

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LA COUR DU QUÉBEC CONFIRME QUE LA LOCATAIRE LOUAIT ILLÉGALEMENT DES CHAMBRES

Me Robert Soucy

La Cour du Québec a rejeté la permission d'en appeler et confirmé la décision rendue par la Régie du logement qui résiliait le bail et ordonnait l'éviction de la locataire de son logement.

### LES FAITS

Le locateur avait consenti un bail à la locataire avec la mention que le logement était loué à des fins résidentielles seulement. L'immeuble visé est un duplex dont le locateur occupe le premier étage depuis le 1er juillet 2012.

Le propriétaire reproche à la locataire de louer l'espace du sous-sol à des tiers en contravention de la réglementation municipale et de son assurance propriétaire. Il explique que le propriétaire précédent avait créé un petit appartement au sous-sol pour ses enfants. On y retrouve une cuisinette, un espace salon et deux chambres à coucher. Cet espace au sous-sol ne peut pas être loué puisqu'il ne possède pas de sortie de secours en nombre suffisant, de même que les matériaux utilisés et sa configuration ne respectent pas la réglementation municipale. Son assurance propriétaire ne couvre pas le risque accru de la location de cet espace. Il avait avisé la locataire

au moment de la signature du bail que le



le sous-sol ne pouvait être loué, mais seulement utilisé par la locataire elle-même.

Depuis que le propriétaire a pris possession du logement à l'étage, il a remarqué les allées et venues de plusieurs personnes qui ne sont manifestement pas les membres de la famille de la locataire en raison de leur diversité ethnique.

Une recherche lui fait découvrir une petite annonce placée par la

locataire sur les médias sociaux et qui offre à des "étudiants, stagiaires, travailleurs/ court, moyen terme, 2 étages = 1er + sous-sol. Tout meublé, tout fourni, literie, etc."

### DÉCISION DE LA RÉGIE

#### DU LOGEMENT

La preuve révèle, selon la Régie, que la locataire manque à ses obligations en modifiant unilatéralement l'usage du logement. Elle loue à court ou moyen terme ses chambres et l'espace du sous-sol à des étudiants, stagiaires ou travailleurs de passage qu'elle recrute au moyen d'une petite annonce. L'espace ainsi offert en location représente plus du tiers de la superficie du logement.

Suite à la page 8

### Communiqué de presse

Augmentations de loyer 2014 : Une mauvaise nouvelle qui revient tous les ans, à quand le changement tant attendu?

Le RPHL, en plus d'être disponible pour des entrevues toute la journée, est toujours aussi consterné de voir qu'aucun changement législatif n'ait eu lieu pour corriger une fois pour toute une méthode désuète adoptée en 1980!

«À cet époque, les propriétaires achetaient des immeubles pour leur fonds de pension, un investissement dans la pierre. Mais plus de 30 ans plus tard, il y a de quoi être découragé d'être propriétaire de logements locatifs» selon Martin Messier, président du RPHL

- Les propriétaires se démènent avec des taux d'inoccupation très élevés, 3.1% dans la Province. Et même jusqu'à 5.3% dans la RMR de Sherbrooke

- Les taux d'augmentation sont très faibles 2.6% pour les travaux majeurs. Et de plus il faudra plus de 32 ans pour rentabiliser leurs travaux majeurs. Rappelons qu'un toit plat doit être changé aux 10-15 ans!

- Des locataires qui ne paient pas leur loyer et peuvent rester dans leur logement 4-5 mois avant d'être expulsés. En 2012-2013 selon le rapport annuel de la Régie du logement il y a eu 46 571 audiences tenues.

- Des sommes perdues irrécupérables : parmi ces 46 571 audiences et 3 103 demandes déposées reliées au déguerpissement, combien ont pu récupérer les propriétaires? Après avoir engagé

Suite à la page 17



2

PAYER JUSQU'AU 23E JOUR DU MOIS?



8

LA RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION



9

SIGNEZ NOTRE PÉTITION!



13

L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



18

NOUVEAU FORMULAIRE DU BAIL



Me Lapointe

Il est clair dans la loi que le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer. Cela veut-il dire que le locataire peut alors payer jusqu'au 23 du mois sans aucune conséquence légale?

Souvent, les propriétaires nous disent que leur locataire paie presque toujours en retard, mais qu'il n'a jamais ou rarement un retard de plus de 3 semaines. Souvent, il devient alors automatique de penser que le locataire a jusqu'au 23 du mois pour payer sans que le propriétaire ne puisse rien faire.

Ne vous en faites pas, c'est faux, quoique les autres recours puissent

## Le locataire a-t-il le droit de payer jusqu'au 23e jour du mois?

avoir une incidence moins directe que la résiliation du bail, ou demandent des preuves supplémentaires.

Le locataire a, sauf inscription contraire dans le bail, l'obligation de payer le premier jour de chaque mois. Le deuxième jour, il est donc en défaut. La loi prévoit ceci :

«Art. 1971 C.c.Q. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.»

Le loyer payé fréquemment en retard peut donc également donner droit à la résiliation du bail, à la condition que le propriétaire prouve qu'il en subit un préjudice sérieux. Et c'est là la principale différence avec le recours en résiliation pour cause de non paiement de plus de trois semaines, là où le seul non paiement de cette durée

est suffisant pour prononcer la résiliation.

Le préjudice sérieux n'est pas défini dans la loi, mais il est traité dans les décisions :

«En employant le terme sérieux, le législateur a imposé une preuve exigeante au locateur. La perception tardive d'un loyer crée en soi un préjudice. Pour justifier la résiliation d'un bail, il faut donc que ce préjudice soit plus grand que les simples inconvénients occasionnés par tout retard.



