

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 6, No 3

Juin - Juillet 2010

# Le Propriétaire

Édition RPHL

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

**Éviction d'un occupant sans droit :  
une récente décision donne raison à un  
propriétaire**

*Me Bill Kostopoulos, page 2*

**Qu'est-ce qu'un foyer d'hébergement  
selon l'article 1974 du Code civil du  
Québec ?**

*Me Robert Soucy, page 3*

**Ce pourquoi les institutions financières  
retiennent généralement la valeur  
économique pour financer votre  
immeuble locatif**

*Collaboration spéciale :  
Yannick Lemelin, pages 8-9*

**La location en Ontario : Quelles sont  
les règles ontariennes ?**

*pages 10-11 et 20*

**Nouvelles chroniques juridiques : La copropriété**

**Notions de base en copropriété divise**

*Me Kevin Lebeau, page 17*

**Améliorations apportées à notre service d'enquête  
prélocation !**

**Improvements made to our pre-rental  
investigation services !**

*Mot de l'éditeur, page 4*

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

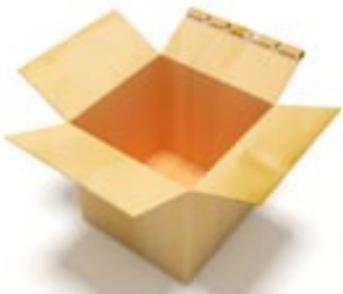
Tous les détails en page 5

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



Me Bill Kostopoulos

Dans le présent dossier<sup>1</sup>, le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion de tous les occupants du logement, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et le remboursement des frais judiciaires. Les parties ont conclu un bail qui était reconduit pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010 au loyer mensuel de 1,200.00 \$. La preuve démontre que le 26 février 2010, le locataire avisait le locateur, par écrit, de son intention de quitter le logement le 31 mars 2010, avant la fin du bail. Le 28 février 2010, les parties conviennent de



## Éviction d'un occupant sans droit : une récente décision donne raison à un propriétaire

résilier le bail le 31 mars 2010. Le locataire s'engage à quitter les lieux loués à cette date. Le fils du locataire allègue qu'il a droit au maintien dans les lieux en vertu de l'article 1938 du Code civil du Québec. Cet article se lit comme suit:

*1938. L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation. La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur*

*de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois.*

Les dispositions produisent le même effet juridique qu'une cession de bail en faveur de la personne qui habite avec le locataire si elle continue d'occuper le logement lorsque la cohabitation cesse. Tous les droits dont le locataire initial était titulaire lui sont transférés.<sup>2</sup>

Le locataire a mis fin au bail, renonçant ainsi à son droit personnel au maintien dans les lieux. Il ne peut céder à la partie intéressée un droit qu'il ne possède plus. Un occupant du logement ne peut revendiquer un droit qui ne lui a pas été transmis. L'article 1889 du Code civil du Québec stipule que : « Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir

la remise du bien. »

Le locataire est devenu un occupant sans droit à compter du 1<sup>er</sup> avril 2010. Son fils ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1938 du Code civil du Québec, car il occupe le logement sans droit. En l'espèce, le tribunal constata la résiliation du bail et ordonna l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement dans un délai de cinq (5) jours de la présente décision malgré appel.

<sup>1</sup> Berkovic c. Spitezki, 31 100406 045 G, le 21 avril 2010 (2010 QCRDL 14871)

<sup>2</sup> Nathalie Bélisle c. Yanick Roy, [2004], J. L. 317.



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

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

**Évaluation gratuite**

**819.569.0000**  
**www.groupeGE.com**

Quincaillerie



**Ferronnerie  
Idéale inc.**

**ESCOMPTE  
POUR LES MEMBRES DU RPHL**

5 gallons  
LATEX  
FINI PERLE  
à prix très  
compétitif

LIGNE COMPLÈTE DE :

- Plomberie
- Électricité
- Quincaillerie
- Peinture **SICO**  
*Beauti-Tone*

SERVICES OFFERTS :

- Réparation de  
fenêtres
- Service de  
livraison

**(819) 346-7212**

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



Normand Pomerleau  
à votre service  
depuis 40 ans

**PORTES FENÊTRES  
FLEURIMONT**

DÉPOSITAIRE  
DES FENÊTRES



**GARANTIE À VIE  
Haut rendement  
énergétique**

Fenêtres PVC  
à guillotine  
double,  
coulissante  
et à battant



Insertion  
dans cadre  
existant



**Sol-R™ Ti** : un verre de qualité supérieur

|                | Valeur-R | Nouveau procédé   |
|----------------|----------|---|
| Verre Sol-R Ti | 4.17     | La couche de<br>filane sur la<br>vitre augmente<br>la valeur<br>thermique<br>de 3.5 à 4.2 |
| Argon Low E    | 3.33     |   |
| Verre clair    | 2.04     |   |

**ESTIMATION GRATUITE**

**819 569-4112**



Me Robert Soucy

## Qu'est-ce qu'un foyer d'hébergement selon l'article 1974 du Code civil du Québec ?

*s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission. ... »*

### Le problème d'interprétation de la loi

Le législateur n'a pas défini dans un texte de loi l'expression « foyer d'hébergement », contrairement à l'expression « centre d'hébergement et de soins longue durée » utilisée dans la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2). La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour.

La difficulté c'est qu'il y a des personnes âgées qui sont autonomes et il s'est développé des types d'éta-

blissements qui comprennent des logements, qui hébergent des personnes âgées et où il y a quelques services offerts : une cafétéria, un service d'infirmières, des clochettes de sécurité, etc. Ces établissements n'ont pas à détenir de permis pour offrir ces services, alors que le centre d'hébergement et de soins de longue durée, c'est un établissement de santé et de services sociaux avec un permis obligatoire.

Selon la doctrine<sup>(1)</sup> une résidence sera considérée comme un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes auxquelles elle offre des services d'assistance, de soutien et de surveillance devenus nécessaires en raison de leur âge ou de leur santé défaillante.

### Le jugement de la Cour du Québec

Le tribunal privilégie une interprétation large, qui tient compte de la réalité dans notre société, où les personnes âgées autonomes ont besoin d'aide et qui parfois se retrouvent sans ressource suite au virage ambulatoire.

Le tribunal fait une distinction entre les « résidences » et des « foyers » pour personnes âgées, selon le dictionnaire Larousse, la résidence

est un « groupe d'habitations d'une certaine confort » et le foyer « une maison d'habitation réservée à certaines catégories de personnes et où certains équipements, services sont mis à la disposition de la collectivité.

Le *Cour du Québec* a décidé :

*« Chaque situation devra être examinée attentivement puisque toute résidence n'est pas nécessairement un foyer. Il faudra vérifier la vocation de la résidence, la clientèle logée, s'assurer que les services donnés visent à combler des besoins de soutien, d'assistance et de surveillance engendrés par le vieillissement ou une santé défaillante et qu'ils soient inclus dans le coût du loyer, que la clientèle décide de loger à cet endroit précisément parce qu'on y comble ces besoins<sup>(2)</sup>. »*

Dans la présente affaire, il s'agit de deux sœurs âgées de plus de 90 ans vivant ensemble, dites autonomes mais nécessitant un soutien, une assistance et une surveillance, des services domestiques, infirmiers et de sécurité. De plus, la Cour permet la résiliation du bail par un locataire âgé pour déménager d'un foyer d'hébergement à un autre foyer d'hébergement.

Un locataire peut résilier son bail, s'il s'agit d'une personne âgée et s'il est admis de façon permanente dans un foyer d'hébergement. Il suffit d'envoyer une demande par écrit au propriétaire et la résiliation prendra effet trois mois après l'envoi de celle-ci. L'alinéa 1 de l'article 1974 du *Code civil du Québec* donne ce privilège à une personne âgée :

*« Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il*



**Équipe Lavoie**  
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)

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

**Richard LAVOIE**  
Agent immobilier agréé

**Pierre LAVOIE**  
Agent immobilier affilié

**www.equipelavoie.com Téléphone : 819 569-1120**

**DOMINIC CASGRAIN**  
Agent immobilier affilié

**IM/MAX**  
www.2111348881.com

1576, rue King Ouest, bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3

Cellulaire: 819.574.4402  
Bureau: 819.822.2003  
dcasgrain@immaxestrie.com

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

**Votre agent en multi-logements à Sherbrooke**

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

● 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

<sup>1)</sup> Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service. Deslauriers, Jacques, Wilson et Lafleur 2005/p. 528  
<sup>2)</sup> Bureau e. Résidence du Carrefour. J.L (2007) p. 340 à 345

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Cher membre,

Il nous fait plaisir de vous informer de certaines améliorations apportées à notre service d'enquête prélocation.

Plusieurs éléments nous ont amené à mettre en place ces nouvelles procédures. Dans un premier temps, nous avons pris connaissance des difficultés pour plusieurs membres de conserver les autorisations écrites signées par le locataire, permettant d'accéder aux données confidentiel-

les, telles que requis par la loi sur l'accès à l'information. Nous avons également constaté les préoccupations vécues par certains de nos membres à cet égard.

