

Certains tenants de la défense des animaux revendiquent une modification législative visant à obliger les propriétaires de logements à accepter les animaux.

Ce serait une grave erreur selon le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL). D'abord les animaux en soi sont rarement le problème. Les problèmes surviennent le plus souvent quand le locataire qui en est responsable n'assume pas ses obligations correctement.

Que ce soit les animaux laissés seuls durant de longues périodes, les animaux qui sont laissés à eux-mêmes et qui endommagent le logement, privés de choix, n'ont d'autre alternative que d'utiliser le logement plutôt que le parc ou la litière, les aboiements du chien laissé sans surveillance trop longtemps, les «souvenirs» laissés lors de la promenade sur le terrain ou le balcon sans que le réel responsable ne se donne la peine de prendre soin de la situation.



LE PROPRIÉTAIRE SERA-T-IL OBLIGÉ D'ACCEPTER LES ANIMAUX?

Me Martin A. Messier

Le propriétaire et les autres locataires sont alors ceux qui doivent subir les négligences du réel res-

pensible.

Les locataires sont souvent ceux qui nous demandent lors de la loca-

tion d'un logement un immeuble exempt d'animaux, certains pour
Suite à la page 4

BUDGET 2015 : LE RPHL CONSTATE QUE LE GOUVERNEMENT COMMENCE À S'INTÉRESSER AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS RÉSIDENTIELS

Sherbrooke, le 26 mars 2015 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) constate que le budget 2015 constitue un pas dans la bonne direction avec la mise en place de 1000 unités de supplément au loyer en 2015-2016 et 1200 au cours des 4 années suivantes.

“Mais ces subventions restent nettement insuffisantes pour soutenir le marché locatif. Il est plus que temps d'adopter des changements législatifs et d'encourager les investissements pour mettre à niveau les immeubles.” selon Martin Messier, président du RPHL.

Une réforme de la méthode de fixation de loyer est primordiale afin de moderniser les infrastructures existantes. On doit donner aux propriétaires le droit à une hausse de loyer raisonnable pour bien entretenir leurs immeubles.

Le RPHL revendique une réforme complète du domaine locatif : critères de fixation de loyer ajustés avec un retour sur investissement de 10 ans, un dépôt de garantie, des crédit d'impôt à la rénovation et modernisation des immeubles, l'abolition de la clause G,...



DANS CETTE ÉDITION

NOUVEAUTÉ
2
NOUVEAUX SERVICES

9
EXPULSION DU LOCATAIRE

13
REPRISE DE LOGEMENT

14
LES PLAINTES DES LOCATAIRES

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

Parce que notre engagement c'est d'offrir les meilleurs services, les plus adaptés aux propriétaires locatifs et vous faire économiser temps et argent!



SAUVEZ TEMPS ET ARGENT!

UNE SEULE PLACE POUR ANNONCER ET DES RÉSULTATS AM- PLIFIÉS

Augmenter les champs de diffusion pour vos annonces de logements à louer sur plusieurs sites d'annonces classées en un simple clic!

SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que cela. Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

www.SeecliQ.com



ÉVICTION RAPIDE

Remplissez le formulaire et 24h plus tard sans déplacement, sans perte de temps votre dossier pour non-paiement est ouvert!

Sur réception de votre demande, un avocat vous téléphonera afin de valider vos instructions. La demande sera introduite à la Régie du logement la prochaine journée ouvrable. Cette demande sera signifiée par courrier recommandé à votre locataire ou par huissier selon vos instructions. Une version numérisée de la demande et des informations relatives à la signification seront disponibles de façon numérique.

Ce service vous permettra donc d'agir rapidement en évitant les déplacements et les délais d'attente.

Le tarif varie selon votre adhésion au RPHL.

Tél. : (514) 866-5569
info@immoloi.com



ATELIER- CONFÉRENCE SUR LE BAIL

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

Tarification : 70\$/personne pour les membres (35\$ pour le conjoint ou le membre secondaire)

195\$/personne pour les non-membres

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL, au 100 Belvédère sud suite 200, Sherbrooke.

* un minimum de participants est requis

* Déductible d'impôt.

Réservez tôt pour les ateliers au :

819-563-9292 #221

1-877-563-9292 #221

info@rphl.org



RÉDACTION DES TESTAMENTS ET DE MANDATS NOTARIÉS

Sans testament et sans mandat, c'est la loi qui se charge de prévoir qui sont les héritiers ou les personnes qui s'occuperont de vous en cas d'accident ou de maladie.

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

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

Tél. : (514) 866-5569
info@immoloi.com

Merci à tous les visiteurs d'être venus profiter de la zone RPHL à l'Expo-Habitat du 5 au 8 février 2015!





**Plus de
1000
portes vendues**
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

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

Passez à l'action!

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

www.richard-lavoie.com
Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

Nous remercions également chaleureusement nos précieux commanditaires!



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 • BÂTIMENTS COMMERCIALES

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

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

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

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



Éric Champagne
Appartmap



Alain Villeneuve, Frédéric Gariépy, Marc-Étienne L. Salvail
Équipe GSV - Industrielle Alliance Sherbrooke



Philippe Bergeron
Gestion Immobilière du Verseau



Stéphane Yelle
TechnoPub



Plusieurs bénévoles
SANC



Pierre-Luc Fauteux
Les Immeubles LPL



Filipe Nunes
Magex technologies



Martin A. Messier

Suite de la page couverture "Le propriétaire sera-t-il obligé d'accepter les animaux?"

une allergie grave, d'autres pour ne pas vivre de situations désagréables.

L'absence de dépôt de garantie vient aussi accroître les problématiques reliées à l'obligation d'accepter les animaux. Alors qu'un simple séjour d'une nuit à l'hôtel avec un animal demandera dans bien des cas non seulement une

garantie de remise en état des lieux mais aussi un frais de nettoyage pour la chambre, le propriétaire d'immeuble quant à lui ne peut rien demander.

Les dommages aux planchers qui peuvent aller jusqu'au remplacement, non seulement du plancher, mais aussi de la structure qui le soutient sont pourtant fréquents.

Plusieurs propriétaires acceptent les animaux dans leurs logements. Ceux qui décident de ne pas le faire doivent être en mesure de faire respecter cette décision.

Il faut faire attention: les propriétaires n'ont rien contre les animaux. En fait, nous sommes les premiers à trouver tragique les animaux abandonnés ou négligés.

Quand on vient pointer du doigt le propriétaire d'un immeuble alors qu'un locataire abandonne ou néglige son animal, on fait erreur sur la personne tout simplement.

Les animaux doivent être appréciés et respectés. Le propriétaire de l'animal et non du logement doit assumer les responsabilités de ce choix.

Interdire aux propriétaires de refuser les animaux tout en lui interdisant de demander un dépôt de garantie, et ce, alors que le locataire peut décider de louer à l'endroit de son choix n'est pas une solution appropriée.

LE DÉLAI QUI TUE

Plusieurs propriétaires communiquent avec nous de façon régulière afin de nous entretenir des difficultés qui entourent une situation de non-paiement de loyer.

Il y a d'abord l'introduction de la demande devant la Régie du logement. Pour plusieurs, prendre congé du quotidien est compliqué et demande du temps qu'ils n'ont tout simplement pas. Pour d'autres, la signification par huissier, ou le fait d'aller poster la lettre par courrier recommandé représente un inconvénient important.

Viennent ensuite la question de la préparation à l'audience, le détail du déroulement et les questions qui peuvent se présenter.

Tant les délais que le manque de connaissance ont trop souvent contribué à plonger le propriétaire dans une situation difficile. Nous savons déjà que

Pétition concernant la possession d'animaux de compagnie dans un logement

La commission de l'aménagement du territoire ne se saisira pas de la pétition concernant la possession d'animaux de compagnie dans un logement

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se réjouit de la décision de la commission de l'aménagement du territoire de ne pas se saisir de cette pétition, relative au droit du propriétaire de restreindre la présence d'animaux dans un logement.

La commission devait statuer à savoir si elle prenait en charge la pétition n° 744-20150211 portant sur les clauses de baux résidentiels interdisant la possession d'animaux de compagnie.

Cette pétition voulait "rendre nulle et sans avenue toute clause de bail locatif et règlement d'immeuble interdisant de détenir un chien et/ou un chat comme animal de compagnie dans un logement, une maison ou un condominium".

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) félicite les membres de la commission pour cette décision et espère que la réponse gouvernementale qui sera envoyée dans les 30 jours à l'initiateur de la pétition reste identique.