Cette preuve ne peut donc uniquement se fonder sur une simple allégation. Le préjudice peut être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et il doit être fondé sur des faits objectifs et précis. Dans les circonstances, le tribunal conclut que la preuve soumise par la locatrice est suffisante pour démontrer, par prépondérance de preuve, que les retards de la locataire lui ont causé un préjudice pouvant être qualifié de sérieux.»<sup>(1)</sup>

À titre d'exemples, les difficultés lors du paiement d'un prêt hypothécaire, les nombreuses démarches pour contacter le locataire verbalement ou avec des mises en demeure de loyer impayé, les nombreux retours de chèques sans fonds, ainsi que des procédures judiciaires antérieures en non-paiement peuvent être pris en considération. Ainsi, le préjudice n'est pas obligatoirement un préjudice exclusivement financier, le locateur n'a pas à aller jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire a entamé des procédures contre lui, mais peut constituer en la lourdeur de la gestion occasionnée par l'ensemble des démarches<sup>(2)</sup>.

Selon la loi, à l'article 1973 du Code civil du Québec, le tribunal aura la discrétion d'accorder

la résiliation du bail tout de suite, ou d'ordonner au locataire de remplir ses obligations, soit payer le loyer le premier jour du mois. Dans plusieurs cas, les jugements de la Régie permettent de constater qu'elle laissera une chance au locataire en lui ordonnant plutôt de payer son loyer le 1er jour de chaque mois.

En cas de non respect de cette ordonnance, la loi prévoit que le locateur pourra par la suite retourner à la Régie du logement pour demander la résiliation du bail car le locataire fait défaut de se conformer à la décision du tribunal.

<sup>1</sup> 31-121003-025 G (2012 QCRDL 41384)

<sup>2</sup> 500-80-004705-050 (2006 QCCQ 4923)

RBQ : 8334-6163-15

**SERVICES ÉLECTRIQUES**

**LAROCHELLE INC.**

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel  
 ■  
 Commercial  
 ■  
 Multilogement

**URGENCE**  
**24 H**

4573, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 2G6

Bur. : **819.791.1581**  
 Cell. : **819.821.0633**  
 Téléc. : **819.791.1589**

Courriel : info@electriciensherbrooke.com  
 Site Web : www.electriciensherbrooke.com

Quincaillerie  
**Home**  
 hardware

**QUINCAILLERIE**  
**PARENT**

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

Entre-nous  
 c'est du solide!

**819-346-6944**

## 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 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

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

Le maintien d'une température adéquate d'un logement est essentielle et peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement si elle n'est pas bien gérée. Plusieurs règlements municipaux traitent de la chaleur minimale d'un logement. La responsabilité de maintenir cette température incombe à la personne qui a, en vertu du bail, la responsabilité du chauffage du logement.

On retrouve souvent, dans les règlements municipaux sur la salubrité et l'entretien des logements, les règles générales suivantes, lesquelles sont appliquées dans les jugements de la Régie du logement à la grandeur du Québec : l'installation de chauffage doit permettre à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 degrés Celsius. Cette température se mesure au centre de chaque espace habitable à une hauteur d'un mètre au niveau du plancher. Certaines réglementations prévoient également

## LA RESPONSABILITÉ DU CHAUFFAGE

qu'elle pourrait ne pas atteindre cette température en cas de grand froid, mais pour une courte période sans atteindre un seuil déraisonnable.

On dénote plusieurs jugements concernant le défaut des locataires pour qui le chauffage est inclus dans le bail de fournir une température adéquate.

Le locataire a aussi l'obligation corollaire d'assurer une température adéquate pour éviter de causer des dommages au logement si les coûts de chauffage sont à sa charge. Toutefois, il revient au propriétaire de fournir les installations adéquates et en bon état de fonctionnement pour que cette température puisse être atteinte.

Le propriétaire qui s'aperçoit que le système de chauffage n'est pas utilisé correctement, voir inutilisé en hiver, pourrait demander une ordonnance à la régie du logement pour forcer le locataire à utiliser le système de chauffage fourni.

Parfois, les locataires utilisent des petits appareils d'appoint pour se chauffer, ce qui peut être insuffisant utilisé seul, et tout de même créer le gel des tuyaux. Il s'agit de son obligation d'user du bien loué avec prudence et diligence.

Ainsi, dans un jugement<sup>(1)</sup>, on mentionne l'obligation du locataire de ne pas créer de situation qui met en péril l'intégrité du logement ou de l'immeuble. Ainsi, la juge cite les auteurs Lamontagne et Larochelle<sup>(2)</sup> concernant l'obligation de prévention: «Par exemple, chauffer convenablement les lieux pour éviter le gel des tuyaux, s'assurer d'une certaine surveillance du bien pendant une absence prolongée, faire un usage normal du bien, voir à respecter le programme d'en-

retien du fabricant sont autant de cas où l'obligation de prudence et de diligence du locataire est applicable.»

Même si l'utilisation d'appareils de chauffage d'appoint peut leur permettre d'économiser dans les coûts de chauffage, les locataires ont l'obligation de faire usage principalement du système en place installé pour pourvoir aux besoins de chauffage.

Ainsi, il est mentionné dans la même



PLUS DE  
**800**  
VENDUES  
PORTES  
(DEPUIS 2010)

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

**819-829-8152**

**VENDEZ MAINTENANT**  
VOTRE IMMEUBLE À REVENUS

ET OBTENEZ LE  
**MAXIMUM**

«**ACHETEURS**»  
PROFITEZ  
DES BAS  
TAUX D'INTÉRÊTS  
EXCELLENT CHOIX  
ENTRE 8 ET 300 LOG.  
**PASSEZ À L'ACTION !**

« Certains dossiers confidentiels »

**RARETÉ - CHAUFFAGE LOCATAIRES :**  
**35 LOG. SHERBROOKE-NORD**  
(COIN JACQUES-CARTIER ET PROSPECT) SIA 9818716

**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**

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière

## Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

Peinture, Céramique

Meuble sur mesure

Armoires et comptoirs

Tissus, Papiers Peints et plus...

