

## REVENDEICATIONS DU RPHL EN 2015

### 22 Décembre 2015 : Budget de la Ville de Sherbrooke : Un cadeau dont les propriétaires se seraient passés!

*Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) regrette qu'encore une fois, les propriétaires n'aient d'autre choix que d'augmenter leurs loyers pour l'année qui vient, seulement pour suffire aux augmentations de taxes de la Ville: un beau cadeau à la veille des Fêtes!*

### 16 Décembre 2015 : Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives : le marché locatif a-t-il atteint le point de non retour avec un taux d'inoccupation à 5.8%?

*Angoisse, problèmes financiers à venir?*

*Selon la SCHL, le taux inoccupation de la RMR de Sherbrooke a atteint 5.8% en 2015 alors qu'il était déjà trop élevé à 5.4% en 2014.*

*La RMR de Sherbrooke est au dessus de la moyenne au Québec de 4.3% d'inoccupation.*

### 2 Décembre 2015 : Augmentation des taxes - Les propriétaires inquiets

*Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), qui est témoin des hausses de taxes anticipées, combinées à une augmentation du rôle d'évaluation importante, regrette qu'encore une fois, les propriétaires n'aient d'autre choix que d'augmenter leurs loyers pour faire face à la musique.*

## 35 ANS À VOS CÔTÉS!

Défendre les droits et les intérêts des propriétaires depuis 1981.

C'est la mission que nous effectuons fièrement chaque jour!

### 22 Octobre 2015 : Projet de loi 67 sur l'hébergement touristique : Bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles locatifs

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se réjouit de la tournure prise par le projet de loi 67 Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique au Québec.*

*Le RPHL considère que ce projet devrait inclure l'approbation du propriétaire du logement locatif dans le processus de certification de l'hébergement en plus de la validation avec la municipalité.*

### 8 Octobre 2015 : Rapport annuel de la Régie du logement : peu d'amélioration pour les propriétaires de logements locatifs québécois

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) constate en lisant le rapport annuel de la Régie du logement pour l'exercice financier 2014- 2015, que les propriétaires de logements locatifs doivent encore voir leur investissement et leur temps réduits par des délais de presque deux ans.*

### 17 Septembre 2015 : Régie du logement : le Protecteur du citoyen recommande les revendications du RPHL

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2014-2015 et constate que le Protecteur est insatisfait des délais de la Régie du logement, problématique qui revient malheureusement tous les ans dans son rapport.*

### 25 Aout 2015 : En réponse aux associations de locataires: Il n'y a pas d'abus dans le processus d'éviction!

*Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) est d'avis qu'il n'y a pas d'abus dans le processus d'éviction de Madame Dufour. La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles.*

### 9 Juillet 2015 : Et le gagnant du Concours Histoire d'horreur du 1er juillet est

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec L'Association des Propriétaire du Québec (APQ), est fier d'annoncer que la grande gagnante du Concours Histoire d'horreur du 1er juillet est Madame Guylaine Larivière.*

*Lorsque mes derniers locataires sont partis, 1 adulte, 3 enfants, 2 chats, 1 lapin et un animal rampant, quelle fut notre surprise lorsque nous sommes montés à l'étage...*

### 2 Juillet 2015 : Pour retrouver le sourire : Les solutions du RPHL

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) tient à rassurer les propriétaires de logements locatifs québécois : Il existe des solutions simples, faciles à mettre en place qui pourront redonner le sourire à plusieurs propriétaires qui viennent de vivre des situations difficiles.*

## AUGMENTATION DE LOYER 2016

35 ANS D'UNE MÉTHODE DÉSUÈTE

12

FICHER DE CALCUL ET D'ENVOI DES AVIS DE MODIFICATION RPHL

13

RÈGLES POUR ENVOYER VOS AVIS DE MODIFICATION AU BAIL

13

UNE SIGNIFICATION PAR HUISSIER D'UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER NE CONSTITUE PAS UNE PREUVE DE RÉCEPTION

14



Me Lapointe

Nous travaillons une partie de notre vie à bâtir un patrimoine, alors pourquoi ne pas s'assurer de bien le transmettre et le conserver?

Un premier investissement, la vie de couple, une maison, un investissement conjoint, un bébé, un mariage, une séparation ou un divorce, tous ces événements changent votre situation et amènent leur lot de protections à envisager. Tout se passe très vite avec tous les imprévus de la vie auxquels on doit faire face et on néglige parfois de prendre les précautions nécessaires et d'utiliser les outils qui sont mis à notre disposition pour être bien protégé et avisé, que ce soit par manque de temps ou d'argent. Pourtant, nos choix et nos actions ont des implications légales qu'on a ten-

dance à oublier et on ne le rappellera jamais suffisamment.

La Chambre des notaires du Québec a mené une enquête portant essentiellement sur les personnes âgées de 20 à 35 ans (la génération Y), révélant que la moitié d'entre eux n'a pas, ou ne croit pas avoir la protection nécessaire. Certains, 18%, ne s'en soucient tout simplement pas selon l'enquête menée. Pourtant, il s'agit souvent de la tranche d'âge durant laquelle le plus de changements surviennent qui sont susceptibles de modifier les risques et les besoins liés à votre famille et votre patrimoine (1).

## Savez-vous si vous êtes bien protégé?



Que vous fassiez vous-même partie de cette catégorie de personnes, que vous soyez un ami, ou un parent, ou que vous-mêmes jugiez que vous n'avez probablement pas toute l'information ou la protection nécessaire pour vous, votre famille, ou vos biens, il est important de penser à la situation et d'y remédier efficacement. Avez-vous pensé à faire votre testament, mandat de protection, convention de vie commune si nécessaire? Peut-être bien qu'une simple mise à jour de vos documents est nécessaire.

Pourtant, les coûts liés à la préparation des documents nécessaires à une protection adéquate est souvent moindre en comparaison avec les coûts de pro-

cessus judiciaires plus longs qui peuvent survenir, par exemple, pour ouvrir un régime de protection suite à un accident, ou faire vérifier un testament fait seul sans l'aide d'un notaire, régler la garde d'un enfant mineur suite à un décès, en venir à une entente sur le partage des biens suite à une séparation, etc.

La Chambre des notaires a mis sur pied un outil interactif qui peut vous permettre d'avoir une idée sur votre situation actuelle et sur les précautions à prendre. Il suffit de répondre à quelques questions, nous vous invitons à passer le test : PROTECT-O-MAÎTRE (<http://protect-o-maitre.cnq.org/>).

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour une opinion plus particulière concernant votre situation.

(1) Étude menée par la Chambre des notaires du Québec du 19 au 24 novembre 2014 au moyen d'un questionnaire en ligne auprès d'un échantillon représentatif de 1 440 Québécoises et Québécois âgés de 20 à 35 ans, tant francophones qu'anglophones, provenant de toutes les régions administratives de la province, <http://sondagegenerationy.cnq.org/>

**BÉTONEL<sup>MD</sup> Dulux**

**Offre spéciale**

Pour les membres du RPHL

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

**35%**

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

**BAIN MAGIQUE<sup>®</sup>**

www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

**819 566-6599**

**VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!**

268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

© 2011 BAIN MAGIQUE. Tous droits réservés

LES SERVICES **INSPÉC-THOR**

INSPECTEUR EN BÂTIMENT CERTIFIÉ

Sans frais : 1 866 617-THOR (8467)

[www.inspec-thor.com](http://www.inspec-thor.com)

C'est **MON** Inspec-thor!

**Stéphane Raymond**  
Inspecteur autorisé et indépendant  
9297-3809 Qc inc.  
sraymond@inspec-thor.com



Plus de  
1000  
portes vendues  
(Depuis 2010)

**Richard Lavoie**  
Courtier immobilier agréé  
819 829-8152

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

**Passez à l'action !**

«Offre d'achat garantie»

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

**1<sup>er</sup>**  
**au Québec**  
catégorie solo

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

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120  
courriel : info@richard-lavoie.com  
[www.richard-lavoie.com](http://www.richard-lavoie.com)  
Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière



Me Reed

d'être tenu responsable si un de vos locataires se blesse.

Au-delà des blessures, les locataires pourraient demander une diminution de loyer pour la perte de jouissance des lieux engendrée par la mauvaise exécution du déneigement et du déglacage.

En cette période de l'année, la corvée de neige et l'épandage de sel et d'abrasif est une tâche courante que plusieurs propriétaires aimeraient bien se débarrasser ou considèrent de peu d'importance.