Toujours guidé par l'intérêt premier de nos membres dans le maintien et l'amélioration d'un service d'enquête prélocation sans soucis et sécuritaire, nous procédons gratuitement à l'archivage d'une copie de ces documents.

La procédure mise en place vous permet maintenant de télécharger ou télécopier le document d'autorisation par un candidat locataire que nous conservons pour vous. Naturellement, vous demeurez responsable de conserver l'original.

Nous sommes conscients que pour certains d'entre vous, cela sera modifier certaines habitu-

des. Cependant, nous sommes convaincus que cette nouvelle façon de faire est la meilleure, et nous vous assurons qu'elle fût prise dans votre intérêt.

Pour maintenir l'avantage de faire des vérifications sur une plage horaire étendue nous avons ajouté de nouvelles ressources après les heures normales d'ouverture. Vous pouvez maintenant nous joindre du lundi au vendredi de 8h30 à midi, de 13h à 21h et de 21h30 à minuit (semaine) ainsi que le samedi et le dimanche de 9 h à midi et de 13 h à 17 h (fin de semaine) via le service téléphonique ou le télécopieur.

Comme vous pouvez le constater, nous ne reculons devant rien pour atteindre un niveau sans égal dans le service offert aux membres. D'ailleurs, nous avons pris

note de vos demandes et nous avons entrepris d'élargir le champ de nos vérifications relatives aux informations de vos candidats locataires. Toute l'équipe travaille actuellement sur un nouveau projet qui assurément répondra et même surpassera vos attentes.

Pour toutes informations n'hésitez pas à nous contacter.

## Improvements made to our pre-rental investigation services !

Dear APQ Member,

It is our pleasure to inform you of certain improvements made to our pre-rental investigation services.

There are several reasons which led us to set up these new procedures. Initially, we took note of the difficulties experienced by several members to in safely keeping copies of the written authorizations signed by the tenant which grant access to confidential dataas required by the Access to Information Act. We took note of the concerns of certain of our members in this on this subject.

Guided by our primary interest of improving this service, and to ensure to our members that the the service will be safe and worry-

free, we now offer a free service which archives these documents electronically.

The installation procedure now enables you to upload or fax the prospective tenant's authorization form which we will now archive for you. Naturally, you remain responsible for keeping and safeguarding the original.

We are conscious that, for some amongst you, this will change your way of doing things. However, we are convinced that this new way is the best path and we assure you that it was taken with your best interest at heart.

To maintain the advantage of performing investigations on a larger time roster we've added new personnel resources after nor-

mal business hours. Thus as of now, you can reach a member of our customer service team from Monday to Friday from 8h30 until noon and from 13h00 until 21h00 and from 21h30 until midnight (week), and Saturday and Sunday from 9 a.m. until noon and from 13h00 until 17h00 (weekends) via telephone or fax.

As you may notice, we go out of our way to offer incomparable customer service to our members. Moreover, we listened to your comments and we undertook to broaden the scope of our investigation services focussing on your prospective tenants. Our whole team is currently working on a new project which we are sure will meet and even exceed your expectations.

If you have any questions, please don't hesitate to contact us.

Volume 6, numéro 3  
Juin - Juillet 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

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

**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 : communiquez avec le RPHL pour connaître les modalités de paiement

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

Formateur: Noël Morin



Formation en 3 grandes parties :

- Effectuer l'entretien périodique des tapis.
- Effectuer l'entretien périodique des recouvrements en tuiles d'amiante.
- Effectuer l'entretien périodique des murs, plafonds et fenêtres.

*Note : Une attestation de formation sera remise au participant ayant atteint des objectifs.***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

Coûts : communiquez avec le RPHL pour connaître les modalités de paiement

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

Formateur: Eugène Lauzon

Formation en 2 parties :

- Effectuer l'entretien préventif en plomberie.
- Effectuer l'entretien préventif en électricité.

*Note : Une attestation de formation sera remise au participant ayant atteint des objectifs.*

*Pour tous renseignements supplémentaires, veuillez communiquer au 819-563-9292 poste 222.*

**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  
États financiers  
Baux Efficace  
Dépenses par appartement  
Grille de la régie du logement  
Comptabilité de gestion  
Clients Budgets  
Relevés  
Vidéos de formation

Visionnez nos vidéos de démonstration au  
[www.ProprioExpert.com](http://www.ProprioExpert.com)    1-888-886-2439

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



*logements!*

**SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS  
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC**



TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE  
INDUSTRIEL - COMMERCIAL - RÉSIDUEL

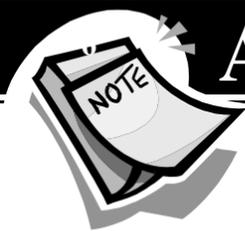
Rég. 8309-4326-19  
ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron  
SHERBROOKE  
Télécopieur : 819-563-4964    819 823-7592

**CHAUFFE-EAU  
Estrie inc.**

908, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

**819-565-9023**



**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

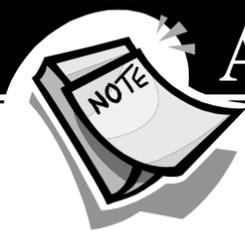
## 10. Économie d'énergie

### 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](mailto: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](http://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](http://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

### GNRCORBUS

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](http://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](mailto: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

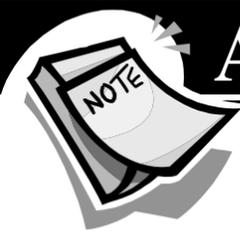
Home Hardware  
1237, Belvédère Sud, Sherbrooke  
Tél.: (819) 346-6944  
\* Escomptes membres RPHL  
-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial  
-Réparation de moustiquaires, fenêtres  
-Jardinage et entretien des plantes  
-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

## 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





*Collaboration spéciale : Ce pourquoi les institutions financières retiennent généralement la valeur économique pour financer votre immeuble locatif*

**Yannick Lemelin, É.A., Évaluateur agréé**

## 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



Plusieurs propriétaires d'immeubles à logements locatifs (de 20 logements et moins) s'interrogent sur l'écart qui existe entre la valeur marchande de leur propriété et la valeur utilisée par les institutions financières pour autoriser un prêt hypothécaire. En effet, lors d'un refinancement hypothécaire ou de l'acquisition d'un immeuble locatif, la valeur considérée par les institutions est parfois inférieure à la valeur marchande. Plusieurs propriétaires ou acheteurs potentiels ont probablement vécu cette situation au cours des dernières années.

Si, par exemple, l'institution financière exige une mise de fonds minimale de 25 % de la valeur de votre propriété, il est fort probable qu'en réalité, vous devriez octroyer un pourcentage de mise de fonds supérieur à celui envisagé au départ. Cette situation s'explique par le fait que la valeur considérée par le prêteur n'est pas la valeur marchande de votre propriété mais plutôt sa valeur économique.

**Mais qu'est-ce que la valeur économique et quels sont les facteurs qui la conditionnent ?**

La valeur économique se définit comme étant une valeur principalement déterminée par deux variables : une moyenne des rendements historiques exigés pour les immeubles à revenu et les anticipations à moyen terme relatives au marché immobilier. Dans notre jargon, les taux de rendements exigés sont mieux connus sous le nom de « Taux global d'actualisation » ou « TGA ».

Le TGA est principalement influencé par les rendements attendus des investisseurs, par les conditions de financement et les taux d'intérêt imposés par le marché. Étant donné les soubresauts des marchés financiers au cours des dernières années et les faibles taux hypothécaires, nous observons que, présentement, le TGA relevé sur le marché (ou paritaire) est nettement inférieur à ce que nous avons pu observer, en moyenne, historiquement. Par conséquent, la valeur marchande tend à être supérieure à la valeur économique. En effet, plus le taux de rendement exigé sur les revenus net est faible et plus la valeur marchande de l'immeuble tend à augmenter, et ce, toutes autres choses étant, par ailleurs, égales.

De plus, les institutions finan-

cières utilisent généralement des barèmes de dépenses normalisées afin de déterminer la valeur économique des immeubles locatifs. Ces barèmes proviennent de statistiques sur le marché et reflètent le niveau de dépenses moyen pour un immeuble, sur une période de quelques années. Les dépenses normalisées comprennent les frais d'administration, les salaires, les frais relatifs à l'entretien et aux réparations et la réserve pour les biens meubles. Chaque institution financière a ses propres barèmes de dépenses normalisées et ses propres conditions de financement qui, combinés à l'utilisation d'un TGA «économique», expliquent l'écart observé entre la valeur marchande et la valeur économique d'un immeuble de logements.

Au cours des dernières années, nous avons observé que, dans la plupart des marchés d'immeubles locatifs, il existait un déséquilibre entre l'offre et la demande. En effet, la demande était supérieure à l'offre, et ce, principalement sur le marché de la revente. Tant et aussi longtemps que cette situation perdurera, nous pouvons nous attendre à ce que l'écart entre les valeurs marchande et économique persiste.