Le RPHL tient à rappeler que le

nombre de propriétaires acceptant les animaux serait plus important si le dépôt de garantie était officiellement en vigueur. Le RPHL revendique depuis de nombreuses années pour un dépôt de garantie. Pas seulement pour conscientiser les locataires mais aussi pour assurer aux bons locataires de retrouver un logement propre, en bon état à leur arrivée.

Et évidemment les bons locataires qui prennent soin de leurs animaux auraient plus de choix pour trouver un nouveau logement.

Plusieurs propriétaires ont vécu des situations très désagréables avec des animaux : planchers griffés, excréments partout allant jusqu'à forcer le remplacement du plancher, plinthes et portion de murs, et ce, sans compter les animaux abandonnés dans le logement.

Par le biais d'une grille tarifaire, un dépôt de garantie aurait pour effet :

- o de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement
- o d'éviter aux propriétaires d'effectuer le changement des serrures de boîtes aux lettres et des clés chaque fois qu'un locataire quitte
- o d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail
- o d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin

suite à l'introduction de la demande nous devons attendre 4 à 6 semaines avant d'avoir une audience, ensuite une à deux semaines avant de recevoir la décision, et un autre délai avant de pouvoir procéder à l'éviction selon la décision qui sera rendue.

Quand un propriétaire attend avant de faire sa demande, que ce soit pour l'une ou l'autre des raisons cela prolonge d'autant le délai.

C'est ainsi que nous sommes heureux de vous annoncer que vous avez maintenant accès à Éviction Rapide pour faire vos demandes en résiliation de bail en raison de retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Vous pouvez maintenant faire votre demande en ligne. Vous parlerez avec un avocat qui pourra valider et signer la demande. Nous irons à la Régie du logement pour faire émettre la demande. Si vous le désirez nous pouvons aussi nous occuper de la poster par courrier recommandé ou de la remettre à un huissier pour qu'elle soit signifiée. Nous vous transférerons alors la demande accompagnée de la preuve de signification s'il y a lieu pour que ayez en main les documents quand vous vous présenterez devant la Régie du logement pour l'audience.

Nous pourrions vous conseiller sur le déroulement à l'audience et suite à la décision si vous le désirez.

Volume 11, numéro 2
Avril - Mai 2015

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Félicitations à nos gagnants de la Zone RPHL!

50\$ chez Ultramar offert par
Proteau et Associés, Huissiers de justice



Alexandra Cyr



Jacques Boisvert

50\$ chez Auguste offert par
AppartMap



Jacques Fournier



Hélène Roy

50\$ à la SAQ offert
par Équipe GSV,
Industrielle Alliance
Sherbrooke



Joane Baillargeon

25\$ chez Rona offert par
Rona Sherbrooke



Richard Synnott



Cynthia Bisson (représentée
par Simon Gamache)

Gail Roy
Gagnante de
l'Adhésion RPHL



Crédit de 50\$ sur
une adhésion RPHL:
Jean-François
Rocheffort



Ensemble 2 bouteilles
de vin

Patrice Parayre



**LD. LAFLEUR
DAVEY**
AGENCE IMMOBILIÈRE



ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIERS
IMMOBILIERS

Voir au-delà de l'immobilier

Francis Lafleur
Courtier immobilier agréé, DA

Kassidy Davey
Courtier immobilier

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

GARANTIES LD.
SOYEZ ASSURÉS ET RASSURÉS



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

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

Service d'aide aux Néo-Canadiens

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

www.sanc-sherbrooke.ca

- Accueil et aide à l'installation (recherche de logement, compte en banque, etc.)
- Accompagnement dans l'intégration socio-économique et culturelle
- Aide à la recherche d'emploi
- Gestion d'une banque d'interprètes
- Activités interculturelles et projets
- Activités : Buffet des Nations le 2 mai 2015

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

4. BAIGNOIRE

Bain Magique

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

www.bainmagique.com

* Escomptes membres RPHL

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

5. CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

6. CHAUFFAGE

Leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Ventilation, Climatisation, Géothermie
- Chauffage, Biénergie
- Unité murale, échangeur d'air
- Plan d'entretien
- Service clé en main
- Programme spécial aux membres RPHL

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

7. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

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

8. COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

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

9. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.lafleurdavey.com

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

Jonathan Grandmont

Courtier immobilier agréé Groupe Grandmont Via Capitale Estrie agence immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

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

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

10. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction

Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmc.com

- *Tarif préférentiel aux membres du RPHL
- spécialiste en finition intérieur et revêtement extérieur
- construction grands et petits projets
- installation portes et fenêtres
- balcon, escaliers intérieur et extérieur

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

12. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

Évaluateurs accrédités et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206

Sherbrooke, QC J1N 2C8

Tél.: (819) 562-3825 # 203,

Sylvain Chartier

Info@evalexpert.ca

www.evalexpert.ca

Escompte 10% membres RPHL

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

13. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

Fax: (418) 871-3472

ablouin@groupefec.ca

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

14. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière du Verseau

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

Au service des locataires et propriétaires depuis 1982!

Collecte • Location • Publicité • Comptabilité • Entretien • Redressement • Renouvellement

Environnement informatisé et accès privé en ligne pour nos propriétaires (rapports, bilans, etc).

Gestion Immobilière JULIEN

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

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

- Entretien et réparation

-Gestion de conciergerie

-Perception des loyers

-Services Juridiques, Secrétariat

-Planification Publicitaire service 24h

-Service de plan de redressement

Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

Logiciels spécialisés en immobilier

- Gestion des immeubles, des baux et des contacts

- Comptabilité

- Gestion des travaux

- Gestion des documents

- Lettres, avis et rapports professionnels

- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

* Escompte 10% membre RPHL

15. HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télé.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie

- Expulsion des locataires sur jugement

- Saisie pour non paiement de loyer

- Constat

16. IMPÔTS

Impôt Sherbrooke

Téléphone Est: (819) 348-1212

Ouest: (819) 348-1799

info@impotsherbrooke.com

www.impotsherbrooke.com

- Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx

- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

17. PEINTURE

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

* Escomptes membres RPHL

18. PORTES ET FENÊTRES

Profenex inc.

4890, boul. Industriel, Sherbrooke

Tél.: 819-566-5454

Sans frais. 1-855-566-5454

info@profenex.com

Jaimemesfenetres.com

Escompte de 10% sur présentation

de votre carte membre RPHL

Escompte de volume, ne peut être

jumelé à aucune autre promotion.

-Fabrication-Vente-Installation

19. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

-Système détection Incendie

-Système d'éclairage d'urgence

-Système de sécurité contre le vol

-Système de caméra de surveillance IP

-Système d'intercom

-Système de serrurerie

-Inspection incendie dans les bâtiments

(ULC 536)

-Extincteur portatif

Une équipe présente pour vous 7 jours

24h

20. QUINCAILLERIE

Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 346-6944

* Escomptes membres RPHL

-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial

-Réparation de moustiquaires, fenêtres

- Jardinage et entretien des plantes

-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

21. TOITURES

Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

Tél.: (819) 574-4255

www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats

- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente

- Déneigement de toits plats

- Travail de qualité / Garantie écrite

- Assurance responsabilité

- Licence RBQ 8359-5850-08

- Membre APCHQ

- Estimation gratuite

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

- Réfection de toitures, spécialité toit plat

- Toiture membrane élastomère

- Résidentiel, commercial, tous genres

- Ouvrage garanti

- Estimation gratuite

- Licence RBQ 8309-4326-19



Pour annoncer vos produits et services!

Communiquez avec Diane Laventure 819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292



RPHL
 Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

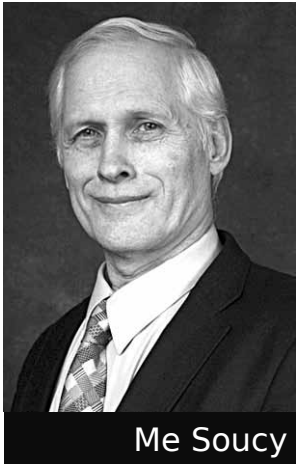
RAPPELZ-VOUS DE VÉRIFIER VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!

SERVICE D'ÉVALUATION au

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Soucy

HARCÈLEMENT : LE LOCATEUR EST CONDAMNÉ



Les plaintes de la locataire

Les parties admettent être liées par un bail du 1er juillet 1998 au 30 juin 1999 au loyer mensuel de 375,00\$, reconduit année après année, la dernière de ces reconductions s'étendant jusqu'au 1er juillet 2015 au loyer mensuel de 445,00\$.

Pour sa part, la locataire établit au 1er juillet 2010, le début de la détérioration de ses relations avec le locateur, alors qu'elle refusait une augmentation de loyer qu'elle jugeait injustifiée.

