^a	3,6 ^a	--	--	**	**	2,6 ^a	4,6 ^b	**	**	2,6 ^a	3,5 ^a
AR de Granby	3,2 ^b	2,1 ^b	--	--	4,8 ^c	6,0 ^c	**	8,3 ^c	**	**	3,3 ^b	4,2 ^b
AR de Saint-Hyacinthe	6,1 ^a	9,8 ^a	**	**	**	**	5,2 ^a	17,6 ^a	**	**	8,0 ^a	14,4 ^a
AR de Saint-Jean-sur-Richelieu	23,3 ^a	13,6 ^a	--	--	**	**	0,6 ^a	1,1 ^a	++	++	12,3 ^a	7,6 ^a
Province de Québec	8,9 ^a	10,1 ^a	25,9 ^d	12,2 ^c	8,7 ^a	8,5 ^a	6,7 ^a	6,9 ^a	6,5 ^a	7,0 ^a	7,9 ^a	8,4 ^a



le vrai magasin de peinture
1-888-Bétonel

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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke
44, rue William-Ives 819 564-7889
1666, rue Galt Ouest 819 564-2420
2680, rue King Ouest 819 348 1657

Granby
37, rue Évangéline 450 361-2323

LES SERVICES D'ENTRETIENS D'IMMEUBLES PM INC.
Spécialité: Nettoyage après sinistre

45, rue Guy
Granby (Québec) J2G 7J3
Téléphone: (450) 375-1883
Télécopieur: (450) 375-9731
Ligne sans frais: 1-800-663-1883
services.pm@enter-net.com

Michel Hardy
Propriétaire

GUS LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY SUITE 260
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4H 3L8
TÉL.: (450) 679-6100
FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC GRANBY (QUÉBEC) J2G 9L9
TÉL.: (450) 375-8882
FAX: (450) 375-0397

Comment un locataire doit-il prouver la mauvaise foi du propriétaire suite à une reprise de logement?

Me Robert Soucy

Le droit

Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de possession d'un logement obtenu de mauvaise foi. Il peut aussi demander que le propriétaire soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. C'est donc au locataire de prouver que la démarche du locateur était habitée par la mauvaise foi, de la transmission de l'avis de reprise jusqu'à la reprise de possession elle-même. Le locataire doit faire cette preuve selon le principe de la prépondérance de la preuve en vertu du code civil du Québec :

« Art. 2803 : Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« Art. 2804 : La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

Qu'est-ce que la mauvaise foi?

Selon la Régie du logement, la mauvaise foi est une forme de duplicité ou la malice de son auteur vise à convaincre un tiers qu'il accepte un fait pour des raisons qu'il croit être vraies sur la foi des propos du locateur. La victime développe donc la conviction erronée qu'elle agit conformément au droit ou à la vérité. La mauvaise foi, c'est donc de susciter cette conviction chez autrui en feignant une attitude qui n'est en réalité qu'un double rôle.¹

Pour le tribunal, il peut être difficile de pénétrer dans l'esprit d'un individu pour déterminer dans quelle mesure celui-ci était animé par une volonté de tromper autrui sur ses réelles intentions. Pour ce faire, la Régie du logement doit

apprécier la qualité des témoignages, par le ton, l'ordre des propos, les nuances ou contradictions énoncées ainsi que les éventuelles causes de reproches aux témoins.

La crédibilité des témoins et l'appréciation de la preuve sont laissées à la discrétion du tribunal. Le tribunal concilie aussi les témoignages avec la preuve documentaire.

« Art. 2845 C.c.Q. : La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

Les auteurs définissent la bonne foi de la façon suivante :

« La bonne foi est devenue l'éthique de comportement exigée en matière contractuelle (comme ailleurs donc bien d'autres matières). Elle suppose un comportement loyal et honnête. On parle alors d'agir selon les exigences de la bonne foi. Ainsi, une personne peut être de bonne foi (au sens subjectif), c'est-à-dire ne pas agir de façon malicieuse ou agir dans l'ignorance de certains faits, et agir tout de même à l'encontre des exigences de la bonne foi, soit en violant des normes de comportement objectives et généralement admises dans la société.²

Certains faits concrets, s'ils sont prouvés, peuvent aider à inférer la mauvaise foi : le bénéficiaire a-t-il ou non habité le logement et si non, pour quelles raisons? D'autres preuves incidentes peuvent aussi conduire à la mauvaise foi : pourquoi le bénéficiaire a-t-il quitté si rapidement, quel

était l'objectif réel au moment de l'envoi de l'avis de reprise du logement, les motifs de la reprise étaient-ils probants, raisonnables, cohérents et crédibles?