Sachez bien que c'est une composante très importante de vos obligations et plusieurs conséquences sont prévues en cas de manquements.

En effet, sans mention particulière au bail, la loi à l'article 1854 2ième paragraphe du Code Civil du Québec mentionne qu'il revient automatiquement au propriétaire de s'occuper de déneiger et de déglacer les parties communes comme les stationnements et les allées piétonnières de ses immeubles. De plus, s'il s'avère que l'une ou l'autre est mal exécuté, il pourrait être tenu responsable des blessures suite à une chute d'un locataire sur une plaque de glace par exemple.

Si vous envisagez quitter pour une longue période pendant l'hiver, prévoyez donc déléguer cette tâche importante afin d'éviter

Vous pouvez aussi transférer cette obligation à votre locataire ou à l'un des locataires à la signature du bail. S'il ne le fait pas, le propriétaire peut l'enjoindre de le faire en demandant une ordonnance à la Régie du logement et éventuellement la résiliation du bail.

Nous suggérons que les obligations des diverses parties soient très bien détaillées dans une annexe s'il le faut. Quelle partie des parties communes il doit déneiger, dans quel délai, avec quels outils, quand mettre du sel sont autant de détails qui évitent les conflits.

**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 • BÂTISSÉS COMMERCIALES

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

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

**819-563-0363**

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

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

**DÉNEIGEMENT ET SEL : SI LE  
BAIL N'EN PARLE PAS, LE  
LOCATAIRE NE LE FAIT PAS!**





Martin A. Messier

Avec une hausse des valeurs qui a un impact direct sur l'augmentation du loyer, il est à prévoir que les hausses de loyer seront plus importantes cette année.

La révision des rôles d'évaluation foncière a souvent cet impact. Par contre, cette fois elle arrive à un moment où les taux d'inoccupation sont plus élevés partout au Québec.

Pour certains propriétaires, la négociation sera par conséquent plus difficile. Naturellement, nous devons vous dire que vous ne pouvez pas répartir la hausse des taxes sur plusieurs années. Ce que vous ne demandez pas cette année dans votre avis de renouvellement du bail sera perdu.

Comme votre augmentation de loyer est essentielle pour bien entretenir votre immeuble et maintenir sa valeur, il est important de préparer le terrain pour votre négociation.

Au fond, le propriétaire n'est dans ce cas que le percepteur des taxes de la Ville. Le propriétaire porte l'odieux d'un système qui lui demande de faire à la hausse des coûts avec des augmentations de loyer à peu près inexistantes et des villes qui elles ont un budget qui augmente sans cesse. Un sys-

tème à deux vitesses dans lequel les propriétaires sont forcés de se débrouiller.

Il faut, dans votre intervention, remettre les choses en perspective et prendre le temps d'indiquer cela à vos locataires sans quoi vous vous retrouverez dans une situation où vous serez blâmés pour une augmentation dont vous n'êtes pas responsable.

Volume 12, numéro 1  
Février - Mars 2016

#### Le Propriétaire, Édition RPHL

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

**Impressions**  
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

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

## REVENDEICATIONS DU RPHL EN 2015

Suite de nos revendications page Couverture

### 1er Juillet 2015 : Déguerpissement, dernier mois de loyer impayé : Qui doit assumer ce manque de revenus?

*Ce midi à la Radio APQ au [www.apq.org/radio](http://www.apq.org/radio) nos animateurs vous entretiendront sur la question du déguerpissement et du dernier mois de loyer impayé dans plusieurs cas.*

### 30 Juin 2015 : Qui a le fardeau d'assumer les mauvais comportements des propriétaires d'animaux?

*Ce midi à la Radio APQ, [www.apq.org/radio](http://www.apq.org/radio), nos animateurs vous entretiendront de la réalité des propriétaires de logements locatifs face aux animaux de compagnie.*

*En plus de l'abandon des animaux dans les logements, la réalité montre aussi des dégâts tels que des planchers griffés, souillés d'urine, d'excréments...*

### 29 Juin 2015 : RPHL Concours Histoires d'horreur du 1er juillet (logements malpropres, abandons d'animaux, conflits, locataires qui refusent de quitter à temps...)

*Pour souligner la période des déménagements, le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) vous invite à témoigner de votre vécu de propriétaire : Concours Histoires d'horreur du 1er juillet.*

### 29 Juin 2015 : Logements vacants : conséquence de la nouvelle réalité du marché locatif mais quel en sera le prix?

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) qui dénonce la construction de HLM à outrance depuis des années, discutera des nouveaux enjeux et de la réalité des propriétaires face à une concurrence déloyale et une hausse des taux d'inoccupation.*

### 28 Juin 2015 : Déménagement : Attention aux punaises. Locataires, laissez les matelas ou canapés abandonnés sur le trottoir!

*Ce midi, Radio APQ vous entretiendra sur un sujet d'actualité qui touche de plus en plus d'immeubles locatifs : les punaises de lit.*

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

### 27 Juin 2015 : Quand déménagement rime avec saccage! Le rêve d'un dépôt de garantie peut-il devenir réalité?

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) constate année après année le même scénario : logement saccagé, insalubre et quelles conséquences pour ces locataires sans gêne?*

*Il est regrettable de voir comment des locataires sans gêne ni respect rendent la vie de propriétaires impossible.*

**26 Juin 2015 : Un bail signé est un contrat, le locataire ne peut pas décider d'aller vivre ailleurs et de ne pas respecter ses engagements!**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) vous informe ce midi sur Radio APQ, [www.apq.org/radio](http://www.apq.org/radio), des recours et des conséquences pour les locataires de ne respecter l'entrée en vigueur du bail signé.*

**25 Juin 2015 : Radio APQ : Votre locataire ne veut plus partir : Recours à l'éviction d'un occupant sans droit**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) rappelle que le locataire qui a avisé de son départ doit déménager le dernier jour de son bail, soit le 30 juin pour tous les baux se finissant le 30 Juin.*

**23 Juin 2015 : En partenariat avec le RPHL, l'APQ au bout des ondes radio toute la semaine!**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'APQ, tient cette année une émission de radio tous les jours avant le jour J des déménagements afin de discuter des enjeux et des angoisses des propriétaires lors de ses va-et-vients!*

**15 Juin 2015 : Les propriétaires de logements peuvent toujours interdire les animaux de compagnie dans leurs logements malgré des articles affirmant le contraire**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) rappelle à tous les propriétaires de logements locatifs au Québec qu'aucune loi n'existe pour obliger les propriétaires de logements locatifs au Québec à accepter des animaux.*

**15 Juin 2015 : Enquête SCHL - Printemps 2015 : Taux d'inoccupation en hausse, hausse des locataires à problèmes, les propriétaires doivent être prudents!**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) ne peut que constater que la situation sera de plus en plus difficile pour les propriétaires qui doivent faire preuve de prudence entre un taux d'inoccupation élevé et un nombre de locataires indésirables en hausse.*

**5 Juin 2015 : Un projet de loi 54 sur les animaux : éviter les animaux abandonnés dans les logements locatifs**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a pris connaissance du Projet de loi n°54 "Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal" et constate que les locataires qui abandonnent leurs animaux seront punis.*

**22 Mai 2015 : FRAPRU Camps pour le droit au logement : Les propriétaires peuvent faire leur part avec l'aide du gouvernement!**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) constate aussi que certains locataires ont de la difficulté à effectuer leur paiement et ont besoin d'aide financière. Plusieurs propriétaires qui ont des*

*logements plus bas que le marché offre une alternative à ces locataires.*

**22 Mai 2015 : Le RPHL ne recule pas devant l'obstination de Québec Solidaire**

*Le RPHL est indigné par l'obstination de Québec Solidaire à vouloir déposer un projet de loi empêchant la reprise ou l'éviction de certains locataires entre le 1er décembre et le 31 mars ainsi que restreindre la reprise de logement pour les locataires âgés de 65 ans ou plus.*

**8 Avril 2015 : Période de location : À quand un dépôt de garantie?**

*Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) tient à prévenir les propriétaires de logements locatifs québécois qu'à défaut d'une protection monétaire comme dans toutes les autres provinces et autres pays, le seul moyen de se prémunir d'un locataire saccageur est d'effectuer une enquête de pré-location complète.*

**26 Mars 2015 : Budget 2015-2016 : Le RPHL constate que le gouvernement commence à s'intéresser aux propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels**