En conclusion, ne soyez pas surpris si votre institution financière vous annonce qu'elle ne peut vous prêter selon la valeur marchande de votre immeuble locatif. Elle agit ainsi afin de se protéger et, surtout de vous protéger, contre les imprévus. Advenant une hausse significative

Quincaillerie

**Home hardware**

ESCOMPTE  
POUR LES  
MEMBRES  
DU RPHL

**L'URGENCE**  
de la période  
de déménagement...

...RÉPARATION...  
...MOUSTIQUAIRES...  
...PEINTURE...  
...NETTOYAGE...  
...FUITE D'EAU...  
...OUTILLAGE...  
...ASPIRATEUR...

**VOUS TROUVEREZ TOUT  
À UNE SEULE ADRESSE**

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke  
**819-346-6944**

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

**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.demtroy.com](http://www.demtroy.com)

**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.fdv.ca](http://www.fdv.ca)

Bur.: 819 562-3422  
Sans frais: 1-877-568-3422  
Téléc.: 819 562-3432  
Courriel: [info@fdvs.ca](mailto:info@fdvs.ca)

des taux d'intérêts, la valeur marchande de votre propriété pourrait diminuer et vos paiements hypothécaires mensuels... augmenter. Nous vous proposons une mise en situation suivante afin que vous puissiez comprendre les propos de cet article.

### Mise en situation

Imaginons que, sur une période donnée, le taux directeur de la Banque du Canada augmente de 2 %.

Nous pourrions alors nous attendre à ce que le rendement exigé par les investisseurs et les taux d'intérêts augmentent.

À partir de ce scénario, nous pouvons anticiper que la valeur économique de votre propriété sera affectée négativement. Étant donné les normes régissant la hausse des loyers permise, nous supposons que votre revenu net n'aura pas augmenté suffisamment pour contrer la hausse du taux directeur. Voici un exemple, à partir de données fictives, illustrant ce scénario :

#### 1. Situation d'un immeuble avant la hausse du taux directeur :

|   |   |
|---|---|
| Le <b>revenu net</b> généré est de  | 20 000 \$;                                      |
| Le taux directeur est de  | 2 %;  |
| Le taux d'intérêt est de  | 4 %,<br>terme 5 ans et amortissement sur 25 ans |
| L'échéance du terme arrivera dans   | 2 ans   |
| Le rendement moyen exigé par les investisseurs pour des immeubles locatifs est de | 5 %   |
| La mise de fonds exigée est de  | 25 %.   |

Selon de telles conditions, le TGA serait de 6,00 % et la valeur économique serait de :

$$20\,000 \$ \div 6,00 \% = 335\,000 \$$$

#### 2. Situation du même immeuble après la hausse du taux directeur, et ce, 2 ans plus tard :

|   |  |
|---|--|
| Le <b>revenu net</b> généré serait environ  | 21 000 \$;                                     |
| Le taux directeur serait de   | 4 %;   |
| Le taux d'intérêt serait environ  | 6 %<br>terme 5 ans et amortissement sur 25 ans |
| Fin du terme précédent donc, l'échéance du nouveau terme est                        | 5 ans  |
| Le rendement exigé par les investisseurs pour des immeubles locatifs serait environ | 6 %  |
| La mise de fonds exigée demeurerait à 25 % pour un immeuble de cette catégorie      |  |

Selon de telles conditions, le TGA serait de 7,25 % et la valeur économique serait de :

$$21\,000 \$ \div 7,25 \% = 290\,000 \$$$

Si, au cours des années à venir, la situation s'envenime, il serait plausible que la valeur marchande de votre immeuble locatif puisse, elle aussi, diminuer. Une telle

situation pourrait provoquer une réaction en chaîne :

- Une hausse des taux d'intérêt diminuerait la capacité des investisseurs à se procurer des immeubles locatifs puisque les versements mensuels seraient plus élevés. De plus, un tel investissement deviendrait moins intéressant puisque le revenu restant, après toutes dépenses incluant le remboursement de la dette, serait, par le fait même, diminué.

- En conséquence, la diminution d'acheteurs potentiels se traduirait par une diminution de la demande pour votre immeuble locatif.

- Cette hausse des taux pourrait également forcer certains propriétaires à vendre leurs

immeubles, et ce, encore une fois, parce que les versements mensuels seraient trop élevés.

- Dans ce cas, nous assisterions à une augmentation de l'offre d'immeubles locatifs, tel que le vôtre.

- Alors, si l'offre pour les immeubles locatifs augmentait sur le marché au même titre que la demande diminuait, cela se traduirait inévitablement par une baisse des prix. Plusieurs propriétaires pourraient être forcés de se départir de leurs immeubles afin d'éviter de trop

grandes pertes. Cependant, peu d'investisseurs seraient intéressés à acheter puisque les conditions de financement (taux d'intérêt), occasionnant une hausse des dépenses, ne seraient pas favorables à de tel investissement. Aussi, certains vendeurs seraient dans l'obligation de baisser leur prix de vente afin de trouver preneur.

Néanmoins, ne soyez pas alarmés puisque cette mise en situation n'est qu'un scénario parmi tant d'autres. Vous devez cependant comprendre que les institutions financières doivent considérer fortement la probabilité qu'un tel schéma puisse se produire lorsque vient le moment de financer vos immeubles locatifs. Comme mentionné précédemment, les institutions financières agissent ainsi afin de se protéger et, surtout de vous protéger, contre les imprévus. Il est sage d'éviter qu'un scénario semblable à celui vécu par nos voisins du Sud se produise chez nous...

*ÉvalExpert*

Tél : (819) 562-3825

[ylemelin@evalexpert.ca](mailto:ylemelin@evalexpert.ca)

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

### Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

**819-563-0363**

**1-800-567-3573**

[www.groupeverrier.com](http://www.groupeverrier.com)

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](mailto:and.bolduc@cgocable.ca)

## La location en Ontario

Juste de l'autre côté de la frontière ouest du Québec, en Ontario, la réglementation sur la location est bien différente.

Effectivement, les conditions de location sont distinctes sur certains points mais sur d'autres, comme la résiliation du bail par le propriétaire, connaissent les mêmes règles. Quelles sont donc les principales règles ontariennes?

Tout d'abord, c'est la Loi sur la location à usage d'habitation qui a préséance sur les baux.

### Le dépôt de loyer

Contrairement à la loi québécoise et aux multiples demandes auprès du gouvernement à ce sujet, les propriétaires ontariens peuvent protéger leur perte de revenus en cas de non-paiement de loyer grâce à un dépôt maximal équivalant au plus à un mois de loyer.

Mais il ne peut pas s'agir d'un dépôt de garantie puisqu'une telle façon de procéder est interdite en Ontario. Le dépôt du loyer du dernier mois peut être exigé, mais il ne peut jamais servir à réparer des dommages.

Le propriétaire perçoit le loyer du dernier mois au début de la location et remet au locataire un intérêt fondé sur le taux de l'indice des prix à la consommation pour l'Ontario (taux d'inflation sur la période de 12 mois allant de juin à mai) au début de l'année suivante et ce, chaque année. Ce dépôt ne peut être affecté qu'au dernier mois de loyer.

À l'entrée dans le logement, il est recommandé de dresser le constat des lieux et au départ au locataire, mais non obligatoire.

### Les chèques post-datés

Un locataire peut refuser de fournir des chèques post-datés. Le propriétaire peut demander des chèques post-datés, mais ne peut refuser de louer à un locataire qui refuse d'en fournir. Et le propriétaire doit donner au locataire un reçu.

### Et le renouvellement ?

Le propriétaire et le locataire peuvent convenir de prolonger ou de renouveler la période de location selon les mêmes modalités ou selon de nouvelles modalités. Si les deux parties ne peuvent s'entendre à l'expiration du bail, il est automatiquement reconduit en

location au mois.

### Fin du bail : avis et délais

Il incombe au propriétaire et au locataire de renégocier ou de résilier le bail avant son expiration. Le locataire peut remettre un avis de résiliation au propriétaire au cours du bail à durée déterminée, pourvu que la date de résiliation ne survienne pas plus tôt que le dernier jour de la période de location.

Le propriétaire ne peut résilier la période de location que pour les motifs énoncés dans la loi; il ne peut donc pas y mettre fin simplement parce qu'elle est arrivée à expiration. Lorsque la location à durée déterminée devient une location au mois, le propriétaire ne peut pas forcer le locataire à signer un autre bail ou à convenir d'une nouvelle durée déterminée. Au renouvellement, toutes les conditions autres que la durée du bail demeurent inchangées, à moins d'en avoir convenu autrement.

Au renouvellement du bail, à moins d'en avoir convenu autrement, toutes les conditions autres que la durée du bail demeurent inchangées, à l'exception de l'augmentation de loyer qui n'est pas reconduite automatiquement. Le propriétaire peut augmenter le loyer en remettant un préavis écrit de 90 jours.

Le propriétaire doit donner un avis écrit au locataire et les délais dépendent des motifs de résiliation.

### Cession et sous-location

Le propriétaire doit réagir par écrit à une demande de sous-location du locataire. Le locataire original peut contester le rejet de sa demande de sous-location en en faisant la demande à la Commission de la location immobilière sur le formulaire prescrit. Si le locataire original désire réintégrer les lieux

au terme de la sous-location et renouveler le bail, il peut se voir imposer une augmentation de loyer si 12 mois se sont écoulés depuis la dernière augmentation de loyer imputée au locataire – ou depuis que le locataire est revenu – et un préavis écrit de 90 jours doit lui être transmis.