Selon elle, c'est alors que le locateur l'intime de ne plus laisser des effets au-delà de sa galerie.

Elle témoigne que le locateur est venu chez elle en pyjama. À cette occasion, le locateur s'est permis d'entrer chez elle, en dépit de son refus et l'a finalement coincée entre les deux portes en repartant. Elle s'est alors adressée à la police et a porté plainte.

Elle admet en vouloir au locateur pour la disparition de ses chats. Bien qu'elle ne reconnaisse pas sur les relevés de la SPCA la description de ses chats disparus mais, elle croit que le locateur est responsable de leur disparition.

Elle déclare que cette perte lui a été cruelle et espère encore que l'un ou l'autre de ses animaux lui reviennent.

Elle conteste les accusations de maltraitance de ses animaux par le locateur, accusations qui l'at-

teignent profondément et qu'elle justifie de fausses et de calomnieuses.

Cela dit, cet outrage combiné à diverses contrariétés accumulées au fil des ans au sujet de la lenteur du locateur à répondre à ses demandes; après s'être résignée, elle a décidé de cesser en juillet 2013 de payer les taxes de services qu'elle payait auparavant sans que cette obligation apparaisse au bail.

Elle est maintenant privée de la remise, devant mettre son vélo à un endroit inconmode, ce qui fait qu'elle a plutôt décidé de s'en priver. Le retrait de la remise est d'autant plus dur que le locateur a permis à une voisine d'en jouir à sa guise.

Au mois d'avril 2014, le locateur a détruit ses plantations dont certaines avaient été plantées à la mémoire d'êtres chers disparus. Elle précise que son fils avait le mandat de s'occuper de ses chats en son absence. Elle n'ose plus sortir ses chats qu'à la nuit tombée, de crainte que le locateur leur fasse un mauvais parti.

Elle ajoute qu'à chacune de leur rencontre, le locateur l'aborde de façon agressive et dérogatoire revenant toujours sur le sujet des frais qu'elle ne paie plus, de ses habitudes de chauffage et du loyer qu'il juge trop bas. Il s'exprime en lui

tenant des propos malveillants et, si elle fait la sourde oreille, il l'insulte et va même jusqu'à la suivre en continuant de l'invectiver.

Le locateur, selon la locataire, l'a narguée à travers sa

fenêtre et fouille dans sa boîte aux lettres sans motif en geste de provocation. Malgré ses demandes répétées de cesser de la tourmenter, le locateur persiste. À qu e l q u e s reprises, et

encore récemment, elle a trouvé des excréments sur son balcon et soupçonne le locateur d'en être le responsable.

Dans ses lettres, le locateur met en doute sa capacité à s'occuper de ses animaux, ce qui la vexe et il tient des propos désobligeants mettant en doute sa santé mentale. Elle qualifie ces propos de persécution. Elle estime avoir perdu toute jouissance paisible de son logement et craint de rencontrer le locateur lorsqu'elle sort. Elle va même jusqu'à modifier son horaire ou se priver de sortir si ce dernier se trouve sur son chemin. Elle n'ose plus se servir de la corde à linge, craignant d'être victime de représailles.

La version du locateur

En réplique, le locateur précise que durant la longue absence de la locataire, le fils de celle-ci a cessé de se présenter au logement à partir du mois de décembre, laissant les chats se nourrir dans les ordures. De là, son intervention à la SPCA car il n'en pouvait plus de voir ces animaux souffrir, selon lui. Il réitère qu'il ne harcèle pas la locataire puisque depuis deux mois, il ne va qu'épisodiquement à l'immeuble, vivant le reste du temps chez sa compagne.

La décision de la Régie du logement

Après analyse, le tribunal juge que la locataire, bien que son comportement et son attitude envers le locateur nuisent à l'administration d'une certaine façon, ne se livre pas à des manœuvres de harcèlement envers le locateur, dont elle se méfie et évite tout contact. La situation n'apparaît pas telle que le

locateur est sérieusement empêché d'administrer ou de s'occuper de son immeuble.

Par contre, la preuve démontre que la présence des chats cause au locateur un préjudice sérieux parce que la locataire a un comportement négligent et désinvolte envers ses animaux qu'elle laisse aller et venir librement hors de son logement. La juge administrative est d'avis que le locateur a subi un préjudice qui justifie la résiliation. Toutefois, conformément à l'article 1973 C.C.Q., le tribunal décide de substituer une ordonnance à la résiliation du bail. Ainsi, la locataire sera enjointe de se débarrasser de ses chats et de ne plus garder d'animaux dans le logement. À défaut pour la locataire de respecter cette ordonnance, le locateur pourra à nouveau s'adresser au tribunal qui sera alors contraint de résilier le bail.

Le harcèlement du locateur

La locataire affirme que le locateur ne lui procure pas la jouissance des lieux quant à l'usage du terrain et d'une place où verrouiller son vélo. Ces avantages ne sont pas prévus au bail et la locataire n'en bénéficiait que par la tolérance du locateur. La tolérance n'est pas créatrice de droit et le locateur pouvait y mettre fin.

Cependant, la preuve offerte par la locataire quant au comportement de ce dernier, prouve que la juge administrative juge plus crédible, démontre que celui-ci la prive de la jouissance de son logement.

Selon la Régie, à chacune de leur rencontre, le locateur ne cesse de la haranguer au sujet du paiement des taxes, alors qu'il est au courant de la position de sa locataire et que le tribunal est saisi de cette affaire. Il tient à la locataire des propos hostiles et dérogatoires et va jusqu'à la suivre. Il lui envoie des courriels contenant des propos offensants sur sa santé mentale.

Il la nargue et se moque d'elle, notamment à travers sa fenêtre. La locataire, selon la juge, ne peut même pas trouver refuge chez elle. Selon la Cour, il faut ajouter les mesures de représailles mesquines qu'il a entreprises contre elle, lui interdire l'accès à la cour et la remise qu'elle avait jusque-là, en

LE GROUPE ED EXPERT DRAINS
Faites affaires avec des spécialistes
Licence RBQ: 8281-1605-10

- Remplacement de drains français
- Débouchage de tuyaux et d'égout
- Inspection de tuyaux par caméra
- Réparation de fissures dans le solage
- Installation septique
- Protection contre les refoulements d'égout
- Excavation résidentielle

24 ANS à votre service Garantie 10 ANS
1990-2014 8345 Bd Bourque URGENCE 24H / 7 JOURS
www.expertdrains.com 819.864.6441

retirant la clôture à laquelle la locataire attachait son vélo et en saccageant ses plantations en dormance à la fin de l'hiver, et ce, sans avis préalable qui lui aurait permis de récupérer ses plantes. La Régie juge aussi probable que le locateur, compte tenu des reproches qu'il a faits à la locataire au sujet des excréments de ses chats, est celui qui les ramasse, et qui les dépose sur son balcon.

Selon la juge, le harcèlement se définit aussi :

“La notion de harcèlement prévue à l'article 1902 C.c. Q. se définit comme une conduite vexatoire, généralement répétée et continue, qu'une personne adopte envers une autre.

Il peut se manifester, notamment par des propos, ou des actes insultants, intimidants, illicites, malveillants, discriminants, ou injurieux lesquels portent atteinte à la dignité du locataire. Le harceler vise un but précis, par exemple, le départ du locataire, la conséquence est de restreindre de façon significative la jouissance paisible des lieux par le locataire et affecte ultimement son droit au maintien dans les lieux.”¹ Compte tenu du comportement du locateur envers la locataire qualifié par la juge administrative de harcèlement, le tribunal condamne le locateur à des dommages punitifs de 1 000,00 \$. Cette somme est suffisante selon la Régie pour assurer la fonction préventive de la sanction. En plus, la Régie a aussi diminué le loyer de la locataire de la somme de 45,00 \$ par mois.

1) Régie du logement 31-130625-156 31 20130625 G; 28 janvier 2015. Linda Boucher, juge administrative.

LE COMPORTEMENT ERRATIQUE ET HARCELANT DU LOCATAIRE ENTRAÎNE SON EXPULSION DU LOGEMENT

Par un recours produit le 20 janvier 2015, le locateur demande la résiliation du bail, l'éviction du locataire et de tous les occupants du logement. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2014 au 3 juin 2015 au loyer mensuel de 603,40\$. Il s'agit d'un immeuble de 19 unités de logement réparties sur deux étages. Le locataire fautif y occupe un logement situé au second étage depuis environ 10 ans.

Les faits

Au soutien de sa demande, le locateur allègue que le locataire n'use pas du logement avec prudence et diligence et que par son comportement, il trouble la jouissance normale des lieux des autres locataires de l'immeuble.