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

**25 Mars 2015 : Budget 2015-2016 : le gouvernement attendra-t-il qu'un immeuble s'écroule ou va-t-il soutenir le domaine locatif?**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a vu une certaine ouverture de la part du gouvernement Couillard avec par exemple un changement en octobre 2014 pour les dossiers de non-paiement de loyer, mais aussi un mépris envers eux avec l'imposition de frais de licence pour utiliser un bail électronique ou un maintien de la clause G dans le nouveau formulaire du bail obligatoire.*

**24 Février 2015 : Entrée en vigueur du nouveau formulaire du bail, mais à quand une réforme du droit locatif?**

*Le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire entre en vigueur ce jour.*

**23 Janvier 2015 : Augmentations de loyer 2015 : Santé, bonheur et maux de tête pour les propriétaires de logements locatifs!**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) réaffirme qu'une fois de plus les propriétaires de logements se sentent délaissés par le gouvernement.*

**21 Janvier 2015 : Augmentation de loyer abusive : Le RPHL remet les pendules à l'heure!**

*Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) tient à remettre les pendules à l'heure suite aux propos du RCLALQ.*

**LAFLEUR  
DAVEY**  
AGENCE IMMOBILIÈRE



**BANQUE D'ACHETEURS  
DÉJÀ QUALIFIÉS**



**DES COURTIERS AUTORISÉS  
ET EXPÉRIMENTÉS EN VENTE  
D'IMMEUBLES À REVENUS**



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



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

ÉQUIPE  
**LAFLEUR  
DAVEY** COURTIERS  
IMMOBILIERS

**Francis Lafleur**  
Courtier immobilier agréé, DA  
**Kassidy Davey**  
Courtier immobilier

**Voir au-delà  
de l'immobilier**

**819.563.1010**

**EquipeLafleurDavey.com**

**f EquipeLafleurDavey**



## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCE DE LOCATION

## SeecliQ

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

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

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

## Service d'aide aux Néo-Canadiens

Téléphone : 819 566-5373  
Télécopieur : 819 566-1331  
[sanc@sanc-sherbrooke.ca](mailto:sanc@sanc-sherbrooke.ca)  
[www.sanc-sherbrooke.ca](http://www.sanc-sherbrooke.ca)

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

## 2. ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

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

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

## 3. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

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

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

## 4. BAIGNOIRE

## Bain Magique

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 5. CENTRE DE RÉNOVATION

## Rona L'Entrepôt

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

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.  
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton  
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona  
205 rue Centre, Magog  
Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

## 6. CHAUFFAGE

## Filgo Energie (thermoShell)

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 7. CHAUFFE-EAU

## Chauffe-Eau Estrie

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

\* Escompte 5 % membres RPHL

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

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

## 8. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur  
Courtier immobilier agréé  
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey  
Agence immobilière  
Tél.: 819-563-1010  
Cell.: 819-822-8888

[flafleur@lafleurdavey.com](mailto:flafleur@lafleurdavey.com)  
[www.lafleurdavey.com](http://www.lafleurdavey.com)

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

Voir au-delà de l'immobilier

Jonathan Grandmont  
Courtier immobilier agréé Groupe  
Grandmont Via Capitale Estrie agence  
immobilière

Gradué du Club des investisseurs du Québec  
Tél.: 819-481-4000  
Cell.: 819-679-7778

[jonathan@grandmont.net](mailto:jonathan@grandmont.net)  
[www.grandmont.net](http://www.grandmont.net)

Présence + Dynamisme = Résultats !

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

LES IMMEUBLES RICHARD  
LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120  
Cell: 819-829-8152

[info@richard-lavoie.com](mailto:info@richard-lavoie.com)  
[www.richard-lavoie.com](http://www.richard-lavoie.com)

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

## 9. DÉBOUCHAGE

## Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson  
Tél.: (819) 864-6441  
[info@expertdrains.com](mailto:info@expertdrains.com)

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

## 10. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Les Constructions  
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience  
M. Baillargeon  
Tél.: 819-674-4220

[m.baillargeon@hotmail.com](mailto:m.baillargeon@hotmail.com)

- \* Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Démolition, ossature, finition

intérieur et extérieur

- Portes et fenêtres, Patio
- Projet clé en main
- Soumission gratuite

IDEO – Installation  
Steeve Brault inc.

3527 rue Collège  
Sherbrooke Qc J1M 0B8  
Tél.: 819-791-6711

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

## 11. FISCALISTE

## Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

Fax: (418) 871-3472

[ablouin@groupefec.ca](mailto:ablouin@groupefec.ca)

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

## 12. GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion Immobilière du  
Verseau

Tél.: (819) 822-1600

[www.gestionduverseau.com](http://www.gestionduverseau.com)  
[info@gestionduverseau.com](mailto:info@gestionduverseau.com)

Au service des locataires et propriétaires depuis 1982!

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

## Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président

Tél. : (819) 574-6544

[s.julien@gestionimmobilierejulien.com](mailto:s.julien@gestionimmobilierejulien.com)

- Gestion Locatif & Copropriété
- Administration et comptabilité (Production mensuelle des états financiers)
- Entretien et réparation
- Gestion de conciergerie
- Perception des loyers
- Services Juridiques, Secrétariat
- Planification Publicitaire service 24h
- Service de plan de redressement
- Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

## 13. HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Téléc.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement

- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

## 14. INCENDIE

### BARRIKAD (Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre :

Réseau avertisseur Incendie;

Mise aux normes;

Inspection annuelle avec rapport ULC 536;

Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;

Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;

Centrale de surveillance;

Alarme vol;

Contrôle des accès;

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

Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !

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

RBQ : 5592-3841-01

## 15. INSPECTEUR EN BATIMENT

### Stéphane Raymond

1-866-617-8467

sraymond@inspec-thor.com

Heures d'ouverture:

Lundi au vendredi 8h à 20h

Samedi et dimanche 8h à 17h

- Inspecteur en bâtiment Magog / Estrie  
Certifié InterNACHI, ANIEB

Détenteur d'une assurance erreur et omission résidentielle et commerciale

- Inspection pré-achat

- Inspection pré-vente

- Inspection prise de possession

- Suivi de construction/rénovation

- Bilan de santé immobilier Protec-Thor

- Formation en thermographie

- Rapport complet informatisé

- Service offert également en anglais

## 16. NEUTRALISEUR D'ODEUR

### SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2  
Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

\* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs

- Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine,

animaux, déchet, nourriture, etc.

- Consultation personnalisée

Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

## 17. PEINTURE

### Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

\* Escomptes membres RPHL

## 18. PORTES ET FENÊTRES

### Profenex inc.

4890, boul. Industriel, Sherbrooke

Tél.: 819-566-5454

Sans frais. 1-855-566-5454

info@profenex.com

Jaimemesfenetres.com

Escompte de 10% sur présentation de votre carte membre RPHL

Escompte de volume, ne peut être jumelé à aucune autre promotion.

-Fabrication-Vente-Installation

## 19. QUINCAILLERIE

### Quincaillerie Parent

Home Hardware

1237, Belvédère Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 346-6944

\* Escomptes membres RPHL

-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial

-Réparation de moustiquaires, fenêtres

- Jardinage et entretien des plantes

-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

## 20. TOITURES

### Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

Tél.: (819) 574-4255

www.constructionsfrancoishamel.com

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats

- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente

- Dénéigement de toits plats

- Travail de qualité / Garantie écrite

- Assurance responsabilité

- Licence RBQ 8359-5850-08

- Membre APCHQ

- Estimation gratuite

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

- Réfection de toitures, spécialité toit plat

- Toiture membrane élastomère

- Résidentiel, commercial, tous genres

- Ouvrage garanti

- Estimation gratuite

- Licence RBQ 8309-4326-19



**RPHL**  
Regroupement des Propriétaires  
d'Habitations Locatives

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

**(819) 563 9292**

ou sans frais au

**1-877-563-9292**

## MISE À JOUR AU NIVEAU DE LA SÉCURITÉ INCENDIE

Vous le savez peut-être déjà, pour beaucoup de propriétaires, des mises à jour sont nécessaires au niveau du système de sécurité incendie.

Le gouvernement a adopté un nouveau chapitre au Code de sécurité, le chapitre Bâtiment (CBCS), qui est entré en vigueur le 18 mars 2013. On y prévoyait dorénavant des règles sur l'entretien et l'inspection des façades, sur les parcs de stationnement et les tours de refroidissement à l'eau. Le Code de sécurité a introduit des exigences visant à augmenter la sécurité des occupants, particulièrement en sécurité incendie. On y prévoit donc plus particulièrement, l'entrée en vigueur progressive jusqu'en 2018 des règles de sécurité incendie. Cette entrée en vigueur progressive vise vraisemblablement à permettre aux propriétaires de planifier les travaux de mise aux normes et les coûts qui y sont associés.