### Augmentation de loyer : avis et délais

L'Ontario prescrit des taux d'augmentation chaque année. Le propriétaire doit donner un préavis écrit de 90 jours et ne peut augmenter le loyer qu'une fois par période de 12 mois. L'augmentation doit respecter le taux légal publié en août de chaque année. Pour augmenter le loyer au-delà du taux légal, le propriétaire doit s'adresser à la Commission de la location immobilière. (Les dépenses en capital sont soumises à un plafond annuel de trois points de pourcentage de plus que le taux légal, pour une durée maximale de trois ans.)

*N.B.: Il y a certains types de location qui ne sont pas assujettis aux dispositions de la loi sur le contrôle des loyers; toutefois, la règle des 12 mois et l'obligation de préavis de 90 jours s'appliquent quand même.*

*Encas de travaux d'entretien différés sérieux, le locataire peut soumettre une demande à la Commission de la location immobilière afin d'annuler toute augmentation de loyer ou augmentation supérieure au taux légal. Dans les cas graves, les locataires versent leur loyer à la Commission jusqu'à ce que les problèmes d'entretien et de réparation soient résolus.*

*Remarque : Les règles sur l'augmentation des loyers ne s'appliquent qu'aux locataires en*

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

Aide financière disponible avec :

**GazMétro**  
PARTENAIRE CERTIFIÉ



**Buderus**  
HEATING & HEAT RECOVERY TECHNOLOGY

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

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

**BAIN MAGIQUE™**  
Rénovation de baignoire en une journée



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

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

**819-566-6599**  
www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.

place. Si le locataire quitte les lieux, le propriétaire peut augmenter le loyer à sa discrétion.

#### Paiement en retard

Le lendemain de la date d'exigibilité du loyer, s'il est toujours impayé, le propriétaire peut remettre au locataire l'avis de résiliation pour non-paiement du loyer. Le locataire dispose alors de 14 jours dans le cas d'une location au mois ou à l'année pour acquitter le loyer. Après ce délai, si le loyer reste impayé, le propriétaire peut alors s'adresser à la Commission de la location immobilière de l'Ontario pour récupérer les arriérés de loyer.

#### Expulsion

Plusieurs raisons justifient l'expulsion, la plus importante étant le non-paiement du loyer. Voici la procédure d'expulsion à suivre en Ontario concernant les arriérés de loyer :

Le jour où le locataire tarde à acquitter son loyer, le propriétaire lui remet un avis; le locataire dispose alors d'un délai de 14 jours pour acquitter le loyer; le 15<sup>e</sup> jour, le propriétaire acquitte les droits d'une Requête en expulsion du locataire pour non-paiement du loyer et en vue d'obtenir le paiement de l'arriéré de loyer; la Commission de la location immobilière émet un avis

d'audition dans les plus brefs délais; le propriétaire fait signifier l'avis au locataire; le propriétaire signe le certificat à titre d'attestation.

Contrairement à la loi précédente, il n'y a pas de processus par défaut prévu par la Loi sur la location à usage d'habitation et toutes les demandes se rendent en audience. Les audiences doivent se tenir le plus tôt possible. Si le propriétaire a gain de cause, il s'entend avec le shérif provincial pour procéder à l'expulsion du locataire.

Le propriétaire peut demander un traitement accéléré de l'expulsion d'un locataire qui cause des dommages importants délibérément. Dans un tel cas, la période de préavis passe de 20 à 10 jours et le locataire ne peut rendre caduque l'avis en procédant aux réparations. Dans les cas de dommages intentionnels considérables, l'expulsion peut être immédiate.

#### Accès aux lieux du propriétaire

Le bail peut prévoir les cas où le propriétaire peut pénétrer sur les lieux. Il doit généralement donner un préavis d'heures indiquant le motif, la date et l'heure de l'accès (entre 8 h et 20 h). Le propriétaire peut pénétrer sur les lieux en cas d'urgence ou si le locataire y consent.

#### Les animaux et les fumeurs

La Loi sur la location à usage d'habitation ne protège pas les personnes avant qu'elles deviennent locataires; le propriétaire pourrait donc refuser de louer un logement pour ces motifs.

Si le bail contient une telle interdiction, le propriétaire ne peut expulser un locataire qui a un animal en contravention du bail. La Loi ne mentionne pas les interdictions de fumer. Un propriétaire pourrait toutefois avoir des motifs d'expulser un locataire, que ce soit parce qu'il a un animal ou parce qu'il fume, si cela a pour effet de causer des dommages à la propriété ou de déranger les autres locataires.

Enfin, le locataire ne peut pas retenir le paiement du loyer pour des réparations non-effectués.

Du côté du propriétaire, il est possible de remplacer les serrures à condition d'en remettre une clé au locataire.

En page 20, vous trouverez un tableau comparatif entre les principales règles québécoises et ontariennes, ainsi que l'expérience d'un propriétaire possédant des immeubles dans les deux provinces.

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE**



**CONSTRUCTION Marc CARRIER INC.**

**ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**  
N° RBQ : 8103-3417-13

**RÉNOVATION**  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

**INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES  
BALCON EN FIBRE DE VERRE**

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ  
BONNEVILLE PORTES ET FENÊTRES FENESTRA

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

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

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

### PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

### ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

Le Programme AIR MILES<sup>SM</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA !

rona.ca

Le Propriétaire

## Problèmes d'humidité et de qualité de l'air

Vous remarquez que des traces noircies apparaissent sur vos cadres de fenêtres, dans les coins de vos murs ou sur le plafond. Votre bâtiment a peut-être un problème !

Voici certains des principaux symptômes à rechercher :

- moisissure, givre ou humidité sur l'isolant et sur le bois dans l'entretoit, dans la salle de bains, dans les penderies, dans les coins, derrière des meubles et des articles entreposés
- condensation ou givre sur les seuils de porte, sur les cadres de fenêtre
- etc.

Il existe un certain nombre de sources d'humidité très importantes à l'intérieur d'une habitation. Aussi, les occupants et leurs activités créent une grande partie de cette vapeur d'eau.

### Vérification du taux d'humidité de votre maison

Il est très utile de connaître le taux d'humidité relative (HR) de votre maison. Achetez ou louez un hygromètre et surveillez les changements d'humidité relative qui surviennent au cours d'une journée

type dans différentes pièces de la maison, et pendant toute la saison de chauffage. Si le taux d'humidité est supérieur à ceux indiqués au tableau ci-après, les vitres peuvent s'embuer et se givrer, les murs et plafonds se tacher, la peinture s'écailler, la moisissure et les mauvaises odeurs se manifester.

### Atténuez les sources d'humidité dans la maison

Il est conseillé d'éliminer à la source l'humidité excessive avant d'utiliser intensivement les différents systèmes de ventilation. La ventilation élimine l'humidité excessive, mais elle évacue aussi de la chaleur. Voici quelques astuces pour réduire les sources d'humidité :

- évitez de faire sécher la lessive à l'intérieur;
- évacuez l'air de la sècheuse à l'extérieur;
- colmatez les fuites dans les fondations;
- assurez-vous que les ventilateurs évacuent l'air à l'extérieur.

### Ajoutez de l'isolant sur les surfaces froides

Les endroits qui ne sont pas isolés ou qui le sont peu, comme les coins extérieurs et les murs de fondation, peuvent être améliorés par l'ajout d'isolant. Cette amélioration est moins coûteuse lorsqu'elle coïncide avec des travaux de rénovation. À noter : installer un

pare-air/par-vapeur (généralement du polyéthylène) sur le côté chaud de l'isolant pour éviter de la condensation cachée derrière ce dernier.

### Réduisez les fuites d'air incontrôlées

Dans la partie supérieure de votre maison ou de l'immeuble, l'air qui fuit vers l'extérieur transporte avec lui de la vapeur d'eau, qui s'accumule dans l'entretoit et au creux des murs, causant une détérioration à long terme. Dans la partie basse, les infiltrations d'air peuvent refroidir les cadres de fenêtre et les seuils de porte, causant la formation de givre à ces endroits.

### Installez des systèmes de ventilation efficaces

Si le niveau d'humidité intérieure est élevé et que les sources de vapeur d'eau ne peuvent être réduites davantage, augmentez les taux de ventilation. Le maintien d'une ventilation mécanique adéquate est particulièrement important si vous augmentez l'étanchéité à l'air de votre maison. La ventilation offre l'avantage d'améliorer la qualité de l'air à l'intérieur de votre maison. Si vous devez changer ou installer un système de ventilation, optez pour un système équilibré avec un ventilateur récupérateur de chaleur (VRC). Un VRC assure une ventilation continue sans causer de perte énorme d'énergie, puisqu'il utilise la chaleur de l'air extrait pour réchauffer l'air frais.

### Nettoyez et entretenez les appareils mécaniques

Des moisissures peuvent se former dans les humidificateurs, les déshumidificateurs, les climatiseurs et les appareils de filtration. Un nettoyage régulier offre en plus l'avantage d'améliorer le rendement des appareils.