La gestionnaire de l'immeuble témoigne qu'elle est à l'emploi du locateur depuis quatre ans. Au début, sa relation avec le locataire était cordiale. Toutefois, la situation s'est détériorée au cours de la seconde année alors que plusieurs locataires se sont plaints du comportement harcelant du locataire fautif. Les plaintes les plus persistantes à l'époque provenaient du locataire occupant le logement sous celui du locataire fautif qui reprochait à ce dernier de faire du bruit, de l'inonder de messages-textes et de l'appeler à toute heure, particulièrement en pleine nuit.

Suite au départ du locataire du dessous, il y a eu une période d'accalmie qui l'a amenée à croire en l'existence d'un conflit personnel entre ce locataire et le locataire fautif et, devant ce constat, elle croyait le problème définitivement réglé. Malheureusement, tel ne fut

pas le cas. Le 1er octobre 2014 le logement du dessous a été reloué à un autre locataire qui, peu de temps après son arrivée, s'est plaint du comportement bruyant et harcelant du locataire fautif. Les reproches du nouveau locataire étaient similaires à ceux du locataire précédent. Notamment, il se plaignait du bruit, d'être inondé de messages-textes et d'appels à toute heure et surtout la nuit.

La situation s'est aggravée le 15 janvier, lorsque d'importantes infiltrations d'eau provenant du logement du locataire fautif ont causé des dommages aux biens du locataire du dessous. Ces infiltrations d'eau étaient causées par l'éclatement d'une conduite de plomberie dû à l'effet du gel; le locataire fautif ayant laissé ses fenêtres ouvertes alors qu'il était absent.

Comportement menaçant et encombrement

Au surplus, la gestionnaire ajoute devant le tribunal que le 27 janvier 2015 entre 7 h 40 et 7 h 42 du matin, elle a reçu neuf messages-textes du locataire dont le contenu, bien que confus, lui apparaît menaçant. Ceci, à son avis, dénote le caractère instable du locataire et lui fait craindre les réactions de ce dernier. À ce sujet, elle produit les photographies des messages-textes reçus attirant l'attention du tribunal sur un message particulier : “Your cell carrier has an exact fix on your location to within 15 ft. And you haven't moved significantly in over several hours.” Selon la gestionnaire, il est important que le locataire fautif quitte l'immeuble, à défaut, il lui sera impossible de louer à long terme son logement, et ce, sans

s'exposer à des recours judiciaires de locataires éventuels.

Quant à l'état des lieux, la gestionnaire soumet que la situation est grave. Vers la mi-janvier 2015, elle a inspecté le logement dudit locataire et a été choquée de voir l'état de saleté, de détérioration et d'encombrement des lieux, le sol, les meubles et les comptoirs étaient recouverts de sacs et d'objets de toutes sortes. La circulation dans le logement était difficile. Elle soumet que l'état des lieux menace la conservation des lieux et la sécurité de l'ensemble des locataires. Elle doute que le locataire soit en mesure de nettoyer les lieux et de les maintenir ensuite en bon état d'habitabilité. Elle requiert la résiliation du bail, également, pour ce motif. Au soutien de son témoignage, elle produit une série de photographies du logement reflétant sa description des lieux. La gestionnaire fait aussi entendre un policier et 2 autres locataires qui corroborent son témoignage tant sur le comportement harcelant du locataire fautif que sur l'état de malpropreté et d'encombrement de son logement.

La défense du locataire

En défense, le locataire nie avoir usé de harcèlement envers quiconque et soutient que les reproches du locateur relativement à son comportement, ne sont pas fondés. Il fait valoir qu'il n'est pas violent et n'a jamais fait l'objet d'accusations criminelles. Quant aux messages-textes reçus par la gestionnaire, ils lui ont été transmis par erreur, ceux-ci étant destinés à une amie.

Le locataire admet l'état d'encombrement de son logement puisqu'il a déjà reçu d'un inspecteur municipal un constat d'infraction émis le 11 décembre 2014. Le locataire témoigne avoir respecté cet avis. Il y a quelques jours, il a nettoyé la cuisine et le salon. Toutefois, il ne fournit aucune photographie au soutien de son témoignage.

Le témoignage contradictoire du père

Le locataire fait entendre son père qui confirme que son fils présente des problèmes d'ordre psychologique excusant ainsi les sources d'inquiétude exprimées. En ce

Suite à la page 10

IMPÔT SHERBROOKE
déjà 16 ans

À partir de 60\$ / pers.
REMBOURSEMENT 10 JOURS

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

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

 **ÉvalExpert**
Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

Bur. : 819-562-3825
Télec. : 819-562-6076

Suite de la page 9

LE COMPORTEMENT ERRATIQUE ET HARCELANT DU LOCATAIRE ENTRAÎNE SON EXPULSION DU LOGEMENT

qui a trait à l'état des lieux du logement de son fils, le père témoigne que lors de sa dernière visite au logement de son fils qui remonte au dimanche le 8 février 2015, le logement était encombré, ajoutant le qualificatif "un dépotoir". Ce témoignage contredit son fils qui avait déclaré avoir nettoyé son logement, il y a quelques jours. L'audience s'est tenue le 11 février 2015 à la Régie du logement. Ainsi, trois jours avant l'audience, le logement du locataire était encore un dépotoir, selon le témoignage de son père.

La décision de la Régie du logement

La Régie du logement a déjà eu à se prononcer sur l'obligation d'user du bien avec prudence et diligence, s'exprimant ainsi :

"L'obligation de prudence et diligence impose aux locataires le devoir de ne pas agir de façon à détériorer le bien loué mais aussi de ne pas créer une situation qui met en péril l'intégrité du logement ou de l'immeuble. Bien qu'il s'agisse d'une obligation de moyen, les lo-

cataires doivent agir raisonnablement dans le but d'assurer la con-



servation du logement et veiller ainsi aux intérêts du locateur."i

Après analyse, la Régie constate que le locataire n'a pas respecté son obligation d'user du logement avec prudence et diligence et de le maintenir en bon état de propreté. Il appert, selon la Régie, des photog-

raphies produites et de l'ensemble des témoignages entendus que le logement est dans un état de malpropreté et d'encombrement avancé. Il y a donc lieu de résilier le bail du locataire pour ce motif.

Selon la Cour, la preuve démontre également que le locataire, par son comportement, a occasionné le départ de deux autres locataires occupant le logement en-dessous. Le tribunal retient le témoignage sincère et probant du locataire du dessous qui a décidé pour son bien-être et celui de sa famille de quitter le logement qu'il occupait. Le tribunal conçoit que l'attitude et le comportement du locataire représentent une tracasserie qui justifie également la résiliation du bail.



Avez-vous un appartement à louer?



**Service d'aide aux
Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

819 566-5373

sanc-sherbrooke.ca

Buffet des NATIONS

Samedi 2 mai 2015

Réservez vos billets dès maintenant!



POURQUOI LA BANQUE VOUS REFUSE UN PRÊT?

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

Tellement de gens désireux d'acheter un immeuble à revenus se font dire par l'institution financière de revenir dans 1 ou 2 ans. Observons les erreurs les plus communes commises par ces acheteurs. Il est très important d'être très bien structuré dans votre démarche pour obtenir ce prêt hypothécaire.

Plusieurs raisons expliquent pourquoi un prêt hypothécaire a été refusé :

1) Les documents ou formulaires fournis sont erronés

Il est très important de fournir tous les documents nécessaires comme les baux, dépenses, revenus, etc. De plus, bien vous préparer pour présenter tous ces documents. Conserver toujours les originaux dans vos dossiers puisque le demandeur ne devrait que bénéficier des copies.

2) Insuffisance de fonds

Selon le type de prêt de l'application, le versement initial peut être de 5% à 25% de la valeur du prêt désiré et même 35% si vous achetez de l'immobilier commercial. Ne pas disposer de la mise de fonds demandée peut vous valoir automatiquement un refus du prêteur ou de la banque. Il est fortement suggéré de se renseigner sur les options disponibles qui sont plus créatives et que les banques acceptent lors de formations spécialisées pour les investisseurs en immobilier.

Il est aussi important de considérer les frais de clôture du contrat. Ceux-ci peuvent aller jusqu'à 4 à 6% de la valeur du prêt en taxes, assurances, etc. Il est nécessaire également de

défrayer ces coûts et de prévoir ainsi une petite réserve monétaire.