Pour la Régie du bâtiment, le chapitre uniformise les règles de sécurité imposées aux propriétaires. Le propriétaire de bâtiments ou équipements destinés à l'usage du public a l'importante responsabilité de procurer un immeuble en bon état de réparation, de sécurité et de salubrité, spécialement pour les bâtiments ou équipements destinés à l'usage du public. Au niveau de la sécurité incendie, une mise à niveau risque de s'avérer nécessaire pour beaucoup d'immeubles à logements. En effet, les droits acquis n'existent pas en sécurité incendie. Des règles particulières sont prévues pour les résidences privées pour aînés.

Le chapitre Bâtiment s'applique à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes. Les normes sont rehaussées pour les habitations (lieux de sommeil). Toutefois, il y a une exemption claire notamment pour les bâtiments résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, incluant les maisons unifamiliales. Sinon, c'est la mu-

nicipalité qui a compétence. Ces normes servent de référence pour les municipalités, qui peuvent les adopter en totalité ou en partie. Cela n'empêche pas que la municipalité puisse généralement faire l'inspection de chacun des bâtiments sur son territoire.

Dans la vague d'entrées en vigueur progressives, nous vous rappelons l'entrée en vigueur d'importantes mises aux normes concernant le système de détection et d'alarme incendie le 18 mars 2016. Ces normes visent les immeubles assujettis à la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce qui est des immeubles non assujettis, les inspecteurs de la Ville de Sherbrooke ont confirmé que leurs exigences étaient les mêmes, que les mêmes règles ont été adoptées. À titre indicatif, voici certaines règles qui s'appliqueront :

- Si plus de 10 personnes dorment dans votre bâtiment, il est obligatoire qu'il soit muni d'un système de détection et d'alarme incendie.
- Si vous avez un logement, une suite d'hôtel ou de motel comptant plusieurs pièces, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 85 décibels, lorsque la porte est fermée.
- Si vous avez une maison de chambres, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte

d'entrée, d'au moins 75 décibels, lorsque la porte est fermée.

- Dans tous les cas, le niveau de pression acoustique d'un signal d'alarme-incendie ne doit jamais dépasser 95 décibels mesurés à une distance de 3 mètres de chaque avertisseur sonore.

Exemption de certains bâtiments

Il n'est pas obligatoire d'installer un système d'alarme et de détection incendie:

dans un immeuble à logements d'au plus 3 étages (le sous-sol compte comme un étage), si chaque logement est desservi par une issue extérieure menant au niveau du sol (et si maximum 4 logements desservis par moyen d'évacuation commun).

Il est donc important de comprendre que les normes peuvent être différentes selon le type et la grosseur de l'immeuble et que ces éléments ne sont indiqués qu'à titre indicatif.

Ainsi, selon la Régie du bâtiment du Québec, les bâtiments



construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 sont grandement susceptibles de nécessiter une mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie. Un des facteurs principaux serait au niveau de l'audibilité du système de sécurité incendie.

Nous vous rappelons également que la Ville de Sherbrooke procède à des inspections ponctuelles basées sur les facteurs de risque et a pour objectif d'inspecter tous les bâtiments d'ici quelques années. Généralement, seront vérifiés, parmi d'autres éléments, les lumières d'urgence, extincteurs, système d'alarme, panneaux de sortie, l'entretien des appareils de chauffage.



FENÊTRES ■ RÉNOVATION ■ DESIGN



3527 rue Collège, Sherbrooke  
(Lennoxville)

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

**819.791.6711**  
**ideosherbrooke.com**



Notez que des exigences concernant les séparations coupe-feu entreront en vigueur, pour leur part, le 18 mars 2018. Ces exigences seront également appliquées aux immeubles non assujettis à la compétence de la RBQ.

Le RPHL, en partenariat avec l'APQ, avait demandé une politique cohérente pour aider les propriétaires d'immeubles locatifs, plus spécifiquement, à assumer les coûts reliés à de telles inspections et à de telles mises à niveau des systèmes de sécurité incendie. Il s'agit d'un fardeau financier additionnel, qui n'augmentera généralement pas la valeur des immeubles, ne s'agissant pas d'améliorations locatives aux unités, ni de travaux majeurs à la structure de l'immeuble. Nous croyons d'ailleurs que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers, et donc une réforme des méthodes de calcul des augmentations des loyers devrait être envisagée.

Nous vous invitons à communiquer avec la Ville, ou avec les inspecteurs de la RBQ, selon celle qui a compétence sur votre immeuble, afin d'obtenir plus d'information concernant votre situation personnelle.



Au plaisir de vous y rencontrer!!!

## ACTIVITÉS À VENIR

Mardi 19 avril 2016 : La commercialisation du logement

Heure : 19hres

Endroit : 100, Belvédère sud suite 200  
Sherbrooke

Mercredi 20 avril 2016 : La commercialisation du logement

Heure : 19 hres

Endroit : Le Castel,  
901 rue Principale Granby  
Forteresse A

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

### Formation disponible à Sherbrooke et Granby :

#### **Atelier-conférence sur le bail**

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

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

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL.  
(un minimum de participants est requis)

**Déductible d'impôt**

**IMPORTANT :**  
Vérifier les mises à jour sur [www.rphl.org](http://www.rphl.org)



**B**arrikad  
systèmes de sécurité

**MONTE LA GARDE**

[barrikad.com](http://barrikad.com)

**Groupe GRANDMONT**  
VOS COURTIERS IMMOBILIERS

**ACHAT et VENTE**  
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation  
et nos conseils sont gratuits.

819.481.4000  
[WWW.GRANDMONT.NET](http://WWW.GRANDMONT.NET)

**PRÉSENT!**



**JONATHAN GRANDMONT**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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



# expo habitat.

une présentation de duProprio

## On vous lance des idées!

Expo habitat aura lieu du 11 au 14 février 2016  
au Centre de foires de Sherbrooke.

[expohabitatestrie.com](http://expohabitatestrie.com)

/expo.habitat.estrie

Pour information ou réservation de kiosques, contactez Josée Demers  
au 819 563-9643, poste 222 ou [jdemers@apchq-estrie.com](mailto:jdemers@apchq-estrie.com).



Go-Plans.com

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

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

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

### Plusieurs avantages

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

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

#### Impression de documents

Format	Papier	Plastique
11 x 17	0,50 \$	2,50 \$
18 x 24	1,25 \$	3,50 \$
24 x 36	1,75 \$	5,00 \$
36 x 48	3,00 \$	8,50 \$

#### Numérisation

Format	Papier
11 x 17	0,75 \$
18 x 24	1,50 \$
24 x 36	1,50 \$
36 x 48	1,50 \$

#### Pour en savoir plus ou pour passer une commande

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

## Conseils pour éviter les dégâts d'eau

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

Les dégâts d'eau occasionnent bien des maux de tête aux propriétaires de biens immobiliers. Non seulement ils détruisent leurs biens, mais ils font également grimper la facture de leurs assurances, raison de plus de les éviter. D'après la compagnie d'assurance Aviva Canada, 40 % des sinistres couverts par les polices d'assurance habitation sont associés à des dégâts d'eau. Voici donc des conseils pour les prévenir.

### Des petits gestes qui font toute la différence

Tout d'abord, il y a certains comportements auxquels porter plus attention peut faire toute la différence. En voici quelques-uns :

Avertissez vos locataires, de tenter le moins possible de laisser fonctionner le lave-vaisselle ou encore la laveuse lorsqu'ils sont absents. Si un bris survient pendant leur absence, par exemple, si le boyau du lave-vaisselle brise, l'eau aura le temps de s'accumuler sur le sol et de causer des dommages.

Avant le début de la saison froide,

assurez-vous que vos gouttières sont vides. Cela empêchera l'eau déjà présente de déborder et de s'infiltrer dans votre résidence.

Effectuez un test avec votre pompe submersible (outil servant à pomper l'eau en cas d'inondation au sous-sol) en mettant de l'eau dans la fosse au sous-sol pour voir si elle fonctionne correctement.

Localisez la valve d'eau principale dans l'immeuble et dans chaque logement. Avertissez chacun de vos locataires de l'endroit où elle est localisée. En cas de débordement, ils sauront où aller pour couper le flot de l'eau.