Design d'intérieur Conception - plans

Installation de nos produits

# RB.Q. : 5642-2389-01

**RENO DÉCO**  
SERA

**VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ**

\*Informez-vous... Prix spéciaux sur grande quantité

3025, rue King ouest

Sherbrooke (Québec) J1L 2B5

819 791-3160

\*Tel que prescrit en magasin

Suite à la page 5



Martin A. Messier

# Un nouveau formulaire de bail

J'aimerais d'abord vous souhaiter en mon nom personnel ainsi qu'au nom de tous les membres de notre équipe une merveilleuse année 2014, se déroulant dans la santé et le bonheur!

## Un nouveau formulaire de bail

Un nouveau formulaire de bail est actuellement en voie d'être adopté par le gouvernement du Québec. Ce nouveau formulaire ressemble au dernier, mais plusieurs modifications ont été apportées dans le projet reproduit ci-dessous.

Plusieurs recommandations que nous avons faites ont été incluses dans ce bail, bien que nous poursuivions notre démarche auprès du gouvernement. Nous sommes heureux de voir

dans le bail, la clause de solidarité entre les locataires qui permet de tenir responsable chacun des locataires pour le total de la somme exigible, alors qu'avant nous devions l'ajouter.

Dans les modifications que nous aimerions voir être adoptées, nous retrouvons notamment les propositions suivantes :

-Ajout d'une section sur l'interdiction du fumer dans le logement : afin de clarifier cette entente importante sur l'utilisation du logement.

-Droit de premier refus en cas de cession : afin que les parties puissent convenir du fait que si le locataire veut céder son bail, le propriétaire puisse décider de prendre lui-même le logement. Bien que nous fournissions un formulaire distinct permettant d'arriver au même résultat l'inclusion

serait plus simple.

-Clause de cautionnement du bail qui viendrait préciser que la caution est maintenue lors de la reconduction du bail. Ici aussi bien que nous fournissions un formulaire distinct permettant d'arriver au même

résultat l'inclusion serait plus simple.

-Modifier le format du bail afin qu'il soit en format lettre plutôt qu'en format légal et ajouter de l'espace pour des clauses supplémentaires.

-Rendre le bail disponible sans frais sur le site internet de la Régie du Logement.

Nous vous tiendrons au courant des développements, pour le moment



vous pouvez utiliser le formulaire de bail actuel.

## LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES ET LA NOUVELLE CLIENTÈLE

Le mois de janvier annonce la saison des locations de logements. L'an dernier les chiffres de la SCHL nous apprenaient que près de 20% des locataires qui ont loué un logement, louaient pour la 1ère fois, rien que dans la grande région de Montréal.

Il y a évidemment le processus de qualification du locataire à effectuer correctement, mais également un processus d'informations pour ce dernier sur la vie dans un immeuble locatif.

Il nous faut lors de la location prendre le temps d'informer notre nouveau client de certains aspects de la vie en commun. L'utilisation des espaces mis à leur disposition, tels que la buanderie ou les espaces près des casiers postaux aura avantage à faire l'objet de discussions pour éviter des conflits tant pour les heures d'accès, la propreté et les limites qui doivent



être respectées.

L'utilisation des balcons, qu'ils soient partagés ou non, aura aussi avantage à être précisée.

Les différentes particularités de votre immeuble et de chacun de vos logements doivent également, si cela est pertinent, être expliquées à votre nouveau client.

Dans la plupart des cas, ces précisions devraient se retrouver dans votre règlement d'immeuble. Ce

règlement devrait être remis lors de la signature de l'offre de location afin que le locataire en prenne connaissance avant la signature du bail et qu'il puisse vous poser les questions qui peuvent lui être utiles tant pour la compréhension que pour le respect de ces règles.

Souvenez-vous que si votre locataire trouve que le règlement d'immeuble et les explications qui l'accompagnent sont trop lourds pour lui, il vous sera certainement difficile de voir à son respect.

Volume 10, numéro 1  
Février - Mars 2014  
*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

**Responsable du journal**  
Estelle Fabre

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

**LD.** ÉQUIPE  
**LAFLEUR | DAVEY**  
COURTIERS IMMOBILIERS  
via capitale ESTRIE FL

Pour avoir  
l'heure juste  
en immobilier!

- > C'est le **MOMENT IDÉAL** pour vendre votre immeuble à revenus
- > Analyse détaillée à l'aide d'un **LOGICIEL PERFORMANT**
- > **ESTIMATION GRATUITE** de la valeur marchande de votre immeuble
- > Obtenez le **MEILLEUR PRIX** sur le marché



**Francis Lafleur**  
Courtier immobilier agréé

**Kassidy Davey**  
Courtier immobilier



**viaPROTECTIONS**  
propriétaire domiciliaire hypothécaire  
ASSISTANCE JURIDIQUE



[www.francislafleur.com](http://www.francislafleur.com) 819 563-3000

Suite de la page 3  
La responsabilité du chauffage

décision que « Si le législateur exige d'un locateur qu'il garnisse chaque logement d'un système de chauffage permettant de maintenir l'air ambiant à 21°C. lorsque la température extérieure est de moins 28°C., ce n'est pas seulement pour le confort des occupants mais aussi pour la protection de l'immeuble. »

Un locataire qui néglige alors d'utiliser les installations de chauffage adéquates mises à sa disposition, ou qui quitte en vacances en fermant complètement le chauffage ou en le réduisant de façon telle, que cela cause le gel des tuyaux ou le bris de ceux-ci, pourrait être tenu responsable des dommages causés par sa négligence.

<sup>(1)</sup> 31 091208 032 G, 2010 QCRDL 2585.

<sup>(2)</sup> LAMONTAGNE D.-C. et B. LAROCHELLE, *Obligations du locataire dans Droit spécialisé des contrats, Volume 1 : Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat, 2000, au para. 573.*

## Le calcul de l'augmentation des loyers en 2014 (Régie du logement)

La Régie du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2014, 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.

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.

ATTENTION, ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités 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 municipales et scolaires, 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.

Logements chauffés	Estimation des augmentations (excluant les taxes et dépenses d'immobilisation)
à l'électricité	1,1 %
au gaz	1,1 %
au mazout	0,6 %
Logements non chauffés	0,8 %

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.