3) Revenus trop bas ou instabilité d'emploi

Si vous achetez des petits immeubles, alors l'institution financière utilisera votre ratio d'endettement personnel. Le paiement mensuel des différents frais reliés à la démarche (le prêt hypothécaire, les taxes et les assurances) pour l'immeuble et pour votre maison personnelle ne peuvent excéder 32% de votre revenu mensuel total. Si le pourcentage s'avère supérieur, votre demande peut être considérée comme un trop grand risque et on vous refusera généralement le prêt. Si votre dette totale excède 40 à 42% de votre revenu brut, le refus du prêt est également fort probable. La dette totale englobe le paiement de votre maison, immeuble à revenus, tous vos comptes comme : cartes de crédit et prêts à long terme. Si ce problème est rencontré, la meilleure solution pour vous serait de rembourser une portion de vos dettes et de redéposer une demande à une date ultérieure ou investir dans des immeubles plus gros avec de meilleurs revenus.

Le demandeur devrait posséder aussi un minimum de deux ans en emploi au même endroit, ce qui est généralement bien vu de la part de la majorité des prêteurs. Si votre salaire est significa-

tivement élevé, un changement d'emploi dans un court laps de temps devrait être acceptable. Le tout se résume à faire preuve de votre capacité de remboursement au cours de la période du contrat.

4) Mauvais dossier de crédit

Un mauvais dossier de crédit et un mauvais pointage de crédit peuvent signifier qu'un prêt vous sera refusé. Il se peut aussi que vous ne puissiez accéder à un taux d'intérêt avantageux dû à votre mauvaise cote de crédit.

Il est important d'avoir de bons antécédents en matière de crédit si vous voulez emprunter de l'argent. Meilleurs sont votre dossier de crédit et votre pointage de crédit, meilleures seront vos chances d'obtenir un prêt et un taux d'intérêt avantageux.

Ne pas examiner tous vos relevés mensuels peut vous coûter cher. Parfois, des erreurs peuvent se produire et pour rectifier ces erreurs un certain délai est prescrit. Voilà pourquoi il est fortement recommandé de toujours examiner vos relevés afin de vous

assurer de leurs exactitudes.

Il est recommandé de faire une vérification du dossier de crédit auprès de deux agences (Équifax et TransUnion) au moins une fois par année pour déceler les erreurs qui pourraient s'être glissées. Les faire corriger le plus rapidement possible est une solution tout aussi fréquente.

5) Immeuble non rentable

Eh bien oui! Cela arrive que vous tombiez en amour avec un immeuble et que vous ne regardiez que le potentiel à long terme de revente seulement. La banque va vous faire revenir sur terre et vous refuser un prêt si l'immeuble n'est pas rentable ou ils vont exiger une très grosse mise de fonds de votre part pour se protéger.

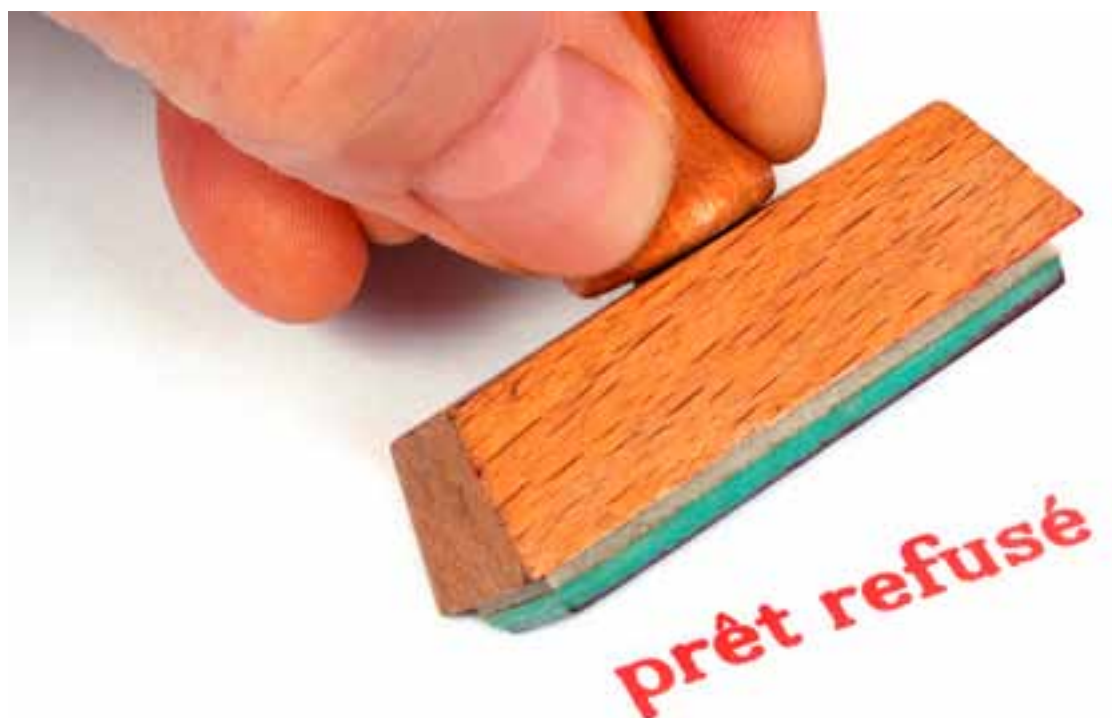
N'hésitez pas à consulter un professionnel pour vous aider avec votre financement. Parfois cela fait toute la différence entre pouvoir acheter et se faire refuser.

Yvon Lallier, CPA

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

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

CPA
 COMPTABLE
 PROFESSIONNEL AGRÉÉ





Me Reed

L'EXPERT DANS UN DOSSIER DE RÉGIE DU LOGEMENT: SON UTILITÉ, SES COMPÉTENCES

Même si la Régie du logement est un tribunal administratif, il ne faut pas minimiser son importance et les conséquences d'un jugement contre vous. Sachez que la Régie du logement a le pouvoir de rendre des jugements jusqu'à un montant maximal de 70,000.00\$.

Dans plusieurs situations, l'opinion d'un expert sera essentielle. Que ce soit dans le cadre d'une infestation de vermine, de la présence de moisissures ou d'une infiltration d'eau, son témoignage servira généralement à déterminer l'origine du problème, sa cause ou émettre une opinion de la personne responsable du problème.

Puisqu'il est un étranger au conflit et qu'il a une expertise, son témoignage sera très important pour le décideur puisque cela lui permettra de l'aider à comprendre le problème et de l'éclairer et d'éventuellement même de l'orienter dans sa décision.

Nous allons vous expliquer brièvement les règles entourant le recours à un expert dans un dossier de Régie du logement.

Son rapport écrit n'est pas suffisant. La plupart du temps, il doit se présenter en personne pour être interrogé par le Juge, le locataire ou son procureur afin de préciser son opinion et sa pensée, d'interpréter ses photos et même d'être confronté à une expertise contraire commandée par l'autre partie si tel est le cas.

Avant son témoignage, le juge devra le qualifier d'expert à la cour. Il le fera en parcourant ses compétences, son expérience et même son curriculum vitae. Une fois qualifié son témoignage débitera. Il a le droit de se baser sur un rapport écrit et des photos prises par lui. Le choix de l'expert est important. Il doit posséder les compétences et l'expérience requise pour être reconnu comme expert par la Cour. Mais ce n'est pas tout, il doit aussi démontrer une habileté particulière dans l'art de la vulgarisation et de la présentation des résultats de son expertise. Il devra informer, voire convaincre le Juge, il faut s'en souvenir.

Enfin, sachez que la Régie du logement considère qu'une partie ne peut être partie et expert pour une raison évidente, son impartialité.¹

Donc, même si le propriétaire est lui-même plombier par exemple, il est préférable qu'il engage un autre plombier dans le cas particulier où celui-ci veut établir la responsabilité du locataire dans l'événement par exemple.

Ingénieur, architecte, expert en bâtiment, exterminateur, plombier, électricien, etc...

Normand c. Martin 29- 111117-001

Peuvent être experts par exemple:



BAIN MAGIQUE
www.bainmagique.com

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

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

©2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés.

groupeFEC

Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

LA REPRISE DE LOGEMENT : À QUEL MOMENT PEUT-ON LE FAIRE DANS LE PROCESSUS D'ACHAT?

Bien des gens rêvent d'avoir un immeuble à revenus pour leur permettre d'avoir une résidence dans une grande ville tout en diminuant leurs versements hypothécaires.

Par contre, il faut prendre le temps de poser les bonnes questions et ne pas tomber dans la précipitation.

En effet, plusieurs acheteurs d'immeuble détenant une promesse d'achat acceptée seraient tentés d'entreprendre des démarches auprès des locataires en place pour reprendre le logement tant convoité, signer un bail ou faire une entente de résiliation du bail.

Ce serait une erreur. La jurisprudence est à l'effet que le locateur doit être propriétaire du logement. Qu'est-ce que cela signifie? L'acte de vente doit être signé chez le notaire et doit être publié au registre foncier.