Assurez-vous que le calfeutrage de vos fenêtres est effectué correctement avant le début de la saison froide. Cela vous aidera à prévenir les infiltrations d'eau.

Conseils pour les appareils qui fonctionnent avec de l'eau

Installez des bacs de récupération d'eau sous les chauffe-eau de votre immeuble. Changez ceux-ci à tous les 10 ans ; au-delà de ce délai, les risques de fuite sont trop importants.

À tous les 10 ans également, veillez au remplacement des tuyaux à l'arrière de votre laveuse. Lorsqu'un locataire emménage, assurez-vous que les boyaux sont en bonne condition.



### Installation de valves secondaires

Walter Cigana, technicien en dégât d'eau, conseille de faire installer des valves secondaires pour la toilette, de même que pour tous les robinets de la maison. Cela vous permettra de diminuer le temps d'intervention lors de dégâts d'eau et aussi de minimiser les dommages, en coupant le flot plus rapidement.

Pour vous donner un aperçu des dommages qu'occasionnent les dégâts d'eau, voici le nombre de litres d'eau qui peuvent s'accumuler dans votre maison par minute écoulée en cas d'incident.

2 minutes = 40 litres

5 minutes = 100 litres

10 minutes = 200 litres

Comme vous pouvez le constater, si vous n'agissez pas rapidement, votre résidence risque d'être inondée, et ce, dans le temps de le dire !

### D'autres conseils pour prévenir les dégâts d'eau

L'une des meilleures méthodes de prévenir les fuites d'eau est

d'installer des détecteurs de fuite dans les bacs de vos chauffe-eau, de même que sous vos éviers. Ceux-ci vous préviendront, par l'entremise de signaux sonores diffusés dans votre immeuble lorsqu'une fuite survient, et couperont automatiquement l'arrivée d'eau, ce qui est très pratique.

Si vous partez pendant quelques jours, pensez à fermer la valve d'eau principale de votre résidence. Cela vous évitera les déversements pendant votre absence. Si vous êtes propriétaire d'immeubles locatifs, veillez à fermer les valves d'eau des logements qui sont vides.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>

LES  
CONSTRUCTIONS  
FRANÇOIS HAMEL

**ENTREPRENEUR COUVREUR**

Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats

Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente

Déneigement de toits plats

Travail de qualité/ Garantie écrite

Assurance responsabilité

Estimation gratuite  
**819-574-4255**

MEMBRE  
APCHQ

RBO: 8359-5850-08

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

CONSULTATION GRATUITE **1.844.612.2121**  
[www.sosodeurs.com](http://www.sosodeurs.com) | [info@sosodeurs.com](mailto:info@sosodeurs.com)

**Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!**

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

**SOS ODEURS** ✓ Humidité ✓ Odeur animale ✓ Déchet  
✓ Cigarette ✓ Fumée ✓ Nourriture

**Économisez temps et argent**

groupeFEC

Morin Blouin & Associés  
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin  
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

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

Vendredi le 22 Janvier 2016 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) ne peut que s'offusquer du manque de courage des différents gouvernements qui depuis 35 ans refusent obstinément de réformer la méthode de calcul de la Régie du logement.

Cette année plus que les autres, la perception des locataires face aux augmentations de loyer sera faussée.

“Des propriétaires d'immeubles qui chauffent à l'huile ou au gaz enverront aussi des avis d'augmentation de loyer car ils auront eu de fortes hausses de taxes, d'assurance et de travaux majeurs effectués.”

“Avec l'annonce de chiffres comme le fait la Régie année après année, les locataires se fient sur un chiffre général. Les chiffres émis par la Régie du logement ne sont que des indicatifs. Ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux non réalistes annoncés chaque année.” selon Martin Messier.

Rappelons que seuls les locataires ont droit au maintien dans les lieux et si un locataire refuse une augmentation, le propriétaire ne pourra mettre fin au bail!

le RPHL est convaincu: la législation en matière de fixation des loyers doit être revue. En attendant cette réforme qui est maintenant devenue essentielle selon le RPHL, il faut cependant bien connaître ce que la loi réserve aux propriétaires d'appartements quand vient le temps d'augmenter les loyers.

En effet, contrairement à une négociation régulière, les propriétaires sont tenus de négocier différemment puisque nous le faisons sous la contrainte d'une loi qui, une fois appliquée par la Régie du Logement, vient brimer notre droit à négocier librement.

### Formulaire de calcul d'augmentation de loyer RPHL

Ce formulaire de calcul s'applique pour vos hausses de loyer pour l'année 2016.

Cet outil est plus complet que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos calculs d'augmentation 2016 et vos avis de modification au bail sur votre ordinateur. Alors calculez dès maintenant vos hausses de loyer!

Allez au <http://www.rphl.org/calcul-augmentation-de-loyer.aspx> ou par téléphone au 877-563-9292.

Mieux que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos données sur votre ordinateur. Vous pouvez aussi imprimer directement les avis de modification au bail.

Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires de logement.

Sans frais à [www.rphl.org](http://www.rphl.org) ou par téléphone au 1-877-563-9292

## LE CALCUL DE L'AUGMENTATION DES LOYERS EN 2016

La Régie du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2016, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concernés.

Pour ce faire, la Régie rend accessible dès aujourd'hui sur son site Web un outil de calcul à l'adresse [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca). Outre ce formulaire électronique intitulé « Calcul 2016 / Comment s'entendre sur le loyer », on peut imprimer à partir du site Web une version PDF du formulaire.

Tableau : Pourcentages applicables

Composantes du loyer	2015	2016
Électricité	2,9 %	2,4 %
Gaz	12,1 %	-3,2 %
Mazout et autres sources d'énergie	3,4 %	-24,3 %
Frais d'entretien	0,7 %	2,5 %
Frais de service	2,0 %	1,9 %
Frais de gestion	1,1 %	1,0 %
Revenu net	0,6 %	0,5 %
Dépenses d'immobilisation	2,9 %	2,5 %

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

La Régie du logement offre ainsi aux locateurs et aux locataires une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer.

À titre d'exemple, en appliquant les nouveaux pourcentages sur les composantes de revenu net, d'entretien, de service, de gestion et d'énergie, la Régie présente des estimations moyennes d'augmentation de base pour 2016. Ces estimations sont obtenues en utilisant les nouveaux pourcentages applicables en 2016 sur chaque catégorie de dépenses, à partir des cas présentés à la Régie du logement en 2014 et 2015.

ATTENTION: Ces estimations ne prennent pas en compte les spéci-

Logements chauffés	Estimation des augmentations
à l'électricité	0,7 %
au gaz	0,2 %
au mazout	-4,2 %
Logements non chauffés	0,4 %

ficités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipale et scolaire, ainsi que des assurances.

C'est pourquoi, pour obtenir un calcul spécifique à l'immeuble, il est nécessaire d'utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.

À noter que des règles précises s'appliquent en matière d'augmentation de loyer pour les logements locatifs. Ces règles sont expliquées dans le site Web de la Régie, où on retrouve également les modèles d'avis d'augmentation de loyer et de réponse à un avis d'augmentation.

Source : Régie du logement

# Règles pour envoyer vos avis de modification au bail

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) souhaite rappeler aux propriétaires de logements locatifs que le délai pour envoyer un avis de modification de bail est de 3 à 6 mois avant la fin du bail, pour un bail d'une durée de 12 mois. Ainsi, pour un bail se terminant au 30 juin, vous avez jusqu'au 31 mars pour envoyer l'avis de modification de bail au locataire.

Attention, ce délai est réduit à 1 à 2 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de moins de 12 mois.

## LES DÉLAIS POUR MODIFIER UN BAIL

1. Bail fixe d'un (1) an ou plus : L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai de trois (3) à six (6) mois.

Exemple : bail d'un an, du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016. L'avis de modification doit être expédié entre le 1er janvier 2016 et le 31 mars 2016.

2. Bail fixe de moins d'un an : L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai d'un à deux mois.

Exemple : bail de 9 mois, du 1er octobre 2015 au 30 juin 2016. L'avis de modification doit être donné entre le 1er mai 2016 et le 31 mai 2016.

3. Bail verbal à durée indéterminée :

L'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant.

Exemple : bail verbal, augmentation désirée pour le 1er septembre 2016.

L'avis doit être donné entre le 1er juillet et le 31 juillet 2016.

Si une augmentation est prévue pour le 1er juillet 2016, entre le 1er mai et le 31 mai 2016.