## Enfin un conseiller fiscal spécialisé en immobilier!

Des conseils avisés et des concepts fiscaux éprouvés à l'intention des propriétaires d'immeubles locatifs



### Bien planifier votre succession

- Limiter vos coûts de transferts intergénérationnels
- Intégrer de nouveaux partenaires d'affaires
- Minimiser les impacts lors d'un décès
- Alléger votre propre charge fiscale



### Organiser et développer votre investissement

- Planifier les transactions futures d'achat/vente
- Déterminer la meilleure structure fiscale pour vous
- Amoindrir les coûts et maximiser vos profits

Appelez-nous pour prendre rendez-vous dès maintenant

819. **578.6961**



Morin Blouin  
Fiscalistes-Conseils inc.  
MEMBRE DU GROUPE FEC

Alexandre Blouin, BAA Fin., M. Fisc.  
Fiscaliste spécialisé en immobilier



## CATÉGORIES

1. Aménagement paysager
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Conseiller financier
10. Courtiers immobiliers
11. Débouchage
12. Électricité
13. Entrepreneur général
14. Environnement
15. Évaluation immobilière
16. Exterminateur
17. Financement hypothécaire
18. Fiscaliste
19. Gestion immobilière
20. Huissiers de justice
21. Inspecteur en bâtiment
22. Peinture
23. Plomberie Chauffage
24. Quincaillerie
25. Sinistres
26. Toitures
27. Ventilation

**1. AMÉNAGEMENT PAYSAGER****PAVÉ DESIGN**

Propriétaire: **Éric Veilleux**  
 Tél. : (819) 821-2437  
 Sans frais 1-855-821-2437  
 p.design@videotron.ca  
 www.paysagisteestrie.com

- Pavé Imbriqué, Muret
- Mur de soutien
- Jardin D'eau
- Plan d'aménagement paysager
- Aménagement Personnalise
- Résidentiel, commercial, Institutionnel
- RBQ. 55892-0227-01

**2. ASSURANCES****Le Groupe Verrier**

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

- Programme d'assurances pour les

- membres RPHL
- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

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

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

- \* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

**4. BAIGNOIRE****Bain Magique**

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

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

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

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

**Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.**

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

**Matériaux Magog Orford Rona**

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

- \* **Escomptes membres RPHL**

**RÉNO DÉCO SERA**

3025, rue King ouest (Les Tourelles)  
 Sherbrooke, Québec  
 Tél.: (819) 791-3160  
 www.renodecosera.com

- Entrepreneur spécialisé
- Designer d'intérieur
- Peinture, revêtement de sol
- Céramique, mosaïque, tissus et plus
- Service de design et décoration
- En magasin ou à domicile
- # RBQ : 5642-2389-01
- Esc. membre RPHL ou volume d'achats

**6. CHAUFFAGE****leprohon inc.**

Sherbrooke : 819 563-2454  
 Granby : 450 378-1500  
 www.leprohon.com

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

**Filgo Energie (thermoShell)**

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

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

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

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

- \* **Escompte 5 % membres RPHL**
- Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02

**8. COMPTABILITÉ****Yvon Lallier CPA**

(819) 574-8942  
 ylallier@netrevolution.com

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

**9. CONSEILLER FINANCIER****Chantal Denault**

- Conseillère en sécurité financière
- Représentante en investissement
- Tél.: 819-346-1998 poste 2
- Partenaire de force Financiere Excel offre:
- Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;
- Fonds distincts (et commun) : REER,RENTES, FERR, FRV, CELI, RRI, REÉÉ, REÉI;
- Assurances collectives, régimes de retraite collectif, prêts hypothécaires.
- Également membre du RPHL

**Financière Banque Nationale**

- Dominique Larose**, Conseiller en placement  
[Dominique.larose@bnc.ca](mailto:Dominique.larose@bnc.ca)
- Sébastien Ruelle**, Conseiller en placement associé  
[Sebastien.ruelle@bnc.ca](mailto:Sebastien.ruelle@bnc.ca)  
 1 800 567-3588 / 819 348-1015

- Actions, fonds communs, titres à revenu fixe
- Comptant et marge CAN-US, REER, FERR, CELI, CRI, FRV, REEE, REEI et RRI
- Planification à la retraite
- Conseils en fiscalité
- Assurances et financement

**10. COURTIER IMMOBILIER****Francis Lafleur**

L'équipe Lafleur-Davey  
 Courtier immobilier agréé  
 Via Capitale Estrie FL  
 Agence immobilière  
 Tél.: 819-563-3000  
 Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com  
 www.francislafleur.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

**Pour avoir l'heure juste en immobilier!**

**LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière**

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

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

**11. DÉBOUCHAGE****Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson  
 Tél.: (819) 864-6441  
 r.brisson@bellnet.ca

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

**12. ÉLECTRICITÉ****Services Électriques Laroche inc.**

Tél.: (819) 791-1581  
 info@electriciensherbrooke.com  
 www.electriciensherbrooke.com

- Résidentiel, commercial, multi-logements
- Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
- Service d'urgence 24 heures
- Chauffage Bi-énergie

**13. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL****Construction Marc Carrier inc.**

«25 ans à votre service»  
 tél.: 819-846-3141  
 cel.:819-570-0957  
 www.constmc.com

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

**14. ENVIRONNEMENT****RN Services consultation et ingénierie**

Tél.: 514 - 223 - 4717  
 www.rnservices.ca  
 Radon Solutions  
 entrepreneur spécialisé  
 Tél.: 514 - 903 - 3026  
 www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

## Solution Envirosol Inc

209 Belvédère Nord, suite 203  
Téléphone : 819.791.2303  
info@solutionenvirosol.com

Escompte 5% membres RPHL  
Évaluation environnementale phase I  
Caractérisation environnementale  
Réhabilitation Environnementale  
Identification, délimitation et caractérisation de milieux humides  
Enlèvement de réservoirs  
Et plus...