Les personnes détenant une promesse d'achat acceptée ne

peuvent pas envoyer pendant la période tampon entre la promesse acceptée et la signature chez le notaire un avis de reprise de logement ni aucun autre document au locataire.

Malheureusement, le promettant-vendeur ne peut pas faire une reprise de logement lui non plus parce que ce n'est pas lui qui occupera le logement.

Pendant cette période, la seule chose qui peut être faite serait de négocier une entente de résiliation de bail volontaire avec les locataires, signée par le promettant-vendeur. Vous pourriez aller plus loin et faire de cette résiliation de bail une condition de validité de votre offre d'achat ce qui faciliterait de beaucoup le processus.

À défaut d'entente avec le locataire, vous devrez attendre d'être officiellement propriétaire pour envoyer cet avis. La loi ne prévoit malheureusement aucune extension de délai pour cette situation.

À titre informatif, le même problème se poserait pour l'avis d'augmentation. Dans ce cas, les deux parties pour-



raient convenir du montant d'augmentation à proposer au locataire que le promettant-vendeur enverra à son nom pendant cette période.

vail des courtiers qui devront user de doigté pour satisfaire les acheteurs et surtout bien les conseiller dans ce domaine.

Les restrictions de l'article 1957 C.c.q. sont inflexibles et ne facilitent pas le tra-

500-80-004532-058
31-100129-049
Rachella c. 363713 Canada (REJB 2003-36761)

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales BétoneL près de chez-vous!

www.betonel.com

LES
CONSTRUCTIONS
FRANÇOIS HAMEL

ENTREPRENEUR COUVREUR

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

Estimation gratuite
819-574-4255

MEMBRE
APCHL

www.constructionsfrancoishamel.com

RBO: 8359-5850-08

vivre ensemble,
gérer au bénéfice de tous

AC
Avantages
Condo

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com



Me Lapointe

LES PLAINTES DES LOCATAIRES NE SONT PAS TOUJOURS FONDÉES!

ainsi que du va-et-vient constant. Toutefois, les locataires ne sont pas en mesure d'identifier des locataires fautifs en particulier. Notons également qu'un des locataires plaignant travaille à la maison ou a des heures irrégulières.

Ils demandent alors une diminution de loyer, des dommages moraux et punitifs, en se basant sur l'article de loi obligeant le propriétaire à fournir un logement en bon état de réparation et de procurer la jouissance paisible des lieux aux locataires:

«1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.»

L'expert du propriétaire constatait que les locataires avaient, voulant couper les odeurs, aggravé le problème:

«Il constatait, lors de sa visite du logement, que les locataires avaient en fait fermé les sorties d'air frais, et ce, tout en faisant fonctionner le ventilateur de la salle de bain, créant ainsi une pression négative. Ils diminuaient ainsi la qualité de l'air de leur logement et favorisaient des infiltrations d'air provenant de la buanderie, donc des odeurs reliées à celle-là.»

La Régie du logement cite les règles de bon voisinage:

«976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux.»

109 Il appert, dans l'opinion de la soussignée, que le législateur a prévu que les locataires, inévitablement voisins d'un autre local ou

logement, qui correspond à des manquements de la part du propriétaire, mais est plutôt attribuable à la localisation particulière du logement dans l'immeuble, ainsi qu'à une sensibilité particulière des locataires. On ne peut se fonder sur des facteurs propres à chacun puisque le seuil de tolérance aux bruits peut varier d'une personne à une autre.

On doit donc se fonder sur des



Certains locataires auront moins de tolérance que d'autres concernant certains inconvénients vécus dans votre logement. Bien qu'il ne faille jamais prendre les plaintes des locataires à la légère, elles ne donnent pas toutes droit à une diminution de loyer.

Une décision récente¹ a confirmé que le fait d'avoir une sensibilité particulière au bruit ou à certaines odeurs était un facteur subjectif, sur lequel la Régie ne peut s'appuyer pour retenir la responsabilité du locateur.

Dans cette situation, le logement est voisin d'une buanderie comptant quatre laveuses et sécheuses. Les locataires invoquent alors un problème de qualité de l'air, alléguant que l'air de la salle de lavage pénètre le logement et le rendrait insalubre. Ainsi, de mauvaises odeurs se dégageraient dans leur logement, passeraient par le tuyau situé dans la cuisine. Un des locataires fait d'ailleurs mention qu'il ne va pas dans la salle de lavage, car il ne peut supporter l'odeur des produits de lessive, eau de javel, «Fleecy» et les autres détergents.

Selon les locataires, leur nourriture n'est plus comestible, étant entreposée dans un espace adjacent à la buanderie. De plus, il y aurait du bruit excessif, autant des appareils que des utilisateurs qui bavardent et claquent les portes,

logement, doivent tolérer certains inconvénients suivant la nature ou la situation de leur propre logement.»

Elle fait également un parallèle avec une autre cause où des locataires avaient fait des plaintes au propriétaire pour les inconvénients provoqués par une usine de fabrication de produits chimiques située en avant de l'immeuble. Cette usine était bien visible au moment de la location du logement, et il était en conséquence prévisible et raisonnable de conclure que les habitants d'en face devaient subir les inconvénients normaux du voisinage en telle situation.

Ainsi, la situation n'est pas celle, selon la Régie du

critères objectifs pour conclure à la faute du locateur, ce qui n'était pas le cas dans cette cause: la demande des locataires a alors été rejetée.

1) Résidences des sages c. Ferland, 2014 QCRDL 43593.

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

Quincaillerie
Home Hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

TBF
LES
TOITURES
BERGERON
& FRÈRES INC.

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
(819) 823-7592

Phénomène plutôt récent, il se répand de plus en plus et soulève des questionnements.

Le «couchsurfing», se faisant gratuitement, ou contre rétribution monétaire ou autre échange, est un service d'hébergement temporaire. Les relations se créent par un service en ligne offrant une visibilité pour ceux désirant offrir un emplacement où dormir. Ainsi, il est possible de louer ou prêter son «sofa» à l'aide d'internet. Le principe de AirBnB est semblable, mais semble, dans tous les cas, se faire contre rétribution monétaire.

Selon la loi, le locataire peut sous-louer la totalité ou une partie du bien loué (1).

Toutefois, la loi prévoit aussi qu'il doit aviser le locateur de son intention, et indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer. Le locateur a alors quinze (15) jours pour faire les vérifica-

tions et peut refuser le sous-locataire proposé, pour des motifs sérieux seulement. Dans le cas d'une sous-location, comme le sous-lo-

changer la forme ou la destination du bien loué.»

On change par ailleurs la destination du bien loué, à partir du moment où plus du tiers de la superficie totale du logement est utilisée à un autre usage que l'habitation. Ainsi, la location de type commercial, de plus du tiers du logement, constituerait un changement de destination du logement.

Ainsi, dans une décision (2), le propriétaire demandait la résiliation du bail, entre autres à cause de la location illégale de chambres au sous-sol. Dans cette situation, la locataire louait le sous-sol, en contravention à la réglementation municipale et de l'assurance du propriétaire. Bien que complètement aménagé, l'emplacement du sous-sol ne possédait pas les sorties de secours suffisantes et la configuration nécessaire pour respecter la réglementation municipale et être loué comme un logement. L'assurance du propriétaire ne couvrait alors pas le risque supplémentaire causé par la location de cet emplacement.

cataire n'a pas de relation directe avec le propriétaire et que ce n'est pas lui qui le paie, seulement les indications de mauvais comportement seront pertinentes.

Ainsi, les activités sur les sites comme Couchsurfing et AirBnB ne permettent pas, bien souvent, de suivre la loi et de donner les avis nécessaires au propriétaire. Ce type d'activité, s'il s'intensifie en des locations multiples à court terme, peut s'apparenter à des activités commerciales, offrant des services du même type qu'une auberge ou un Bed and Breakfast.

« 1856. Ni le locataire ni le locateur ne peuvent, au cours du bail,

Suite à la page 20

AirBnB, Couchsurfing et sous-location - Partie 1



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

Escompte de 10% sur présentation de votre carte de membre

Escompte de VOLUME

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

Ne peut être jumelé à aucune autre promotion

Jaimemesfenetres.com



Alarme CENTAUR

Tél. : 819 791-0899
admin-centaur@videotron.ca

ASSOCIATION CANADIENNE D'ALARME INCENDIE A.C.A.I. MEMBRE

POUR VOTRE SÉCURITÉ

PROTÉGEZ-VOUS

BOSCH
Invented for life

SORTIE



Me Kevin Lebeau

UNE COPROPRIÉTAIRE BLESSÉE: LE TRIBUNAL JUGE QUE LE SYNDICAT N'EST PAS RESPONSABLE

D

ans une décision récente de la Cour supérieure, le Tribunal avait à juger si des blessures corporelles subies par une copropriétaire de l'immeuble engageaient la responsabilité civile du syndicat de copropriété en raison de son devoir d'entretenir adéquatement les parties communes de l'immeuble.