Un exemple de mauvaise foi

Récemment, la Régie du logement a condamné un propriétaire à des dommages et intérêts. Le père avait expédié un avis de reprise pour sa fille qui désirait son intimité puisqu'elle vivait avec ses parents. La fille voulait aussi se rapprocher de son lieu de travail.

La preuve à la Régie du logement a révélé qu'elle se rendait tous les jours chez ses parents. Elle disait se rapprocher de son travail alors que la distance entre le domicile de ses parents et son logement n'est pas significativement plus éloignée. La consommation électrique révèle qu'en toute probabilité, il n'y a jamais eu aucune habitation dans le logement de façon réelle et constante. Enfin, un locataire voisin du logement a témoigné n'avoir jamais aperçu la fille du propriétaire dans le logement repris. En fait, le propriétaire et sa fille avaient simplement meublé le logement pour laisser croire à la reprise du logement. Malheureusement, selon la preuve présentée, la fille n'a jamais habité dans le logement.³

¹ Régie du logement 31 090918 018 G; Montréal, le 10 juin 2010

² Baudouin et Jobin. Les obligations, 6^e édition, p. 143 et 144.

³ Opus CITARE note 1.



Annie Beaudette
 CONSEIL EN AFFAIRES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES
 Notaire | Maître en fiscalité | Courtier immobilier agréé



Chambre
des notaires
du Québec



Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

871, rue du Mont-Brome, Sherbrooke (Québec) J1L 2V9 | Téléphone : 819-562-8898
 Télécopieur : 819-565-2140 | abeaudette@notarius.net

matelas et les draps doivent être lavés à l'eau chaude et séchés à l'air chaud. On doit passer l'aspirateur dans les aires infestées avec une brosse. Il faut ensuite jeter le sac de l'aspirateur immédiatement après usage et inspecter la brosse afin d'enlever toute punaise. La punaise des lits ne peut pas facilement grimper sur les surfaces en métal ou polies; elle ne peut voler ni sauter. Traiter les pattes du lit afin de garder les punaises en retrait. Recouvrir les pattes avec du ruban double-face ou de la vaseline. On peut aussi placer les pattes du lit dans des bocaux en verre ou de boîtes de conserve en métal.

Il faut parfois se débarrasser du lit. Des trous ou des traces d'usure dans le tissu peuvent permettre aux punaises de pondre des oeufs à des endroits difficiles d'accès et il existe des restrictions concernant le traitement des lits avec des insecticides.

Traitement des autres articles

Examiner attentivement toutes les tables de chevet, les plinthes, les commodes, les têtes de lit (particulièrement celles qui sont rembourrées), les prises électriques, les objets rangés près ou sous un lit, les tapis, les cadres, les plaques d'interrupteur, l'intérieur des réveils, des téléphones, des téléviseurs et des avertisseurs de fumée, bref tout ce qui est dans la pièce au moment où l'on observe une infestation. Les chaises et les sofas rembourrés peuvent aussi héberger des punaises des lits; on doit donc y passer l'aspirateur avec soin et laver toutes les composantes possibles (coussins, housses, volants, etc.)

Les petits objets qui ne peuvent être lavés peuvent parfois être traités au moyen de la chaleur (températures supérieures à 50 °C) ou par congélation. On peut emballer certains articles dans du film de plastique et les placer à l'extérieur lors d'une journée chaude et ensoleillée ou en hiver, lorsque la température est inférieure au point de congélation. Cependant, il faut que les punaises soient exposées à de froides températures durant une période prolongée (par exemple 4 jours à 0 °C) pour s'assurer de les tuer.

Prévention

Les infestations de punaises des

lits peuvent être très difficiles à traiter et de multiples traitements pourraient s'avérer nécessaires. Toujours suivre le mode d'emploi sur l'étiquette d'un pesticide afin de minimiser l'exposition et de maximiser l'efficacité du produit. Surveiller la situation entre deux applications de pesticides afin de lutter contre l'infestation existante et prévenir une infestation future. On doit bien envelopper les matelas afin de prévenir les infestations de punaises des lits. On peut les emballer dans des couvre-matelas à fermeture à glissière fabriqués par des fabricants de produits pour les personnes allergiques. Installer du ruban à conduits (duct tape) sur la fermeture à glissière. On peut également utiliser un film de plastique pour emballer et sceller les matelas. Il faut être très prudent lorsqu'on rapporte à la maison des meubles, de la literie, des matelas ou des lits usagés. On doit les inspecter et les nettoyer avant de les rentrer dans la maison. En voyage, inspecter le matelas et la tête du lit dans la chambre d'hôtel, ne jamais y apporter un oreiller de la maison et ne pas poser les bagages sur le lit.