## 15. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

### ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206

Sherbrooke, QC J1N 2C8

Tél.: (819) 562-3825 # 203,

Sylvain Chartier

Info@evalexpert.ca

www.evalexpert.ca

Escompte 10% membres RPHL

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

## 16. EXTERMINATEUR

### Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestrie.com

Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire  
Programme Exclusif au membre RPHL  
Membre de L'AQGP et NPMA  
Produit à faible impact sur l'environnement

## 17. FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

### Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:

- Sherbrooke: (819) 821-2201

- Coaticook: (819) 849-0434

- Granit: (819) 583-3373

- Memphrémagog: (819) 847-0007

- Val St-François et Asbestos:

(819) 845-2424

## 18. FISCALISTE

### Morin-Blouin Fiscalistes- Conseils Inc.

Alexandre Blouin

Tél. : (819) 578-6961

alexandreblouin@videotron.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 ...

## 19. GESTION IMMOBILIÈRE

### Gestion Immobilière JULIEN

Stéphane Julien Président

Tél. : (819) 574-6544

s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

## 20. 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

## 21. INSPECTEURS EN BATIMENT

### INSPECTECH

TEL. : 819 823-5377

SANS FRAIS : 1 866 750-5377

inspectech@inspectech-estrie.com

- Bâtiment, Environnement, Eau  
- Inspection préachat, prévente  
- Test de percolation  
- Expertise pour vice caché  
- Vérification des installations septiques existantes  
- Évaluation des systèmes de traitement d'eau  
- Analyse de la qualité de l'eau

## 22. PEINTURE

### Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

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

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

\* Escomptes membres RPHL

### Peinture routière

#### Signaligne

2501, Ch. Des Écossais

Sherbrooke, Qc J1C 0J5

Tél. : 819-820-1010

www.publiforme.com

ventes@publiforme.com

Escomptes membres RPHL

-Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage  
-Résidentiel, commercial & industriel  
-Intérieur & extérieur

## 23. PLOMBERIE CHAUFFAGE

### Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté

Tél.: (819) 562-9411

-Plomberie  
-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur  
-Ventilation  
-Planchers chauffants  
- Résidentiel - Commercial - Industriel

## 24. 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

## 25. SINISTRES

### Sinestrie Construction Yvon Perreault

Constructions Yvon Perreault

Tél.: (819) 566-6888

Constructionyvonperreault@gus.qc.ca

- Nettoyage et constructions général  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Feu, eau, Huile, Odeur  
- Désinfection, Décontamination  
- Rénovation intérieure, extérieure, Toiture,  
- Revêtement extérieure, Portes & fenêtres

## 26. TOITURES

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronetfreres.com

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

## 27. VENTILATION

### PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président

Tél.: (819) 943-9239

www.purairexpert.com

Sherbrooke, Granby

- Commercial, Industriel Résidentiel  
- Nettoyage  
- Robotisé  
- Systeme de Ventilation  
- Analyse de Qualité de l'air  
- Évacuation de Conduit, sècheuse, échangeur d'air  
- Inspection Robotisé - Systemes Ventilation  
Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation



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

# RAPPELEZ-VOUS DE VÉRIFIER

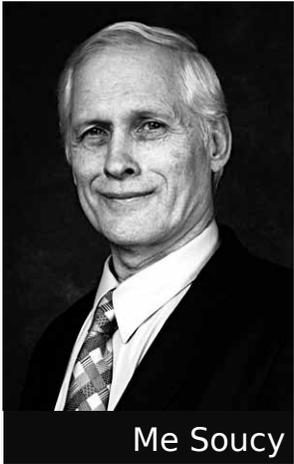
## VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!

## SERVICE D'ÉVALUATION au

# (819) 563 9292

ou sans frais au

# 1-877-563-9292



Me Soucy

Le locataire demande la rétractation de la décision rendue le 31 octobre 2013, laquelle résilie son bail et le condamne à payer la somme de 9625,00\$ à titre de loyers impayés. Le locataire allègue dans sa demande qu'il est en mesure de pro-

duire une preuve nouvelle afin de justifier une réduction partielle ou totale de loyer. Le document en question est un rapport sur la présence de moisissure dans le logement. Le rapport est daté du 31 octobre et les analyses effectuées l'ont été le 28 octobre 2013.

**Défense du locateur**  
En défense, le procureur du locateur soumet d'une part que le locataire a

reconnu devoir la somme réclamée tel que l'indique la décision contestée :

“La preuve démontre que le locataire doit 9625\$, soit le loyer de mois de juillet (1375\$) à octobre 2013, plus 8\$ représentant les frais de signification prévus au règlement.

Le locataire admet que cette somme est impayée. Il l'a retenue car il considère le logement en mauvais état. Il n'a toutefois pas déposé de demande contre le locateur et ne l'a pas non plus mis en demeure de faire les réparations nécessaires.

Le tribunal conclut que la retenue est injustifiée.”

Le procureur du locateur soumet que la preuve que le locataire veut introduire par le biais de sa demande de rétractation a été confectionnée a posteriori soit après l'audition du 24 octobre 2013, et ce à la demande du locataire.

**Analyse et décision**

Le locataire fonde son recours sur la disposition de l'article 89 de la loi sur la Régie du logement qui prévoit :

“89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut demander la rétractation...”

Les tribunaux supérieurs ont déjà décidé que :

“Il ne faut pas confondre formalisme et procédure: celle-ci est essen-

tielle à la marche ordonnée des instances. Le principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation. La procédure doit contribuer à la protection des droits des deux parties et la remise en question des décisions doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle”.<sup>(1)</sup>

Après analyse de la preuve, la Régie du logement constate que le locataire n'a pas démontré aucun motif justifiant de faire droit à sa demande. La Régie réfère à un ouvrage de doctrine :

“Une partie peut demander la rétractation d'un jugement dans les cas suivants selon une certaine jurisprudence :

1. Lorsque, depuis le jugement, il a été découvert une preuve et qu'il appert :

a) que si elle avait été apportée à temps, la décision eût probablement été différente ;

b) qu'elle n'était connue ni de la partie ni de son procureur ou agent; et

c. qu'elle ne pouvait pas, avec toute la diligence raisonnable, être découverte en temps utile.<sup>(2)</sup>

La Régie cite aussi un autre auteur

## LA COUR DU QUÉBEC CONFIRME QUE LA LOCATAIRE LOUAIT ILLÉGALEMENT DES CHAMBRES (Suite de la page couverture)

La locataire selon la Régie ne cherche pas à s'adjoindre des colocataires puisqu'elle ne requiert jamais l'autorisation du locateur. Le service qu'elle rend à ces personnes de passage s'apparente à ceux offerts par une auberge.