La décision, laquelle comporte quatorze pages, traite la preuve médicale de la copropriétaire, ainsi que la contre-preuve du syndicat en détail. Nous traiterons toutefois seulement du raisonnement du Tribunal par rapport à la question à savoir si la responsabilité du syndicat pouvait être engagée, ou non.

Résumé des faits retenus par le Tribunal

leprohon
Maître ès Celsius

Offrez le confort à vos locataires!

leprohon.com # RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE 5 ans
Pièces et main d'œuvre

12 000 BTU

* Climatiseur seulement

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

* Escompte de volume à partir de 3 unités.
Raccordement électrique non-inclus



CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Sherbrooke 6171, boul. Bourque Sherbrooke (Qc) J1N 1H2 Tél.: 819.563.2454	Granby 620, rue Simonds Sud Granby (Qc) J2J 1E1 Tél.: 450.378.1500	St-Hyacinthe 6900, boul. Choquette St-Hyacinthe (Qc) J2S 8L1 Tél.: 450.773.4948
---	--	---

La copropriétaire demanderesse prétend avoir subi des blessures suite à une chute dans le vestibule de l'ascenseur de l'immeuble au niveau du stationnement intérieur de l'immeuble. Les faits en preuve démontrent que la copropriétaire a fait une chute en raison de la présence d'une flaque d'huile d'olive sur le plancher de béton du vestibule. La copropriétaire se rendait à son condo après son quart de travail comme médecin et après avoir fait son épicerie. Elle reproche au syndicat d'avoir manqué à son devoir d'assurer, selon elle, que le plancher du vestibule soit en tout temps propre et sécuritaire.

Pour sa part, le syndicat soumet qu'il s'agit d'un événement accidentel regrettable, et non pas d'une faute de la part du syndicat.

Le matin de l'accident, la copropriétaire a passé par le même vestibule pour rejoindre le garage de l'immeuble et sa voiture pour se rendre à son travail. Selon elle, à ce moment il n'y avait rien d'anormal, et le plancher était alors propre et sec.

Lors de son retour à l'immeuble vers 13h00 le même jour, elle emprunte le même chemin pour rejoindre l'ascenseur au niveau du garage, mais cette fois-ci elle glisse

subitement sur une flaque d'huile d'olive sur le plancher du vestibule devant l'ascenseur. Elle subit des blessures à la cheville et à la hanche.

Le droit applicable



selon le Tribunal

Dans son analyse, le Tribunal rappelle que l'article 1077 du Code civil du Québec impose une responsabilité au syndicat pour le préjudice causé à autrui, entre autres en raison d'un manque d'entretien des parties communes de l'immeuble. Toutefois, le Tribunal souligne que cet article n'a pas pour effet de créer une présomption de responsabilité pour le syndicat. La copropriétaire doit donc prouver que le syndicat a été négligent dans l'entretien du plancher du vesti-

bule, et que les blessures causées à la copropriétaire sont une conséquence directe de cette négligence.

Le Tribunal précise toutefois, que le syndicat ne peut être tenu de rigueur au plus haut standard de perfection, mais doit plutôt prendre les moyens raisonnables. Il rappelle également que, comme dans la présente cause, le temps qui s'écoule entre la manifestation d'une situation dangereuse, et des moyens pris par le responsable des lieux est crucial pour déterminer s'il est responsable de l'accident.

Le syndicat admet que la flaque d'huile pouvait être qualifiée d'un piège au sens tel que défini par la jurisprudence, c'est-à-dire 1) qu'il s'agissait d'une situation dangereuse inhérente; 2) difficile à détecter; 3) dont la survenance est anormale de manière à prendre par surprise. Le Tribunal mentionne que les faits du dossier répondent justement à ces critères. Le Syndicat confirme que sans connaissance de la chute de la copropriétaire, l'un des administrateurs a glissé sur la même flaque d'huile vers 20h00 le même jour. L'administrateur confirme que la flaque d'huile était effectivement difficile à détecter.

Mais le Tribunal précise qu'il doit y avoir négligence de la part du syndicat pour que ce dernier soit tenu responsable. La copropriétaire témoigne que jusqu'au jour de l'accident, qu'elle était satisfaite de l'état de l'immeuble et de son entretien et propreté, et qu'il n'y avait rien d'anormal par rapport au plancher lorsqu'elle a quitté l'immeuble le matin de l'accident. Il y a une firme d'entretien qui est retenue

MAGEX
Technologies

10% membre RPHL

LOGICIELS SPÉCIALISÉS EN IMMOBILIER

- Gestion des immeubles à revenu
- Analyse de rentabilité
- Soutien technique professionnel

Sans frais: 1 866 886-2439

www.MagexTechnologies.com

par le syndicat et qui s'occupe du ménage de l'immeuble deux jours par semaine, soit tous les lundis et jeudis.

Or, l'accident est survenu un dimanche, lorsque la compagnie d'entretien n'était pas présente. De plus, il n'y a aucune preuve à savoir quand l'huile a été déversée sur le plancher, ni qui l'a fait, et personne n'a porté cette situation à la connaissance du syndicat avant la chute de la copropriétaire.

La copropriétaire reproche au syndicat de ne pas avoir mis en place un système de vidéo-surveillance des lieux, ainsi que d'engager un surintendant ou un gardien de sécurité vingt-quatre heures par jour pour effectuer des tournées d'inspection régulières.

Le Tribunal ne retient pas cet argument, car la copropriétaire n'a pas prouvé que de telles mesures auraient pu éviter sa chute, car il n'y a aucune preuve qu'un surintendant ou un gardien aurait remarqué la flaque d'huile. De plus, un système de vidéo-surveillance serait efficace seulement si une personne engagée par le syndicat avait pour tâche de visionner les écrans à tout moment de la journée.

Le Tribunal rappelle que le syndicat serait négligent seulement lorsqu'il est en défaut de respecter les règles de conduite qui lui incombent en raison des circonstances, les usages ou la loi. Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les mesures de sécurité réclamées par la copropriétaire seraient exorbitantes pour le syndicat qui ne compte que trente-huit unités d'habitation. Alors, le syndicat n'a pas l'obligation de prévenir tous les incidents possibles, mais il a l'obligation d'agir avec prudence et diligence, ce qu'il a fait selon le Tribunal.

Conséquemment, le Tribunal a rejeté la réclamation en dommages de la copropriétaire contre le syndicat, laquelle se chiffrait à plusieurs centaines de milliers de dollars.

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

Incident avec la porte de garage: le Tribunal juge que le syndicat de copropriété n'est pas en faute

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a été appelé à décider si un syndicat de copropriété de l'immeuble était responsable des dommages causés à l'automobile à deux des copropriétaires lors d'un incident avec la porte de garage de l'immeuble.

Le Tribunal devait également décider si les copropriétaires sont responsables des dommages causés à la porte de garage par la collision avec sa voiture.

Les prétentions des parties

Les copropriétaires poursuivent le Syndicat de la copropriété de l'immeuble pour un montant de 3 910,98 \$ pour les dommages causés à un véhicule automobile loué par les copropriétaires. Les copropriétaires estiment que le Syndicat est responsable à la suite d'un incident survenu dans le garage de la copropriété.

Le Syndicat indique au Tribunal qu'il nie toute responsabilité et invoque que les copropriétaires ont causé l'incident. Pour cette raison, le Syndicat à son tour, réclame aux copropriétaires un montant de 1 246,33 \$ qu'il a déboursé pour payer la réparation de la porte de garage à la suite de l'incident. Cette somme comprend 906\$ pour la réparation et 340,33\$ payé par le syndicat pour les conseils d'un avocat.

Les faits selon le Tribunal

Les copropriétaires sont les seuls propriétaires de leur unité de condominium située dans l'immeuble du syndicat de copropriété.