### Améliorez ou remplacez les fenêtres

Les fenêtres sont généralement les premiers endroits où l'on remarque de la condensation puisqu'elles constituent les surfaces les plus froides de la maison. Les fenêtres de technologie plus récente présentent une valeur isolante accrue et peuvent beaucoup réduire la condensation. Si vous prévoyez remplacer des

fenêtres endommagées, envisagez l'achat de fenêtres à haut rendement qui ont des revêtements spéciaux à faible émissivité et sont remplies de gaz inerte tel que l'argon et le krypton. Le coût supplémentaire est généralement inférieur à 10 % et les économies d'énergie sont considérables.

Si les fenêtres sont encore en bon état, envisagez l'installation d'un ensemble prêt à monter de contre-fenêtre intérieure sur toute la fenêtre et son encadrement pendant la saison de chauffage. Les ensembles à pellicule plastique mince et rétractable, vendus en quincaillerie, sont aussi utiles mais ils doivent être remplacés chaque année. D'autres systèmes, constitués de panneaux de plastique rigides, sont disponibles à l'achat et peuvent être réutilisés pendant plusieurs années.

Si de la condensation se produit entre les carreaux de fenêtres anciennes non scellées, essayez de poser des coupe-bises autour de la fenêtre intérieure. Si de la condensation se produit entre les carreaux d'une fenêtre à double vitrage scellé, vous devrez éventuellement la remplacer.

### Éliminez les autres sources d'humidité

Certaines sources d'humidité sont cachées causant de la condensation à l'intérieur de la maison. Mais il faut également vérifier les sources d'eau plus évidentes comme les fuites du toit, les fuites dans les murs, les fuites dans les ou les fuites de plomberie.

### Maintenez la circulation de l'air

La condensation et la croissance de moisissures se produisent souvent dans des endroits peu passants tels que les penderies, les coins, sur les murs derrière les meubles et dans des pièces inutilisées. En augmentant la circulation d'air en ces endroits, on augmentera la température des surfaces et on réduira localement le taux d'humidité et, par conséquent, les risques de condensation.

### Débarrassez-vous de la moisissure

Même si vous éliminez la condensation et abaissez les taux d'humidité dans votre maison, les moisissures existantes sur-



**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 eximmq



**SPHERE Immobilier**  
Agence Immobilière  
532 de Conard  
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

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

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

**IMMEUBLES À VENDRE CE MOIS-CI**

- 6 logements  
4812-4812, Grand  
Rock-Ave (Sherbrooke)
- 6 logements  
127-137, Châteaux  
Flourmont (Sherbrooke)
- 29 logements  
469-475, Viny  
Jacques-Cartier (Sherbrooke)
- 6 logements  
1241, Du Rouain  
Main Bellevue (Sherbrooke)

**la nouvelle ÈRE de l'Immobilier**

vivront probablement et continueront de dégager des spores. Les moisissures doivent être enlevées. Pour ce faire, utilisez de l'eau de Javel pure pour nettoyer les surfaces moisies et un mélange d'une partie d'eau de Javel pour deux parties d'eau avec un peu de détergent pour nettoyer les surfaces voisines. Laissez tremper 15 minutes, puis rincez bien. À noter : Ces solutions sont irritantes, portez des gants et des lunettes protectrices et aérez bien les lieux.

### Maintenez l'humidité à un niveau salubre

Santé Canada recommande de maintenir une humidité relative intérieure de 30 à 55 % en hiver. Un taux inférieur aggrave les allergies cutanées et les infections des voies respiratoires; les taux plus élevés favorisent la propagation des moisissures, des bactéries et des virus. Les acariens détriticoles se propagent lorsque l'humidité est supérieure à 50 %.

### Utilisez les déshumidificateurs judicieusement

Les déshumidificateurs sont généralement inefficaces en hiver puisqu'ils ne peuvent pas abaisser l'humidité relative en deçà de la fourchette des 50 à 60 %. Par contre, faire fonctionner un dés-

humidificateur dans le sous-sol pendant les journées chaudes et humides de l'été peut être efficace pour éviter la condensation sur les murs de fondation et sur la dalle de plancher. Évacuer l'air humide du sous-sol peut être utile à condition que l'air de remplacement ne soit pas tout aussi humide.

### Bon à savoir

*Il existe des dizaines de milliers de moisissures et leur identification est une tâche difficile et coûteuse même pour les experts. Les responsables de la santé publique recommandent donc d'éliminer toutes les moisissures à l'intérieur de votre maison. La plupart des spores fongiques ont besoin d'eau libre (en d'autres mots, de la condensation ou des matériaux humides) pour germer. Toutefois, dès que les colonies sont installées, bon nombre d'entre elles produisent leur propre humidité et peuvent survivre même dans des conditions sèches. Les moisissures ont aussi besoin de températures modérées et d'une source de nourriture comme la poussière de maison ou le papier peint.*

| Température extérieure (°C) | Taux d'humidité recommandé à l'intérieur à 20°C |
|-----------------------------|---|
| -30°C                       | 15%   |
| -30°C à -24°C               | 20%   |
| -24°C à -18°C               | 25%   |

### Quantité d'humidité ajoutée à l'air par diverses activités domestiques

| Activités (famille de 4 personnes)                      | Humidité en litres par semaine |
|---|--------------------------------|
| Cuisson (3 repas/jour/semaine)                          | 6,3                            |
| <b>Vaisselle (3 fois/jour/semaine)</b>                  | <b>3,2</b>                     |
| Bain (0,2 litre/douche)                                 | 2,4                            |
| <b>Lessive (par semaine)</b>                            | <b>1,8</b>                     |
| Lavage de plancher par surface de 9,3 m.c. (100 pi.ca.) | 1,3                            |
| <b>Respiration et sudation normales des occupants</b>   | <b>38,0</b>                    |

### Le RPHL toujours actif !

**Diminuer les délais à la Régie du logement – Le RPHL estime que les associations de locataires devraient cesser de se plaindre et collaborer à la mise en place d'une solution simple et bénéfique pour tous!**

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives demande au gouvernement et particulièrement au ministre Laurent Lessard d'agir dans les meilleurs délais afin que la Régie du logement puisse entendre les dossiers de façon plus rapide.

«Les locataires et les propriétaires s'entendent sur un point : les délais de la Régie du logement sont trop longs!» affirme Mme Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL. « Les dossiers de non-paiement du loyer représentent une grande partie des dossiers traités par ce tribunal d'accès. Pourquoi ne pas alléger la procédure dans les cas d'ouverture de dossiers pour non-paiement du loyer.» d'ajouter Mme Hébert.

La Régie du logement est un tribunal d'accès. Elle devrait pouvoir entendre les dossiers plus rapidement. Dans les dossiers de non-paiement, les locataires, dans la vaste majorité des cas, ne se présentent pas car ils n'ont pas de défense, ils n'ont tout simplement pas payé leur loyer.

«La réforme, évoquée en 2006, aurait considérablement réduit les délais d'attente. Actuellement, il est irréaliste de demander l'ajout de régisseurs à la Régie du logement puisque les ministères doivent diminuer leurs dépenses pour passer outre la crise financière. Le RPHL croit qu'il est urgent de résoudre ce problème car les dommages financiers sont trop lourds à assumer par les propriétaires et causent un préjudice sérieux. » selon Mme Hébert.

« Un très bon exemple est un dossier ouvert pour trouble de jouissance paisible (bruit) : l'audition pour faire sortir un locataire qui dérange les autres nous arrive quand l'immeuble s'est vidé, justement en raison du bruit ! » d'ajouter Mme Hébert.

« Les associations de locataires devraient cesser de se plaindre et collaborer à la mise en place d'une solution simple et bénéfique pour tous! » Selon le RPHL, la procédure s'inspire de ce qui est déjà en place à la division des petites créances.

« Tant les locataires que les propriétaires en sortiraient gagnants puisque les délais seraient écourtés pour l'ensemble des dossiers par le temps et les ressources ainsi libérés » de conclure la directrice adjointe, Mme Hébert.



**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**



**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

**Collaboration spéciale :****Yvon Lallier FCGA**

Dans le journal précédent, nous avons examiné les dépenses liées au revenu locatif c'est-à-dire les dépenses d'exploitation courantes, les dépenses de nature capital et les dépenses d'entretien. Mais certaines autres dépenses font exception et sont assujetties à d'autres règles.