Quant au préjudice sérieux que le locateur affirme en éprouver, le tribunal retient principalement l'absence de couverture d'assurance pour l'usage commercial de la locataire qui pourrait se traduire pour le locateur en une absence de couverture aux conséquences économiques désastreuses en cas de sinistre et expose celui-ci à des poursuites ruineuses de la part des victimes. Il s'agit certes là de préjudices sérieux. Selon le tribunal, la locataire a modifié sans autorisation la destination et que cette situation cause un préjudice sérieux au locateur. La Régie résilie le bail et ordonne l'expulsion de la locataire du logement.<sup>(1)</sup>

critères est rencontré pour accorder la permission d'en appeler, soit que la question que la locataire veut soumettre à cette Cour est controversée, sérieuse, nouvelle, d'intérêt général ou que la décision de la Régie souffre d'une faiblesse apparente entraînant des conséquences préjudiciables.<sup>(2)</sup>

La Cour décide que les questions soulevées par la permission d'en appeler sont des questions de faits et qu'il n'appartient pas au Tribunal d'appel de se livrer à sa propre analyse des faits. La Cour a rejeté la requête pour autorisation d'en appeler.

<sup>1)</sup> *Lepine c. Lafleur, R.L. 31. 130301 – 019 31 20130301 G;*

<sup>2)</sup> *Lafleur c. Lépine – C.Q no 500-80-026501-131;*

### LA COUR DU QUÉBEC

Selon le juge Yves Hamel, il n'appartient pas à la Cour du Québec, au stade de l'audition de la requête pour permission d'en appeler, d'entrer dans le mérite des questions soulevées, ni de se prononcer sur le fond. Il appartient plutôt à cette Cour de déterminer si un des

## Yvon Lallier, CPA

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

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

CPA  
COMPTABLE  
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

**BRISSON**  
RICHARD INC.  
IMPERMÉABILISATION  
MEMBRANE EXPERT.NET

Excavation générale  
Égout - Aqueduc - Fondation  
Drain de fondation  
Réparation de fissures  
Mini-excavation  
Inspection par caméra  
Nettoyage de drain  
Aménagement paysager

**ED** LE GROUPE  
EXPERT  
DRAINS  
APCHQ • CMMTQ • RBQ : 8281-1605-10

Sans Frais : 1 866 479-6441  
operations@expertdrains.com

8345, boul. Bourque  
Sherbrooke (Québec) J1N 0G2

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

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19

ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron

Gaétan Bergeron

Réjean Bergeron

(819) 823-7592

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

de doctrine qui s'exprime sur la découverte d'une preuve nouvelle :  
7. La découverte d'une preuve nouvelle

(...)

Ce paragraphe ne saurait être révoqué par une partie qui veut refaire sa preuve, faire entendre un témoin qu'il s'est trompé, apporté des précisions à sa demande déjà faite ou faire entendre un expert sur une question déjà débattue".<sup>(3)</sup>

#### Conclusion

Selon la Régie du logement le locataire ne peut pas parfaire sa preuve par la production d'un rapport d'expert :

"Le locataire n'a pas démontré qu'il a été empêché de se présenter ou de fournir cette preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, puisque celle-ci était inexistante au moment de l'audition et que c'est à sa demande après l'audition que celle-ci a été confectionnée. De plus, cette preuve aurait pu être confectionnée bien avant l'audition, si comme il le prétend, il considère que son logement est en mauvaise condition depuis juillet 2013".<sup>(4)</sup>

Le tribunal a rejeté la demande de rétractation et a maintenu la décision rendue en résiliation de bail et en recouvrement de loyer.

<sup>1</sup> Entreprises Royer Pilon Inc c. Atlantis Real Estate Co. (1980) c.A. 218

<sup>2</sup> Précis de procédure civile du Québec. Ferland, Denis et Energy, Benoit. Editions Yvon Blais, 2003, p12-14

<sup>3</sup> Les moyens de se pourvoir contre les jugements 2eme élection, Carsnell, 1991, p52-53.

<sup>4</sup> Tietoolman c. 9107-2512 Québec Inc. R.L. Demande 136 08 08, 19 décembre 2013, p-3.

## Le marché locatif privé a grandement besoin de soutien, signez notre pétition!

En ces temps de fort taux d'inoccupation au Québec et en particulier, à Sherbrooke, le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) réitère qu'il est préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide au locataire (ou au propriétaire l'hébergeant) plutôt que de construire de nouveaux logements subventionnés.

Le Programme AccèsLogis Québec favorise, encore une fois, l'aide à la pierre. À tout le moins, les immeubles qui ont bénéficié d'un tel programme d'aide devraient servir aux personnes dans le besoin seulement. Mais ce n'est pas entièrement le cas, car tout en voulant favoriser une certaine mixité de la clientèle, le programme prévoit, selon le document d'information AccèsLogis Québec, qu'entre 20% et 50% seulement des unités résidentielles soient occupées par des ménages admissibles au Programme de supplément au loyer.

C'est-à-dire qu'une partie des locataires pourrait être des gens sans besoins particuliers qui bénéficient de loyers économiques équivalant entre 75% et 95% du loyer médian d'une région selon le type de logement selon les données de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Selon notre opinion, ce genre de programme vient concurrencer directement avec les propriétaires privés avec leurs propres taxes, pour qui les règles au niveau de l'augmentation de loyer sont dé-

suètes et que le prix des loyers sont souvent déjà insuffisants pour couvrir les dépenses qui y sont reliées.