Un jour, lorsque les copropriétaires quittaient le stationnement intérieur de l'immeuble, la porte électrique du garage heurte et endommage le pare-brise et le toit de leur véhicule. Le Syndicat a contacté immédiatement la firme qui s'occupe de

Suite à la page 19

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

Magog
205, rue Centre
819 843-4441

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

5. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

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

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

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

6. IMPÔTS

ImpôtSheb

Tél.: (450) 375-0005

info7@impotsheb-granby.com

www.impotsheb-granby.com

- Vos impôts pour 79\$/pers. plus tx

- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

7. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

8. PLOMBERIE CHAUFFAGE

Leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

- Résidentiel, Commercial, Industriel

-Ventilation, Climatisation, Géothermie

-Chauffage, Biénergie

- Unité murale, échangeur d'air

-Plan d'entretien

-Service clé en main

-Programme spécial aux membres RPHL

9. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

-Système détection Incendie

-Système d'éclairage d'urgence

-Système de sécurité contre le vol

-Système de caméra de surveillance IP

-Système d'intercom

-Système de serrurerie

-Inspection incendie dans les bâtiments (ULC 536)

-Extincteur portatif

Une équipe présente pour vous 7 jours 24h

Pour
annoncer
vos produits
et services!
Communiquez
avec
Diane Laventure

819-563-9292
(poste 226)

Sans frais
1-877-563-9292

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

**LES CONSTRUCTIONS
PINSONNEAULT
& BAILLARGEON**

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924
M. Baillargeon 819.674.4220

APCH abritat
VOTRE GARANTIE

PLUS DE
30 ANS
D'EXPÉRIENCE

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

profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

suivre mes appels
.com

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

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



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



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

Suite de la page 17 "Incident avec la porte de garage: le Tribunal juge que le syndicat de copropriété n'est pas en faute"

l'entretien régulier de la porte de garage afin qu'elle l'inspecte et vérifie le bon fonctionnement du système de l'ouvre-porte.

À l'audience, le technicien de la firme témoigne que le moteur et le système de détection permettant à la porte de se déclencher et de fonctionner étaient en bon état. Au moment de l'inspection, le seul désordre affectant la porte est le dommage causé à l'un des panneaux par la collision avec l'automobile des copropriétaires. Le syndicat paie 906\$ pour le remplacement ce panneau.

Quant aux copropriétaires, ceux-ci ont payé 898,96 \$ pour la réparation du pare-brise, 632,36 \$ pour la réparation du toit du véhicule et 2 379,66 \$ pour la location d'un véhicule automobile pendant la durée des travaux de réparation du véhicule endommagé.

L'analyse par le Tribunal:

Les copropriétaires disent qu'ils sont les victimes du mauvais fonctionnement de la porte de garage et réclament le prix des réparations qu'ils ont payées. Ils estiment que le syndicat est responsable en rai-

son des articles 1065 et 1077 du Code civil du Québec, lesquels se lisent comme suit:

1465 C.c.Q. : «Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à



moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.»

1077 C.c.Q. : «Le syndicat est 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, sans préjudice de toute action récursoire.»

Les copropriétaires estiment donc que le syndicat était à la fois le «gar-

dien» de la porte de garage et de son système, ainsi que la personne dont la loi tient légalement responsable des dommages causés par les parties communes de l'immeuble.

Le Tribunal fait remarquer aux parties que selon l'article 1465 C.c.Q., le Syndicat a le fardeau de démontrer que sa responsabilité est plus improbable, que probable, ce qui s'appelle en droit «par prépondérance de probabilités». Pour leur compréhension, le Tribunal explique aux parties que cette règle de droit exige non pas une certitude de responsabilité à 100%, mais plutôt une supérieure à 50%. La règle, telle qu'indiquée par le Tribunal exige une preuve «claire et convaincante».

Après avoir entendu les témoignages du représentant de la firme de porte de garage et du président du Syndicat, le Tribunal considère ceux-ci clairs et convaincants.

Le Tribunal fait remarquer que la seule réparation qui fut requise à la porte de garage à la suite de l'incident était le remplacement du panneau endommagé, et qu'aucune réparation au système d'ouverture et fermeture de la porte était requise car il fonctionnait adéquatement. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que les copropriétaires se sont engagés vers la sortie soit trop vite, soit trop tard, par rapport au cycle d'ouverture et de fermeture de la porte.

De plus, le représentant du syndicat a confirmé lors de son témoignage n'avoir reçu aucune plainte au sujet de la porte, ni avant, ni après l'incident. Selon ce représentant, aucun autre incident n'est survenu malgré que le garage contient une centaine d'espaces de stationnement dont les copropriétaires usagers entrent et sortent du garage plusieurs centaines de fois par jour.

Selon la preuve apportée par le Syndicat, le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un incident isolé dont les copropriétaires sont les seules personnes responsables. La preuve du bon fonctionnement de la porte, et de la diligence de l'entretien écarte la responsabilité du Syndicat.

Le Syndicat réclame la somme de 906 \$ qu'il a déboursée pour faire remplacer un panneau de la porte endommagée par la voiture conduite par les copropriétaires. Le Tribunal conclut que, vu que le syndicat n'est pas responsable de l'incident, la responsabilité est celle

Suite à la page 20



RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

Suite de la page 19 "Incident avec la porte de garage: le Tribunal juge que le syndicat de copropriété n'est pas en faute"

des défendeurs. Le Tribunal juge alors que ceux-ci doivent payer au Syndicat le prix de la réparation à la porte que le syndicat (et l'ensemble des copropriétaires) n'a pas à assumer.

Quant à la somme de 340,33 \$ réclamée par le syndicat en remboursement de ses frais d'avocat, le Tribunal explique qu'il ne peut pas les accorder. Il rappelle au syndicat qu'il a le droit à un dédommagement pour les dommages qui sont une conséquence directe et immédiate de la faute des copropriétaires.

Le Tribunal précise que selon le droit québécois actuel, les honoraires des avocats engagés pour se faire conseiller n'en font pas partie, et que la règle générale est que chaque partie doit supporter ses propres coûts à moins d'un cas d'abus de droit ou abus de procédure, ce qui n'était, selon lui, le cas dans ce litige.

Pour ces raisons, le Tribunal a rejeté la réclamation des copropriétaires et les condamne à payer le 169\$ payé par le syndicat pour faire timbrer sa contestation. Le Tribunal a accueilli en partie la réclamation du syndicat et condamné les copropriétaires à payer au syndicat la réparation de la porte de 906\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q., et les frais de 79\$ payés par le syndicat pour le timbre judiciaire sur sa demande.

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

1. 500-32-134489-121, QCCQ 11518

Suite de la page 15
AirBnB, Couchsurfing et sous-location -
Partie 1
Me Annie Lapointe

Le propriétaire s'est rendu compte de cette situation par les nombreuses allées et venues d'étrangers, et ensuite par la découverte que des offres de location étaient affichées sur les médias sociaux : «elle offre des chambres à des « étudiant, stagiaire, touriste, travailleur / court moyen terme, 2 étages =1er + s-sol. Tout meublé, tout fourni; literie etc... » ».

Pour obtenir la résiliation du bail dans cette situation, le juge explique que « le locateur devait démontrer que la locataire a changé la destination du logement en transformant plus du tiers de celui-ci en une entreprise de location de chambres et de la garçonnière du type gîte ou hôtellerie et que cet usage lui cause un préjudice sérieux. »

Ainsi, le juge en vient à la conclusion que l'espace offert en location représente plus du tiers du logement, et que les services qu'elle rend à ces personnes de passage s'apparentent à ceux offerts par une auberge.

Il en vient également à la conclusion que cette situation cause un préjudice sérieux au propriétaire et résilie en conséquence le bail.

Il ne faudrait pas conclure toutefois que s'il n'y avait pas l'utilisation de plus du tiers du logement à des services apparentés à ceux d'une auberge, que la sous-location pour de courtes périodes par l'entremise de Couchsurfing, AirBnB ou toute autre plate-forme ne cause aucun

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX
MEMBRES RPHL

MEMBRE
DE L'APCHQ



CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE

Tél.: 819 **846-3141**

Cell.: 819 **570-0957**

Site web: www.constmc.com

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

inconvenient et ne permet en aucun cas d'agir. C'est ce qui sera traité dans la prochaine parution.

(1) article 1870 Code civil du Québec.

(2) 31-130301-019, 31 20130301 G, 2013 QCRDL 27956.

GESTION
IMMOBILIÈRE



NOS SERVICES :

- Administration et comptabilité (production mensuelle des états financiers)
- Entretien et réparation
- Gestion de conciergerie
- Perception des loyers
- Services juridiques
- Secrétariat
- Planification publicitaire
- SERVICE 24
- Service de plan de redressement

PLUS DE

12
ANS

D'EXPIÉRIENCE

DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.791.8677

C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

40, rue Marchand, Sherbrooke, Qc J1J 3E3
www.gestionimmobilierejulien.com

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ
DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.
MEMBRE C.I.Q. RPHL

Groupe GRANDMONT
VOS COURTIER IMMOBILIERS

viacapitale
ESTRIE

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation
et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

✓ PRÉSENT!

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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