**Les dépenses assujetties à des règles particulières.**

Les dépenses suivantes sont déductibles pour un maximum de 20% par année selon la méthode linéaire :

- 1) Frais juridiques liés au financement (enregistrement de l'acte d'hypothèque)
- 2) Frais de courtage hypothécaire (frais du courtier hypothécaire)
- 3) frais de garantie hypothécaire (exemple : frais SCHL)
- 4) honoraires payés à un démarcheur
- 5) frais liés à la demande, à l'évaluation, et à l'émission et à l'assurance d'un prêt hypothécaire. Advenant

que le prêt est remboursé en moins de 5 années, vous pourrez déduire le solde de frais d'emprunt non déduits

6) la commission de l'agent d'immeuble

7) à la vente, la récupération d'ACC est entièrement imposable comme revenu locatif. Il n'est pas possible de différer l'imposition, car chaque immeuble de 50,000.00\$ ou plus est comptabilisé dans une catégorie distincte

8) la perte finale est entièrement déductible et peut venir réduire d'autres sources de revenus

9) la pénalité de refinancement sera déductible sur la même période que le prêt s'il n'y avait pas eu de refinancement. Cependant, si le bien est vendu et qu'une pénalité est payée afin de briser l'hypothèque, la pénalité viendra réduire le gain en capital ou augmenter la perte en capital

10) la pénalité pour réduction du taux d'intérêt sera déduite à titre d'intérêt sur la période à laquelle le taux d'intérêt a été réduit.

Cependant, si le bien est vendu, la pénalité ne pourrait être déduite au complet dans l'année de la disposition, et le solde ne serait pas déductible par la suite puisqu'il n'y a plus de source de revenus

11) déductibilités des intérêts. Il faut faire attention à la notion de la nature de l'emprunt, afin de pouvoir déduire la dépense d'intérêts. Ainsi, si le contribuable emprunte une somme d'argent via une garantie hypothécaire sur sa résidence principale, dans le but d'acquérir ou de faire des travaux de rénovation pour un immeuble à revenus, alors la dépense d'intérêts sera déductible. Cependant, si le contribuable emprunte sur un immeuble locatif pour faire l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire ou pour faire des travaux sur sa résidence principale ou secondaire, les intérêts ne seront pas déductibles.

12) La technique de la mise à part de l'argent peut également être utilisée pour rendre les intérêts déductibles.

13) paiements pour l'annulation d'un bail. Les modalités sont basées sur le nombre de jours écoulés et le nombre de jours non écoulés du bail

14) si vous louez un bien à un membre de votre famille et que vous lui demandez un loyer inférieur à celui que vous demanderiez à un autre locataire, ce qui vous fait perdre de

l'argent, vous ne pouvez pas déduire de perte de location. Toutefois, si le loyer est le même que celui que vous demanderiez à un autre locataire, vous pouvez déclarer une perte de location.

15) Frais de décontamination. Les frais de décontamination sont généralement une dépense en capital. Cependant, si un terrain doit être décontaminé à la suite d'un événement survenu après l'acquisition du terrain, et que les frais de décontamination n'ont pour objet que de ramener le terrain à son état au moment où le bien a été acquis, les frais de décontamination pourraient constituer une dépense de nature courante.

Dépenses durant une période de construction ou rénovation Ces dépenses se nomment des coûts accessoires et comprennent entre autres :

- 1) les frais d'intérêt

**Les dépenses liées au revenu locatif (suite)**

**M. Yvon Lallier, fiscaliste et Me Martin Messier, président du RPHL lors de la conférence sur le thème des travaux à Granby**

**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

**Votre représentant pour les membres du RPHL**

**Bell**

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 modèles, l'usage et les symboles inscrits 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

- 2) les frais juridiques
- 3) les frais comptables
- 4) les impôts fonciers

Ces frais ne sont pas déductibles, mais peuvent être ajoutés au coût de l'immeuble. Mais ils peuvent être déduits comme dépenses courantes si les dépenses se rapportent à la période de construction ou de rénovation de l'immeuble et se rapportent seulement à la construction, à la rénovation ou à la transformation de l'immeuble.

La période de construction, de rénovation ou de transformation est considérée comme terminée à la première des 2 dates suivantes :

- la date de la fin des travaux
- la date à laquelle 90% ou plus de l'immeuble est loué.

Si toutes ces conditions sont remplies, le montant que vous pouvez déduire comme coûts accessoires relatifs à l'immeuble est limité au montant du revenu de location que vous déclarez pour cet immeuble pour l'année concernée. Les coûts accessoires qui ne satisfont pas aux conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas déductibles à titre de dépenses courantes. Ils doivent être ajoutés au coût en capital de l'immeuble et non à celui du terrain.

**Frais de déplacement**  
Si vous détenez un seul immeuble situé dans la région où vous habitez et si vous effectuez vous-même les travaux d'entretien et de réparations, vous pourrez déduire des frais raisonnables pour l'usage de votre automobile, dans la mesure où elle sert à transporter les matériaux et les outils requis pour les travaux.

Vous ne pouvez déduire aucuns frais si l'immeuble est situé en dehors de la région que vous habitez, ou si ces frais sont engagés pour percevoir les revenus de loyers.

Si vous détenez au moins deux immeubles, situés dans votre région ou non, les frais de déplacement raisonnables engagés en vue de percevoir les loyers, de superviser les travaux de réparation et d'administrer les immeubles seront déductibles.

## ACTIVITÉS À VENIR

Automne 2010 : Formation « ABC du Parfait Propriétaire »  
(en continu dès 12 participants)

Automne 2010 : Formation Augmentation et relevé 4  
(en continu dès 12 participants)

Sherbrooke 21 septembre 2010 : Efficacité énergétique  
Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boul. Bertrand Fabi, Sherbrooke  
(en face du cinéma Galaxie)

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

## NOUVEAU

Formation (30 hres) les mardis

### **Réservez-tôt (Partie 1)**

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)

Formation (30 hres) les mardis

### **Réservez-tôt (Partie 2)**

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)

**Les bureaux du RPHL de Sherbrooke et Granby  
seront fermés à compter du  
16 juillet 2010 à 16h30  
et les activités reprendront le  
lundi 2 août 2010 dès 8h30.**

**Les services d'enquêtes prélocation et juridique  
demeureront en fonction durant cette période  
au numéro de téléphone 819-563-9292  
et par télécopieur au (866) 382-9676.**

**Bon congé de la part de toute l'équipe  
du RPHL!!!**

### **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

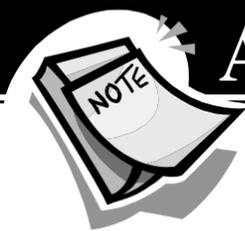
275, boul. Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke, QC J1J 2Z6  
Fax : 819-822-3027



**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

Télé.: (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





**TAPIS D'ENTRÉE**  
à partir de **1,89 \$**/pi ca

**CARPETTES DÉCORATIVES**  
5 pi x 8 pi à partir de **99 \$**

**LE PLUS GRAND CHOIX EN RÉGION!**

**BOIS FRANC**  
Chêne teinté,  
«GUNSTOCK»  
2 po 1/4 x 3/4 po  
**SPÉCIAL**  
**3,79 \$**/pi ca

**CÉRAMIQUE**  
12 po x 12 po  
à partir de  
**1,49 \$**\*/pi ca  
\*Quantités limitées



**Les Tapis Eddy**  
résidentiel - commercial  
9, rue Irwin, Granby  
450 378-3951



Me Kevin Lebeau

## NOTIONS DE BASE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Pour la personne qui est déjà propriétaire d'un immeuble locatif, le fait d'acquiescer une ou plusieurs unités de condominium dans le but d'ajouter à son portefeuille et de générer des revenus de location est une option intéressante. Toutefois, il faut savoir que les règles qui entourent le droit de propriété d'un condominium sont différentes de celles d'une maison unifamiliale ou d'un multi-logement.

### Copropriété et syndicat des copropriétaires

Un immeuble de condominium porte le nom de copropriété divise et les règles concernant sa structure juridique et son administration se trouvent dans un document notarié portant le nom de «déclaration de copropriété» auxquelles se rajoutent des dispositions particulières du *Code civil du Québec* (les arti-

cles 1038 à 1109 inclusivement), ainsi que d'autres articles connexes. La publication de la déclaration de copropriété a pour effet de constituer la collectivité des copropriétaires en personne morale portant le nom de «syndicat de copropriétaires». Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, 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.

Chaque immeuble en copropriété divise est régi par sa propre déclaration de copropriété contenant des dispositions qui lui sont particulières – il y a autant de déclarations que d'immeubles de condominiums, alors il faut prendre le temps de lire et de comprendre la déclaration qui régit votre immeuble.