La Ville de Sherbrooke et la collecte des encombrants

En mars dernier, suite à des plaintes formulées par plusieurs membres du RPHL concernant la collecte des déchets encombrants, le RPHL a décidé de soumettre cette situation préoccupante que subissent les propriétaires et locataires à Monsieur Bernard Sévigny, Maire de Sherbrooke. En effet, certains propriétaires se retrouvent avec des encombrants non-ramassés devant leurs immeubles car dans plusieurs secteurs de la ville le nombre de collectes annuelles ne satisfait pas la demande.

Notre dossier fut transmis au Service des infrastructures urbaines et de l'environnement, pour étude et considération.

Suite à cette étude, Madame Christine Fliesen, chef de Division, nous a récemment répondu.

Madame Fliesen nous a expliqué

que la collecte des résidus encombrants fût uniformisée sur le nouveau territoire de Sherbrooke en 2002. « En ce qui a trait à L'ancienne municipalité d'Ascot qui était la seule à bénéficier d'une collecte d'encombrants a chaque semaine, c'est en 2006 que la collecte d'encombrants est passée à 3 fois/semaine. Depuis, la Ville de Sherbrooke n'a pas eu de commentaire négatif. »

Leur uniformisation a été mise en place aussi par « souci de diminuer de façon importante la quantité de déchets à enfouir et à inciter les citoyens à utiliser les infrastructures mises à leur disposition gratuitement, soit les deux éco-centres. En effet, la Ville de Sherbrooke prône la réduction à la source, la consommation responsable et les choix durables. (...) Nous vous encourageons donc à inciter vos locataires à réduire à

la source les déchets ultimes. »

La Ville encourage également à faire appel aux organismes d'aide aux démunis et également aux commerces qui récupèrent divers matériaux.

Toutefois, la Ville rappelle que « Comme la majorité des contrats de collectes viennent à échéance cette année ou au cours de 2011, nous solliciterons des nouvelles orientations auprès du conseil municipal en terme de service à offrir à la population. De plus, le nouveau plan d'action de la politique de gestion des matières résiduelles provinciale orientera également les décisions à venir à ce sujet.

Le RPHL continuera de suivre de près ce dossier et vous tiendra informé. N'hésitez pas à nous faire part de vos suggestions et commentaires.

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





thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
Sans frais : 877-563-9292

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



*Au service de l'investisseur immobilier
depuis 1995*

**Gestion immobilière
Pierre Bertrand inc.**

819-829-0678

670, boulevard Lavigerie
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2
E-mail : gjb@pjb.ca
Fax : 819-566-1504

Gestion et location de logements
résidentiels, locaux commerciaux
et copropriétés

Quincaillerie



**QUINCAILLERIE
J. FORTIER**

Peinture
Beauté-Tône

114, rue Laval
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9



Entre-nous
c'est du solide!


819-846-2484

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL




Michel Charest
Agent immobilier agréé

B : 819-822-2222
F : 819-564-1141



RE/MAX D'ABORD M.C.
Courtier immobilier agréé
Franchise indépendante et adhérente de RE/MAX D'ABORD INC.

CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



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



N° R.B.Q.:
2238-9480-25

PRIX SPÉCIAUX
aux membres du RPHL

GNR CORBUS

Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 1 800 856-2717

Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE



Tél.: (819) **846-3141**
Cell.: (819) **570-0957**

586, Rang 6, Bromptonville (Québec) J0B 1H0

N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires avant de louer vos logements!



Service d'enquêtes au
(819) 563 9292

*du lundi au vendredi
de 8h30 à midi,
de 13h à 21h, et
de 21h30 à minuit.*

*Et les fins de semaine
de 9h à midi et
de 13h à 17h.*



ROI DU BRÛLEUR

vente • installation • réparation
chauffage • huile • électrique • bois

Système **BI-ÉNERGIE**

Urgence
7 jours • 24 heures

Doris Roy, prop.
410, 12e Avenue Sud, Bromptonville, C.P. J1G 2V6
Tél. : 819.566.5105
Télé. : 819.346.3329

RBQ : 2196-0303-02

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

RONA

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. SM Marque déposée de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca

Le Propriétaire