Selon le rapport annuel de la SHQ, en 2012-2013, il y eut la livraison de 1 278 logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. Leur objectif, jusqu'en 2016, serait de l'ordre de 2500 logements abordables par année. Selon le même rapport, 30 363 logements ont été livrés par l'entremise des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec entre le 1er avril 1998 au 31 mars 2013. Cette situation, pour le RPHL, est inadmissible lorsqu'on voit les taux d'inoccupation grimper dans la plupart des régions du Québec.

À Sherbrooke, le phénomène continue. La Ville a annoncé la mise en place de 100 unités de logement social et abordable par année et ce, jusqu'en 2017. Et ce, malgré un taux d'inoccupation des logements de 5,3%. Notons que ce taux est également de 6,5% à Cowansville et 3,8% à Granby.

Malgré le fait que des immeubles peuvent être nécessaires pour certains cas particuliers ou pour des besoins spécifiques de logements adaptés, nous considérons que plusieurs personnes qui nécessitent des logements à loyers plus faibles pourraient habiter dans les loge-

ments qui sont libres actuellement. Nous ne sommes pas contre le fait d'investir dans la qualité de vie des citoyens ou d'aider les clientèles à moindre revenu, là où nous sommes en désaccord, c'est concernant la façon de le faire. Les propriétaires privés seraient heureux de desservir cette clientèle si l'aide du gouvernement ou de la ville se faisait à la personne plutôt qu'au bâtiment : il nous faut aider les locataires qui sont dans le besoin en utilisant une aide financière à la personne plutôt que de subventionner la pierre. L'aide à la personne favorise la mixité sociale, en plus d'éviter de grands coûts de main-d'œuvre pour la gestion et l'entretien pour les contribuables, car c'est alors le propriétaire privé qui l'assume, c'est une solution gagnant-gagnant.



Le RPHL a rencontré des élus municipaux de la ville de Sherbrooke pour discuter de cette situation et compte aller plus loin dans ses démarches. Nous mettons à votre disposition une pétition qui sera présentée aux élus concernés.

Veillez contacter le RPHL pour recevoir et signer la pétition sur le sujet.

Tél.: (819-563-9292  
info@rphl.org  
www.apq.org

**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**

**BAIN**  
MAGIQUE™

www.bainmagique.com

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

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

# RPHL : UNE ANNÉE 2013 REMPLIE DE REVENDICATIONS

## PLUS QUE SOUTENIR!

Le RPHL a offert plus d'une solution cette année

- Afin d'éviter des conséquences regrettables lors de la grève de la construction en juin 2013, Le RPHL a sensibilisé les locataires et propriétaires sur les règles entourant le renouvellement verbal pour un mois, le non-départ d'un locataire,... Aussi nous avons mis en place un répertoire des entreprises de stockage, des déménageurs qui avaient encore de la place fin juin 2013.

- Vous vous retrouviez pris avec un locataire qui ne voulait plus partir le 1er juillet? Le RPHL a pris en charge vos demandes pour «Éviction d'un occupant sans droit»

## GOUVERNEMENT

10 avril 2013, le RPHL a soutenu l'Association des propriétaires du Québec (APQ) qui a été consultée concernant une loi autorisant une personne handicapée à être toujours accompagnée de son chien d'assistance. Suite à une pétition déposée, la demande est d'adopter une loi qui autorise une personne atteinte d'un handicap d'être accompagnée de son chien d'assistance non seulement dans un endroit public, mais aussi dans son lieu d'habitation, que ce lieu soit une unité de condominium ou un logement locatif.

En septembre 2013, suite aux consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n°28, Loi instituant le nouveau Code



de procédure civile, le RPHL en partenariat avec l'APQ a soumis à la commission ses réserves et commentaires notamment concernant l'allongement du temps avant l'expulsion d'un locataire.

le 27 novembre 2013 est publié dans la Gazette officielle du Québec le Projet de modifications au Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire. Le RPHL et l'APQ, qui avaient été consultés en 2012 tenaient à apporter ses recommandations.

Le 4 décembre 2013, le RPHL a rencontré les conseillers municipaux de la Ville de Sherbrooke afin de les sensibiliser aux problèmes des

## 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
- > Service d'installation à Sherbrooke



### 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.

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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>SM</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA !



rona.ca

logements sociaux. (Voir article page 9 Le marché locatif privé a grandement besoin de soutien, signez notre pétition!)

## COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

12 décembre 2013 : **Des chiffres qui ne rassurent pas les propriétaires d'immeubles, selon le rapport locatif de l'automne 2013 de la SCHL**

12 novembre 2013 : **Le RCLALQ fait fausse route, le titre devrait être «le contrôle des loyers a de lourdes conséquences sur le marché locatif»**

1 juillet 2013 : **Éviction d'un occupant sans droit : Le RPHL prend en charge vos demandes**

1 juillet 2013 : **Le RPHL à vos côtés en cette fin de semaine de déménagement**

26 juin 2013 : **Locataires : Prenez une assurance et gardez l'esprit tranquille !**

26 juin 2013 : **Le Regroupement des propriétaires d'habitations locales lance un formulaire d'aide pour faciliter les déménagements du 1er juillet**

20 juin 2013 : **Taux d'inoccupation inquiétant dans toutes les régions selon le rapport locatif du printemps 2013 de la SCHL**

19 juin 2013 : **Le RPHL avise les locataires: grève ou non il faut quitter votre logement à la fin du bail**

31 mai 2013 : **À l'approche des déménagements, la nécessité d'un dépôt de garantie se fait de plus en plus ressentir**

14 mai 2013 : **Le RPHL se positionne sur la problématique accrue des punaises : pour régler une telle situation, la coopération des locataires est primordiale**

11 mai 2013 : **Le RPHL favorise l'aide aux locataires plutôt que la construction de nouveaux logements pour les démunis**

21 mars 2013 : **Réponse au RCLALQ, Le formulaire de location, essentiel tant pour les locataires que pour les propriétaires**

25 janvier 2013 : **Des taux d'augmentation de loyer de plus en plus bas, les propriétaires de logement et les locataires sont menacés, selon Le RPHL (Regroupement des propriétaires d'habitations locales)**

25 janvier 2013 : **Le Regroupement des propriétaires d'habitations locales offre gratuitement un outil de calcul et d'envoi gratuit des avis d'augmentation**



paysagiste

Licence R.B.Q.: 5592-0227-01

**Une expérience à la hauteur de vos aspirations**

Appelez-nous dès maintenant!