### Fractions – Parties privatives et communes

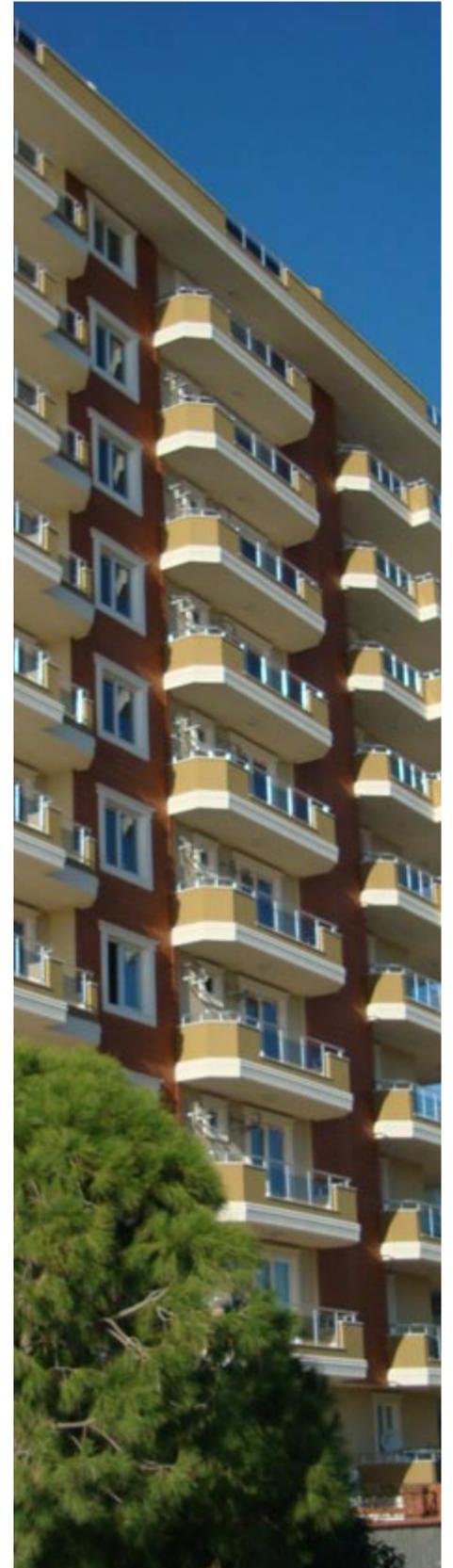
Parce que la propriété de l'immeuble est divisée entre plusieurs propriétaires, celui-ci est donc divisé en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes. Votre titre de propriété portera alors sur une fraction, laquelle est composé habituellement d'une habitation (logement) connue sous le nom de «partie privative», ainsi qu'une quote-part des parties communes de l'immeuble et des droits d'usage de certaines de ces parties (telles qu'un balcon, espace de stationnement, etc.). La partie priva-

tive est à l'usage du propriétaire de la fraction seulement et non pas des autres copropriétaires.

Les parties communes (souvent dites «générales») sont à l'usage de tous les copropriétaires (exemple: passages, entrée principale), tandis que celles appelées «à usage restreint» sont à l'usage d'un ou plusieurs copropriétaires pris individuellement (exemple: le balcon attenant à un logement).

La déclaration de copropriété contient les règles de jouissance des parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint de l'immeuble et décrit les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat et du conseil d'administration. Il est alors important de prendre connaissance de la déclaration de copropriété avant l'achat d'un condominium afin de connaître vos droits et responsabilités à titre de copropriétaire.

C'est dans la déclaration de copropriété que vous trouverez habituellement les dispositions qui régissent les conditions relatives à la location d'un condominium à un tiers locataire, car il peut y avoir certaines restrictions au droit de louer. Nous en traiterons dans une parution ultérieure.



- 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



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

## Les revêtements de sol

Il peut s'avérer complexe de choisir un revêtement de sol qui soit à la fois sain, durable, attrayant et facile d'entretien.

Plusieurs aspects sont importants à prendre en compte comme l'endroit où le nouveau revêtement de sol sera installé, les conditions auxquelles il sera soumis,... Le choix que vous ferez aura des répercussions tant sur ce qu'il vous en coûtera que sur la qualité de l'air intérieur.

Avant de choisir le revêtement de votre habitation ou de vos logements, vous devez considérer certains aspects : Y-a-t-il du passage ? Quel est le taux d'humidité ? Est-ce que le revêtement doit jouer le rôle d'écran acoustique ? Est-ce que le produit doit être durable ? Facile d'entretien ? Qui va poser le plancher ? Le support de revêtement de sol doit-il aussi être réparé ou changé ?

### 1) Revêtement de sol souple

Ce produit est pratique et offre de nombreux motifs imprimés en surface. Plusieurs variétés existent :

- le revêtement de sol en rouleaux (mince couche de vinyle appliquée sur une base spongieuse)
- le carreau de vinyle composite
- le linoléum en rouleaux ou en carreaux
- le caoutchouc en rouleaux ou en carreaux
- le liège

Pour le propriétaire, ses avantages sont considérables car le revêtement est durable et facile à poser. De plus, il existe un vaste choix de couleurs et de motifs et une fourchette de prix assez grande. Le locataire, quant à lui, a accès à un plancher assez facile à nettoyer et à entretenir. Il est également suffisamment confortable.

Par contre, la plupart des revêtements de sol souples sont minces. Toute irrégularité dans le plancher paraîtra à travers le matériau. Les carreaux peuvent se recourber. Ce problème ainsi que ceux mineurs, comme le gondolage, les égratignures, les déchirures et les perforations, doivent être réparés sans délai.

Les revêtements de sol souples sont collés à une dalle de plancher ou à un support de revêtement de sol. Pour les revêtements en rouleau, l'installation par un professionnel est conseillée alors que les carreaux peuvent être posés par un « bricoleur ». *À noter : Les revêtements de sol en rouleaux sont posés au moyen d'adhésifs. Assurez-vous que les adhésifs choisis renferment le moins de COV possible.*

### 2) Revêtement de sol en bois

Les revêtements de sol en bois sont vendus en différentes catégories, largeurs et épaisseurs. Les bois durs courants sont le bouleau, l'érable, l'hêtre et le chêne. On emploie aussi parfois des bois tendres comme le pin, le sapin et la pruche. Les revêtements de sol en bois se présentent sous différentes formes : lames, planches, parquet mosaïque et stratifié. De nos jours, la plupart des revêtements de sol neufs en bois dur sont préfinis et ont reçu plusieurs couches de polyuréthane séché sous UV qui protègent le bois.

Le bois présente plusieurs avantages dont la durabilité (si un entretien minutieux est fait) et le fait qu'il soit un isolant naturel. Il est aussi facile d'entretien et augmente la valeur de l'habitation. Toutefois, le revêtement de polyuréthane peut s'ébrécher. De petits cailloux et du sable peuvent s'y accumuler et égratigner le revêtement. L'eau, la circulation intensive ou la chute d'objets lourds sont aussi à éviter. Pour l'eau, elle peut s'infiltrer dans les joints et causer une décoloration. Le séchage et le retrait peuvent causer d'importantes fissures entre les lames de plancher et les rayons solaires peuvent provoquer une décoloration.

Pour l'installation, les planches sont clouées, collées par l'assemblage

par rainure et languette (plancher flottant). Certains produits flottants peuvent être posés directement sur le support de revêtement de sol, sur le vinyle ou même sur des carreaux de céramique; il est alors inutile d'enlever le revêtement de sol en place. Consultez les instructions du fabricant. En général, les revêtements en bois dur doivent être cloués ou collés au sol et ne sont pas recommandés pour les sous-sols.

Quelques précautions à prendre :

- Un uréthane à base d'eau est préférable pour les personnes atteintes d'allergies, d'asthme ou de troubles respiratoires étant donné qu'il dégage peu de COV
- Lors d'un revernissage, le ponçage peut produire beaucoup de poussière et les enduits de finition employés peuvent dégager des émanations chimiques
- Lorsque vous choisissez un nouveau produit de finition pour un vieux revêtement de sol, songez à votre santé et aux dangers d'incendie potentiels. Ainsi, les produits à base de solvant peuvent s'enflammer durant la pose. Assurez-vous de bien ventiler la pièce et de suivre les instructions du fabricant.

### 3) Moquettes

Les moquettes sont fabriquées à partir de nombreuses fibres synthétiques (acrylique, polyester de nylon, rayonne de viscose) et naturelles (laine, soie et coton). Il n'est pas recommandé de les installer dans les lieux humides comme les cuisines, les salles de bains et les sous-sols.

Les moquette sont indéniablement chaudes et douces pour les pieds et absorbent les sons. Sa pose est facile et un grand choix de couleurs s'offre à l'acheteur.

Les moquettes ont le désavantage d'être souvent endommagées par les tâches, les substances ren-



**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

tél.(450) 777-1444  
fax (450) 777-2882



**VENTE ET  
SERVICE  
D'INSTALLATION**

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures de bardeaux
- Chauffe-eau

Possibilités de financement avec  
Rona Visa Desjardins

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

Obtenez un an de garantie sur la  
main d'œuvre

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

**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 de Québec

---

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

versées et la circulation intensive. De plus, l'odeur qui émane d'une moquette neuve et de sa thibaude (« sous-tapis ») peut gêner les personnes qui souffrent d'allergies ou de troubles respiratoires pendant des semaines.