## LES DIFFÉRENTES FAÇONS DE DONNER L'AVIS DE MODIFICATION

1. Courrier recommandé.
2. Livraison de main-à-main avec accusé-réception.
3. Livraison de main-à-main avec un témoin.
4. Livraison par le concierge avec accusé-réception.
5. Livraison par huissier donnée à une personne raisonnable : non validité de la livraison sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres.

Nous suggérons de garder une preuve de la réception de l'avis de modification du bail par chaque locataire.

Le locataire qui refuse la modi-

fication proposée, a alors un mois à partir de la réception de l'avis de modification pour aviser le locateur de son refus ou du fait qu'il quitte le logement à la fin du bail. À défaut de réponse dans les délais, le locataire est réputé avoir accepté le renouvellement du bail aux conditions proposées par le locateur.

Le délai du locataire pour répondre à l'avis donné

1. Vérification de la réception de l'avis sur le site de Postes Canada.
2. Un mois de la réception pour refuser.
3. Un mois de la réception pour aviser le locateur de son intention de quitter.

Le délai du locateur pour demander la fixation du loyer

1. Le locateur doit s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de

tion de

l'avis de refus pour faire fixer le loyer.

2. Si le locateur omet de faire une demande de fixation du loyer à la Régie du logement, le bail est renouvelable automatiquement sans augmentation du loyer.



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

Publiez  
Propulsez  
Des visites en 3 clics!

**Le RPHL met GRATUITEMENT à votre disposition un fichier Excel pour calculer vos augmentations.**



**Mieux que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos données sur votre ordinateur. Vous pouvez aussi imprimer directement les avis de modification au bail.**

**Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires de logement.**

**Sans frais à [www.rphl.org](http://www.rphl.org) ou par téléphone au 1-877-563-9292**



Me Soucy

Selon la jurisprudence, c'est sur les épaules du locateur que repose le fardeau de démontrer que les avis de renouvellement d'un bail ont été donnés au locataire et le cas échéant, sont opposables à ce dernier.

Dans l'affaire *Bon Apparte c. Rivera i*, la Cour du Québec a reconnu que l'alinéa 3 de l'article 7 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement s'appliquait essentiellement aux demandes et requêtes faites devant la Régie :

«Article 7, alinéa 3 : Lorsqu'un huissier a tenté de signifier une procédure et qu'il a consigné ce fait à son procès-verbal, il peut, sans autorisation, procéder à la signification en laissant sur place copie de la procédure à l'intention du destinataire.»

La Cour a jugé qu'un avis de modification de bail ne constituait pas une procédure judiciaire émanant de la Régie et ne pouvait donc pas être laissé dans la boîte aux lettres du locataire par un huissier pour équivaloir à une preuve de réception. La Cour a aussi déterminé, qu'en vertu de l'article 1942 du Code Civil du Québec, que le mot 'donné' doit se comprendre comme reçu par le locataire.

Dans une autre affaire rendue le 23 mars 2007, le juge administratif Patrick Simard cite la Cour du Québec :

« La Cour du Québec a alors ajouté que c'est au locateur de prendre les dispositions nécessaires en vue de prouver la réception de ces avis au locataire, et que ce n'est pas à la

## Une signification par huissier d'un avis d'augmentation de loyer ne constitue pas une preuve de réception de l'avis par le locataire

boîte aux lettres ni au logis que la signification doit ou peut être faite mais à la personne directement qui doit attester par elle-même sa livraison et sa réception, par sa signature quand elle est présente ou, par une personne responsable si elle est absente.ii»

### PRÉSUMPTION REPOUSSÉE

Le locataire n'a pas besoin de contester le procès-verbal qui atteste simplement du fait que l'avis a été laissé sous l'huis de la porte ou dans sa boîte aux lettres. Ce que le locataire a témoigné, c'est qu'il n'avait pas reçu l'avis de modification de bail. La signification de l'huissier, bien que légale, n'a pas été faite personnellement. Au mieux, la signification constitue une présomption de fait que le locateur a reçu l'avis et cette présomption peut être repoussée. Le juge Fillion de la Cour du Québec s'exprime de la façon suivante dans l'affaire *Bon Apparte c. Rivera* :

«En effet, le régisseur a apprécié le témoignage du locataire qui a affirmé n'avoir jamais eu connaissance de l'avis envoyé. Il a conclu que ce dernier était de bonne foi et que pour une raison inconnue, il n'a pas pu prendre connaissance de l'avis d'augmentation de loyer.iii»

### JURISPRUDENCE RÉAFFIRMÉE

Récemment, la Régie du logement a réaffirmé les mêmes principes. L'avis d'augmentation de loyer signifié par huissier et laissé sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres ne constitue pas une preuve de réception de l'avis par le locataire.

Dans la présente affaire, le locateur signifie au locataire un avis de renouvellement de bail daté du 20



mars 2015 par un huissier. Cet avis est laissé sous l'huis de la porte tel qu'il appert au procès-verbal de signification produit à l'audience devant la juge administrative. Pour sa part, le locataire nie avoir eu réception de cet avis. En l'instance, c'est sur les épaules du locateur que reposait le fardeau de démontrer que l'avis de renouvellement de bail du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016 a été donné au locataire et est opposable à ce dernier.

Après avoir fait le tour de la jurisprudence, la juge administrative conclut que le rapport du huissier est insuffisant pour prouver la réception de l'avis de renouvellement de bail puisque le locataire a témoigné de bonne foi qu'il n'a jamais reçu ledit avis :

«Quant à l'avis de renouvellement

pour la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, le procès-verbal du huissier ne constitue pas une preuve de réception, qui plus est, cet avis a aussi été émis tardivement.iv »

### CONCLUSION

Le locateur peut signifier un avis de renouvellement par huissier, mais il doit s'assurer que le huissier signifie directement à la personne en

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
**Estrie inc.**

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

**930, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE**

819-565-9023

---

**TBF** LES  
TOITURES  
BERGERON  
& FRÈRES INC.

**Réfection de toitures**

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

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

charge de la résidence qui doit attester de sa réception. Le huissier doit attester qu'il a livré l'avis en main propre, à une personne à la résidence du locataire.

Pour ce qui est d'une procédure émanant de la Régie, le huissier peut laisser la procédure sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres, car l'Article 7 alinéa 3 du Règlement de procédure devant la Régie du logement, l'autorise à agir de cette façon. Ainsi, une demande de non-paiement de loyer ou une demande de reprise de logement peut être valablement signifiée sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres.

La signification d'un avis de renouvellement dans la boîte aux lettres n'est pas illégale en soi. Si le locataire ne nie pas avoir reçu ledit avis, la signification est légale. Toutefois, il n'est pas rare que le locataire nie avoir reçu l'avis laissé dans la boîte aux lettres et un tel témoignage rend l'avis inopposable au locataire. Le locateur ne doit pas prendre un tel risque.

1. 500-02-108431-029, Juge Filon, le 7 février 2003, Cour du Québec
2. Les Immeubles ACJ c. Brassard, Régie du logement, 18 06 0707 020 G, juge administratif Patrick Simard, rendue le 23 mars 2007.
3. Opus citare note 1.
4. Sharpper c. Coop. D'habitation Kamouraska, 2015 QC RDL 36341, juge administrative Clodine Novello, rendue le 9 novembre 2015.

## Subventions à la Ville de Sherbrooke



Dans un souci de revitalisation du centre-ville de Sherbrooke, la Ville travaille à la mise sur pied d'un programme d'accession à la propriété pour ceux désirant acquérir dans le centre-ville. Cette portion de la municipalité détient plusieurs immeubles qui nécessitent des réparations. La ville financerait 10% de l'achat, jusqu'à concurrence de 25 000\$, pour des habitations familiales jusqu'à 4 logements, si le propriétaire occupe les lieux. Il s'agirait d'une somme d'argent remboursable au bout de 20 ans, ou lors de la revente de l'immeuble. Il s'agirait alors d'un prêt sans intérêt, mais un pourcentage de la plus-value de l'immeuble sera payable à la municipalité. Un projet de loi privé sera déposé à l'Assemblée nationale pour se faire.

La Ville espère que le programme soit en vigueur dès l'été 2016.

Fait intéressant : le projet de loi privé serait présenté de façon à permettre à la municipalité d'offrir ce type de programme pour l'ensemble du territoire dans le futur.

Un autre volet concernerait un crédit de taxes pour construction neuve, rénovation, reconversion ou requalification de bâtiments dans le centre-ville. Il s'agirait d'un crédit de taxes foncières de 100% pour les trois premières années et de 50% pour les quatrième et cinquième année. Les travaux de rénovation devraient être d'au moins 20 000\$ et de 250 000\$ pour les projets de construction.

### EXPO-HABITAT 2016

Le RPHL sera présent, cette année encore, à l'Expo-Habitat qui se tiendra du 11 au 14 février 2016, au Centre de foires de Sherbrooke. Venez nous rencontrer au kiosque 1009, et courez la chance de gagner des prix!

Merci à nos partenaires commanditaires.

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

Escompte  
de **10%**  
sur présentation de votre  
carte de membre

Escompte de  
**VOLUME**



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



Ne peut être jumelé à aucune autre promotion

**Jaimemesfenetres.com**



Me Kevin Lebeau

## Une cheminée non-conforme: le syndicat est responsable des frais des travaux correctifs

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances<sup>1</sup>, le tribunal a jugé que le syndicat poursuivi par des copropriétaires, était responsable des frais de travaux correctifs à une cheminée d'une unité de condo.

### Les prétentions des parties

Les copropriétaires d'une unité de condominium réclament au syndicat la somme de 2 793,21\$ en remboursement des travaux correctifs qu'ils ont dû payer parce que la cheminée qui dessert leur unité ne respectait pas les exigences du Code National du Bâtiment ("CNB"). Ils réclament également 706,12\$ pour les honoraires de leur avocat, dont ils ont retenu les services, aux fins de déterminer la responsabilité des parties quant au paiement de ces travaux.

Pour sa part, le syndicat conteste cette réclamation au motif que l'utilisation du foyer est exclusive à ces copropriétaires, et pour cette raison, il n'encourt aucune responsabilité quant au paiement des travaux correctifs. Quant aux honoraires d'avocat, le syndicat plaide que les copropriétaires étaient libres de consulter un avocat pour se faire conseiller, mais que le syndicat ne peut être tenu responsable de ces frais.

Le Syndicat appelle en garantie dans le présent dossier la compagnie à numéro qui a construit le bâtiment, et qui ultimement, selon le

syndicat, est responsable des vices de conception ou de construction.

### Les faits retenus par le Tribunal

L'unité des copropriétaires demandeurs est dotée d'un foyer.

Par une lettre, le Service des incendies de la municipalité a avisé les copropriétaires qu'il y a raison de croire que l'installation de la cheminée du foyer de leur unité présente un risque de propagation potentielle advenant un incendie. Le Service des incendies leur interdit de se servir des foyers avant que le syndicat puisse les faire inspecter par un expert qualifié.

Lors d'une session d'information à laquelle sont conviés les officiers et administrateurs du Syndicat, le Service des incendies confirme alors qu'il interdit l'utilisation des foyers des unités de la copropriété en raison de la configuration non conforme aux normes applicables et de l'étanchéité déficiente des conduits de fumée dans les cheminées. Il s'agirait donc d'un vice de construction selon le Service des Incendies.

Un ingénieur retenu par le syndicat a inspecté les foyers des deux unités dotées d'un foyer, et il conclut que les foyers préfabriqués au bois et au gaz, dont celui de l'unité des demandeurs, présentent de graves déficiences quant à leur installation qui ne respecte pas, à plusieurs égards, les normes en vigueur au moment de la construction. Selon le Service des incendies, cela constitue un risque sérieux d'incendie, et il recommande donc des travaux correctifs importants.

Le Syndicat obtient des soumissions en fonction des plans et devis préparés à la demande du Syndicat par un technologue, dont une est retenue lors d'une assemblée générale des copropriétaires. Quelques semaines plus tard, les travaux sont réalisés dans les unités affectées, dont celle des copropriétaires demandeurs.

Toutefois, des copropriétaires, dont certains qui n'ont pas de foyer dans leur unité, estiment qu'ils ne devraient pas avoir à assumer les frais de ces travaux via les charges communes, et que seuls les copropriétaires dont l'unité est dotée d'un foyer devront payer.

Une fois que cette position de la part de certains copropriétaires demandeurs, ces derniers retiennent les services d'un avocat spécialisé en copropriété afin d'obtenir un avis juridique sur la question de la responsabilité des coûts des travaux correctifs.

Dans son avis juridique, l'avocat conclut que tous les copropriétaires du syndicat doivent assumer les coûts reliés à la réparation ou au remplacement des deux cheminées, même si seulement deux unités sont dotées d'un foyer.

Les copropriétaires demandeurs transmettent cet avis juridique aux autres copropriétaires ainsi qu'au syndicat, mais les copropriétaires maintiennent leur refus de participer au coût des travaux correctifs.

Parce que les travaux correctifs sont réalisés et jugés conformes par le Services des incendies de la municipalité, les copropriétaires demandeurs paient le coût des travaux, ainsi que les honoraires de leur avocat pour l'avis juridique obtenu, pour ensuite réclamer le remboursement par le Syndicat.

### Le droit applicable et l'analyse par le Tribunal

Selon la preuve des expertises de l'ingénieur retenu par le syndicat et les témoignages entendus, l'installation de la cheminée de l'unité de copropriété des demandeurs ne répondait pas aux normes de construction et de sécurité en vigueur au moment de la construction de l'unité des demandeurs et présentait un danger sérieux d'incendie.

Selon le rapport et le témoignage de l'ingénieur, il s'agit d'un vice de construction ou de conception.

Dans les circonstances, les copropriétaires demandeurs plaident que la responsabilité du syndicat découle de l'article 1077 C.c.Q. :

" 1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. "

Malgré l'article 1077 C.c.Q., le Syndicat plaide qu'il n'est pas tenu de rembourser aux demandeurs ce qu'ils ont payé pour les travaux correctifs, puisque la cheminée est une partie commune à usage restreint dont ils sont les seuls à bénéficier. Il réfère à l'article 1064 C.c.Q. :

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

**Quincaillerie**  
**Home hardware**  
**QUINCAILLERIE PARENT**  
1237, rue Belvédère Sud  
Sherbrooke (Québec)  
J1H 4E1  
**Entre-nous c'est du solide!**  
**819-346-6944**

**DÉBOUCHAGE DE TUYAUX**  
**INSPECTION PAR CAMÉRA**  
**DRAINAGE ET EXCAVATION**  
**LE GROUPE EXPERT DRAINS**  
**1-866-479-6444**  
**www.expertdrains.com**  
RBQ: 8281-1605



munes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. “ (Le Tribunal souligne)

Toutefois, le Tribunal rappelle aux parties que la Cour d'Appel<sup>2</sup> a clarifié l'interprétation à donner à cet article et a fait la différence entre l'entretien des parties communes à usage restreint auxquelles seuls leurs copropriétaires sont tenus, et les réparations majeures auxquelles tous les copropriétaires sont tenus. Sur ce point, la Cour d'Appel est arrivée à la conclusion que le terme «charges qui en résultent», réfère seulement aux frais de réparations mineures et d'entretien, et non pas aux frais des réparations majeures et de remplacement des parties communes.

Le syndicat n'a pas contesté le fait que la déclaration de copropriété ne traite pas des cheminées ni des foyers, elle ne précise pas si les cheminées sont des parties communes ou des parties communes à usage restreint.

Le Tribunal est d'avis que, bien que les foyers soient situés à l'intérieur des murs de l'unité des demandeurs qui est une partie privative, les cheminées sont des parties communes à usage restreint, étant

destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement. Selon le Tribunal elles sont assimilables aux portes, fenêtres, murs extérieurs et balcons.

Le Tribunal remarque qu'il n'est pas contesté par les parties que la déclaration de copropriété ne comporte pas de clauses particulières permettant de déroger à la règle de la Cour d'appel, tel qu'une clause permettant au syndicat de tenir compte de l'utilisation des parties communes à usage restreint pour établir la contribution du copropriétaire utilisateur.

Le Tribunal juge que le Syndicat doit rembourser aux copropriétaires demandeurs le coût des travaux correctifs de la cheminée de leur unité, soit 2 793,21\$.

Par ailleurs, le Tribunal n'accorde pas aux copropriétaires demandeurs le remboursement des honoraires payés à leur avocat. Le bénéfice de cet avis juridique n'a été que purement personnel pour les copropriétaires demandeurs.

Quant au constructeur de l'immeuble, selon le Tribunal, le Syndicat était en droit d'appeler dans ce dossier vu la nature du vice



affectant l'unité des demandeurs et l'article 1077 C.c.Q. qui prévoit expressément la possibilité de le poursuivre. Selon le Tribunal, le constructeur devra donc tenir le Syndicat indemne de la condamnation prononcée dans le présent dossier, en capital, intérêts et frais.