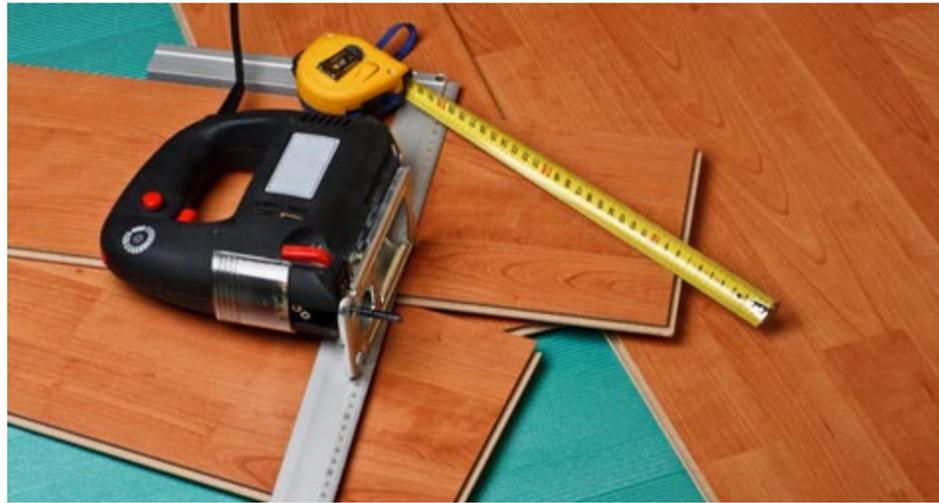
Les moquettes sont de moins en moins installées car elles causent des nombreux problèmes de santé aux personnes allergiques et asthmatiques, à cause de la poussière, des acariens, des moisissures, des bactéries et d'autres polluants qui peuvent affecter la santé des occupants.

Son entretien doit être minutieux : aspiration très régulière, nettoyage régulier pour enlever les tâches, résidus...

Autant pour son installation que pour son entretien (nettoyage annuel), il est fortement recommandé de sous-traiter.

#### 4) Carreaux de céramique

Il existe de nombreux types de revêtements de sol en céramique. Les carreaux de céramique peuvent être vernissés ou non. La céramique a l'avantage d'être une surface



de plus, facile à nettoyer et durable. De plus, la céramique résiste à l'humidité et aux tâches ainsi qu'à la circulation intensive.

Par contre, les carreaux de céramique n'assourdissent pas les bruits et peuvent, au contraire, contribuer à rendre un milieu bruyant. Dans une salle de bain, il est fortement recommandé de circuler prudemment car le sol peut être très glissant lorsque les carreaux sont mouillés. Aussi lorsque vous achetez les carreaux, prévoyez une réserve de carreaux pour remplacer les bris car les modèles changent souvent. Et le coulis et le mastic de calfeutrage

doivent être remplacés lorsqu'ils sont vieux ou endommagés.

Pour installer les carreaux de céramique, un support de revêtement de sol en panneaux OSB (panneaux de copeaux orientés) doit être posé. Ce dernier doit être constitué de contreplaqué ou de béton.

*À noter : La céramique s'avère un bon choix pour les personnes allergiques, car elle ne favorise pas la croissance de moisissures ou l'accumulation de poussière.*

#### 5) Revêtement de sol stratifié

Le revêtement stratifié présente aussi divers motifs. Il se compose

de plusieurs couches, à savoir la base, le motif décoratif et la couche d'usure. Ce produit peut être préfini et il est moins sujet à l'expansion et à la contraction que le revêtement de sol en bois.

Le revêtement de sol stratifié est facile à installer, à entretenir et sa durée de vie est très longue.

La plupart des stratifiés ne peuvent pas être vernis. Une fois que la couche d'usure est abîmée, le produit doit être remplacé. Ils ne sont pas recommandés pour les endroits humides.

Les stratifiés se posent généralement selon la méthode du plancher flottant. Les joints sont collés, mais certains produits offrent l'assemblage à rainure et languette sans colle.

Comme nous avons vu, l'humidité et la ventilation qui est nécessaire sont des éléments importants à considérer avant d'acheter le revêtement.

**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.**

670, boulevard Lavigerie  
Sherbrooke (Québec)  
J1G 2X2

**819-829-0678**

Email : gjb@pjb.ca  
Fax : 819-566-1504

Gestion et location de logements  
résidentiels, locaux commerciaux  
et copropriétés

**Quincaillerie**

**Home hardware**

**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**

**RE/MAX**

*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.

Si l'on compare brièvement les deux provinces, soit du Québec et celle de l'Ontario :

|  | Au Québec  | En Ontario   |
|--|--|--|
| <b>Tribunal mandaté</b>                        | Régie du logement  | Commission de la location immobilière  |
| <b>Dépôt de loyer</b>                          | Dépôt du loyer du premier mois   | Dépôt du loyer du dernier mois   |
| <b>Chèques post-datés</b>                      | Le locataire n'est pas obligé  | Le locataire n'est pas obligé  |
| <b>Délais de renouvellement</b>                | Selon la durée du bail   | 90 jours avant la fin du bail  |
| <b>Résiliation du bail par le propriétaire</b> | Selon les motifs autorisés par la loi  | Selon les motifs autorisés par la loi  |
| <b>Cession de bail</b>                         | Avis de cession ou de sous-location du locataire   | Avis écrit du locataire  |
| <b>Augmentation de loyer</b>                   | Taux de la Régie du logement si aucun accord   | Demande auprès de la Commission de la location immobilière sur demande supérieure au taux autorisé                   |
| <b>Paiement en retard</b>                      | Si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, ouverture de dossier à la Régie | Envoi d'un avis de résiliation pour non-paiement du loyer le lendemain du défaut, et 7 jours au locataire pour payer |
| <b>Expulsion</b>                               | Le locateur doit obtenir la résiliation du bail  | Jugement obligatoire de la Commission de la location immobilière   |
| <b>Accès au logement</b>                       | Des règles spécifiques prévoient les circonstances   | Sur préavis ou urgence   |
| <b>Animaux, fumeurs</b>                        | Refus de louer si inscrit dans les conditions du bail  | Refus de louer si inscrit dans les conditions du bail  |



De nombreux propriétaires possèdent des logements dans les deux provinces et remarquent assez vite que les lois québécoises sont plus strictes que les obligations ontariennes.

C'est le cas de Monsieur Armand Bédirian, agent immobilier, qui a débuté dans l'immobilier en investissant dans les logements locatifs en Ontario, puis a racheté l'immeuble des parents à Montréal. Monsieur Bédirian remarque qu'il est plus facile d'administrer des logements en Ontario car la loi ontarienne demande beaucoup moins de renseignements et de procédures à suivre. Par exemple, lors de l'augmentation du loyer le propriétaire peut augmenter jusqu'à la hauteur du taux autorisé sans que le locataire puisse refuser. Et ce taux est unique, peu importe le type de chauffage et qui s'occupe des frais de chauffage du logement. Si le locataire est en désaccord avec l'augmentation, ce dernier n'aura d'autres choix que de quitter son logement à la fin du bail.

Monsieur Bédirian s'est vu refuser une reprise de possession d'un de ses logements à Montréal à quatre reprises pour son fils alors qu'en Ontario une simple lettre au locataire aurait suffi pour un immeuble de trois logements et moins. La première fois que sa demande a été rejetée, le motif était qu'il n'avait pas indiqué le nom de son fils. En effet il avait seulement inscrit qu'il reprenait le logement pour son fils, sans préciser lequel de ses fils, il en a trois ! La deuxième fois puisque l'envoi n'avait pas été signifié correctement.

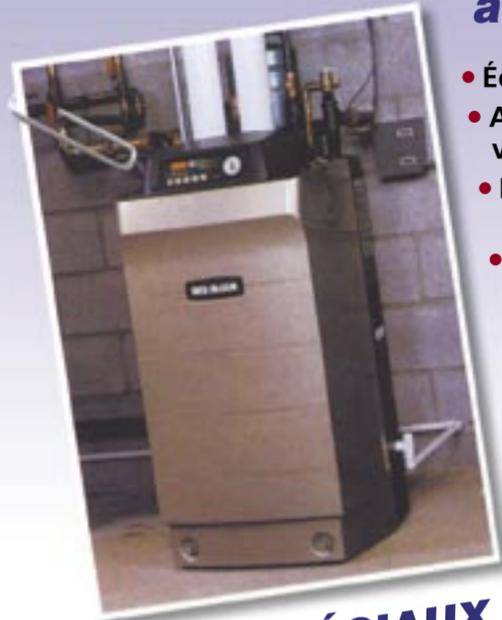
Dans le même ordre d'idée, l'Ontario permet aux propriétaires de remettre les logements au prix du marché lors du départ du locataire. Monsieur Bédirian avait de bons locataires et leur envoyait seulement des

augmentations au taux déterminé chaque année. Au moment de leur départ, le loyer était de 540 \$. Le logement a été reloué à 1 250 \$ par mois. Il a simplement suivi la loi.

Aussi, Monsieur Bédirian connaît une certaine sécurité grâce au dépôt de garantie que les locataires lui remettent avant de prendre possession du logement et qui lui servira en cas de problème de non-paiement. Actuellement, il a un locataire qui est parti du logement depuis 2 mois. Il vient de recevoir un préavis de départ de 60 jours. Cette sécurité lui permet de sauver au moins un mois de loyer si elle décide de ne pas le payer. Dans le cas d'un déguerpissement, ce dépôt va lui permettre de limiter les pertes et les frais engagés à la relocation.



## 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

**ROI DU BRÛLEUR**  
L.T.E. (L.T.E.)

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

**Systeme BI-ÉNERGIE**

**Urgence**  
7 jours • 24 heures

Doris Roy, prop.  
410, 12e Avenue Sud, Ste-Anne C.P. 210 2V6  
**Tél. : 819.566.5105**  
Télec. : 819.346.3329

RBQ : 2156-6305-02