Pour ces raisons, le Tribunal a condamné le Syndicat à payer aux copropriétaires demandeurs la somme de 2 793,21\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du

Code Civil du Québec à compter du dépôt de la demande, plus les frais judiciaires de 132\$.

Le Tribunal a aussi condamné la compagnie à numéro, constructeur de l'immeuble, à payer au Syndicat la totalité de la présente condamnation en capital, intérêts et frais.

<sup>1</sup> No cour 505-32-029835-122, 2015 QCCQ 9572

<sup>2</sup> Gestion Almaca c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCQ 105. (C.A)

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

### PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite  
de projet

Réparation de vitres  
et moustiquaires

Livraison

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



**SERVICE  
D'INSTALLATION\***

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

**VOTRE PROJET**  
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

\*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

<b>Sherbrooke</b> 3400, boul. Portland 819 829-7662	<b>Magog</b> 205, rue Centre 819 843-4441	<b>St-Denis-De-Brompton</b> 3110, route 222 819 846-2747
---	---	--

### ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

**Vous économisez dans tous les départements !**

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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



rona.ca



## 1. ANNONCE DE LOCATION

### SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

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

## 2. ASSURANCES

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## 3. AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

## 4. CHAUFFAGE

### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fourniture

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

## 5. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

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

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

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

## 6. NEUTRALISEUR D'ODEUR

### SOS Odeurs

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

6650, Boul. Bourque, Local 2 Sherbrooke

Tél : 1 844-612-2121

www.sosodeurs.com

info@sosodeurs.com

\* Escompte de 25% aux membres du RPHL

- Expertise renommée dans le domaine des odeurs

- Gamme de produits complète pour éliminer tous types d'odeurs : humidité, cigarette, urine, animaux, déchet, nourriture, etc.

- Consultation personnalisée

Nous vous offrons des solutions simples, rapides et efficaces.

## 7. PEINTURE

### Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

\* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

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



**LES CONSTRUCTIONS  
PINSONNEAULT  
& BAILLARGEON**

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

**ESTIMATION GRATUITE**

C. Pinsonneault 819.620.8924

M. Baillargeon 819.674.4220



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

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

Tél.: 819.564.0424  
Fax: 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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



Communiquez avec le RPHL

**819 563-9292**

**1 877 563-9292**



profitez d'une nouvelle  
méthode révolutionnaire  
grâce à la technologie

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

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

**suivre mes appels**  
.com



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

# MODIFIER LE BAIL POUR SANCTIONNER LE COMPORTEMENT D'UN LOCATAIRE? PAS LA BONNE FAÇON

En cas de refus des modifications du bail que vous proposez à un locataire, il revient au locateur, dans le mois du refus, de demander au Tribunal de la Régie du logement de statuer sur la modification demandée.

Lorsqu'il s'agit du prix du loyer, la fixation du loyer repose sur un calcul en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer. Pour ce qui est des modifications, toutefois, aucun critère n'existe pour établir ce qui est permis. En conséquence, chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué selon les circonstances par le juge. Un jugement récent est venu nous rappeler ce principe (1). Dans cette situation, le locateur demandait la modification du bail d'un terrain servant à accueillir une maison mobile, de façon à retirer de la location, une partie de terrain additionnel qui avait été loué pour entreposer une remorque.

Selon la décision, le locateur avait

préalablement informé le locataire de nettoyer le terrain en retirant tous les biens entreposés (remorques, tracteur, palettes de bois, bateau, ferrailles, etc.) et ce, suite à des plaintes des locataires environnants.

Les règles concernant les baux de terrains destinés à recevoir une maison mobile sont les mêmes règles que pour un bail de logement, d'où la pertinence de ce jugement pour les propriétaires d'immeubles à logements.

Le juge, dans cette affaire, cite une autre décision :

“32 Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal n'a pas à décider si la modification est «juste et raisonnable» ni si «le maintien des conditions du bail causera un(...) préjudice» ni si la modification est «valable» ou «justifiée» ni si «la balance des inconvénients» penche en faveur de l'une ou l'autre des parties.

...

34 Puisque le législateur n'a pas énoncé de critère à l'article 1947 C.c.Q., le Tribunal conclut qu'une demande de modification d'une condition du bail doit être décidée en fonction de l'objectif visé par les articles 1936 et suivants du Code civil du Québec soit le maintien du locataire dans les lieux (2)”.

Ainsi, le juge dans cette décision se demande si la modification proposée pourrait atteindre le droit au maintien dans les lieux du locataire. En d'autres mots, la modification, si elle avait lieu, pousserait-elle le locataire à quitter les lieux? Le juge en vient à la conclusion que oui dans la présente affaire.

Toutefois, le juge porte son attention sur le fait que le locateur utilise comme principal argument, le non-respect des obligations du locataire concernant le bout de terrain en question, pour appuyer la modification souhaitée. La Régie du logement détermine qu'il n'y a pas lieu de modifier le bail lorsque cela a pour but de sanctionner le non-respect de l'une des conditions du bail, ce qui n'est pas le but visé par le droit de modifier certaines conditions du bail.

Dans le même ordre d'idée, une demande de modification du bail pour interdire les animaux parce que les excréments de l'animal ne sont pas ramassés, ou pour interdire le droit de fumer à l'intérieur du loge-

ment parce que vous recevez des plaintes d'autres locataires, n'est pas le bon moyen d'en arriver à vos fins. La plupart du temps, ces demandes seront refusées par le régisseur.

On va généralement conseiller plutôt d'envoyer une mise en demeure visant à rectifier la situation et à défaut, demander la résiliation du bail si la situation cause un préjudice sérieux.

(1) *Pointe-Lebel (Municipalité de) c. Guimond*, 2015 QCRDL 37322.

(2) *Société 3505 Saint-Famille c. Langlois*, 2005 JL 182-188.



**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 (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

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

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

Obtenez un an de garantie sur la  
main d'œuvre

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

# LE LOCATAIRE QUITTE POUR UNE LONGUE PÉRIODE : COMMENT LE PROPRIÉTAIRE ACCÈDE AU LOGEMENT

pour entrer en cas d'urgence. Entre temps, les services policiers peuvent vous donner un soutien technique en cas d'urgence.

En cas de doute consulter toujours un juriste AVANT d'ouvrir la porte.

28-120130-010

La situation est fréquente et cause de nombreux maux de tête aux propriétaires. Lorsque votre locataire quitte pour une période prolongée et que le propriétaire désire accéder au logement, bien souvent, lorsque le locataire a déjà quitté, il sera impossible de solutionner ce problème avant son retour sauf en cas d'urgence. (feu, dégât d'eau, etc... ). Les délais de la Régie du logement pour les cas de demande d'accès au logement rendent le processus souvent peu utile puisque le problème est plus souvent qu'autrement solutionné au retour du locataire et ce, généralement bien avant l'audience.

Pourtant la loi et la jurisprudence sont claires à ce sujet : dans le cas d'une absence prolongée, «Il appartient donc au locataire de s'assurer que lui-même ou quelqu'un désigné est facilement et rapidement accessible afin de permettre la visite du logement. »

Le défaut du locataire de collaborer tel qu'il se doit et de ne pas faciliter l'accès au logement ouvre la porte à des poursuites en dommages par le propriétaire, si par exemple le logement ne peut être reloué ou visité par un futur acheteur et dépendant du préjudice causé, la résiliation du bail.

Par ailleurs, puisque que le propriétaire ne peut se faire justice lui-même et entrer dans le logement sans le consentement écrit du locataire et afin d'éviter des situations aux conséquences fâcheuses, nous suggérons au propriétaire d'aviser leurs locataires à l'avance de cette règle et réclamer que les locataires lui fournissent le nom d'une personne contact pour les visites du logement en cas d'absence prolongée.

Vous pourriez aussi demander au locataire qu'il vous autorise à entrer dans son logement sans sa présence pendant cette période mais dans ce cas, le locataire doit le faire par

écrit vu l'importance de ce consentement. Par contre, l'accès au logement du locataire sans sa présence représente toujours un risque.

La jurisprudence mentionne aussi que si le locataire installe un système d'alarme, le locataire devrait en principe vous fournir le code



Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.

## PROTECTION

### DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

**SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.**

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



#### Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



#### Mandats de protection

Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'inaptitude, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.



#### Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

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

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

**Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.**