- Pavé imbriqué
- Muret
- Mur de soutien
- Jardin d'eau
- Plan d'aménagement paysager

Aménagement  
personnalisé  
exclusif  
Satisfaction  
garantie

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

**Éric Veilleux**  
p.design@videotron.ca  
819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

**www.paysagisteestrie.com**

**Programme exclusif  
aux membre RPHL**

**Prix traitement extérieur**



**GESTION  
PARASITAIRE**  
EXTIRPATION DE L'ESTRIE

**Programme N° 1**

6 logements - 300\$
8 logements - 400\$
10 logements - 450\$
12 logements - 500\$
16 logements - 550\$
18 logements - 600\$
24 logements - 650\$

**Programme N° 2** (Appel de service non inclus)

6 logements - 225\$
8 logements - 250\$
10 logements - 275\$
12 logements - 300\$
16 logements - 350\$
18 logements - 400\$
24 logements - 450\$

**Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend**

- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blatte (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit).

Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)  
1½ - 150\$ • 2½ - 175\$ • 3½ - 200\$ • 4½ - 225\$ • 5½ - 250\$

**Garantie**

**Programme N° 1**  
Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

**Programme N° 2**  
Tous les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

**Luc Jean** Spécialiste en gestion parasitaire  
**gestionparasitairedelestrie.com**

**Granby**  
450 775-3774

**St-Hyacinthe**  
450 230-0383

**Sherbrooke**  
819 570-1672







**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION  
ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE**

**RABAIS AUX  
MEMBRES RPHL**



**MEMBRE  
DE L'APCHQ**

**CONSTRUCTION  
Marc  
CARRIER  
INC**

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

**RÉNOVATION  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL**

**SERVICE 7 JOURS  
25 ANS À VOTRE SERVICE**

Tél.: 819 **846-3141**  
Cell.: 819 **570-0957**  
Site web: **www.constmc.com**

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

## Y penser à deux fois avant d'engager un entrepreneur

Que ce soit pour effectuer une réparation dans un logement ou pour sa propre habitation, certains propriétaires peuvent être tentés de faire affaire avec un ami ou quelqu'un qu'on lui a référé, une personne qui n'a pas de carte de compétence ou les autorisations requises.

Mais il est important de rappeler que la qualité du service, ainsi que la compétence doivent être prioritaires dans le choix d'un ouvrier. Dans certaines situations, la loi exige d'ailleurs que le travailleur possède un certificat de compétence émis par la Commission de la Construction du Québec (CCQ) et que l'entrepreneur possède une licence d'entrepreneur appropriée émise par la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ), selon la nature des travaux. Certains travaux ne peuvent donc légalement pas être faits soi-même ou par n'importe quel homme à tout faire. De surcroît, ne pas faire affaire avec un entrepreneur qualifié peut coûter plus cher au final et apporter plus de problèmes que de bienfaits.

Certains propriétaires se retrouvent dans de fâcheuses situations alors qu'au départ il n'était question que de repeindre un logement, ou changer un chauffe-eau.

Voici quelques situations véridiques qui donnent à réfléchir :

Un propriétaire devait faire changer un chauffe-eau dans un logement. Un de ses amis lui a référé deux travailleurs parlant un petit peu anglais et aucunement français. Ils disaient pouvoir faire tous types de travaux. Les travailleurs sont allés acheter un chauffe-eau et sont arrivés au logement :

- Ils ont enlevé le chauffe-eau en place sans l'avoir vidé au préalable. Conséquences : l'eau s'est répandue partout dans l'appartement et a inondé même le logement voisin. Ce qui a créé un dégât d'eau.

- Ils ont ensuite passé plus de 6 heu-

res à essayer de brancher le nouveau chauffe-eau sans jamais y arriver.

- la locataire, furieuse de ne toujours pas avoir eu d'eau chaude, n'arrêta pas d'appeler pour se plaindre de la situation et exiger des travaux immédiats.

- Après appel auprès d'un plombier, ce dernier a dit que le problème était électrique.

- L'électricien a constaté que les employés du propriétaire avaient oublié de remplir le chauffe-eau avant de le brancher. Conséquence : les éléments internes du chauffe-eau ont brûlé.

Donc au lieu d'un simple changement de chauffe-eau, il y a eu dans la même journée un dégât d'eau, 2 chauffe-eaux à acheter, un électricien, et les employés qui ont facturé leur travail.

Un propriétaire a engagé des hommes à tout faire trouvés dans les petites annonces. Le logement devait être livré 1 semaine avant la date de début du bail, entente entre le propriétaire et le locataire. Les ouvriers avaient alors une semaine pour remettre le logement en état.

Résultat: le jour déterminé pour la délivrance du logement, il n'était toujours pas prêt, aucune date de donnée pour la fin des travaux. Finalement, deux jours avant la date de début du bail, la locataire a les clés. Lorsqu'elle entre dans le logement il y a des outils partout, les travaux non complétés, la toilette défoncée.

La locataire s'est plainte à de multiples reprises au locateur, elle a finalement ouvert un dossier à la Régie du logement pour demander des indemnités et résilier son bail. En effet, le locateur est tenu de garantir que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué pendant toute la durée du bail. Ainsi, il est tenu de le délivrer dans un bon état d'habitabilité et de propreté, sans quoi le locataire a des recours contre lui.



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](http://www.suivremesappels.com)

i

**RPHL**  
Regroupement des propriétaires  
d'habitations locales

### ACTIVITÉS À VENIR

GRATUIT POUR LES MEMBRES DU RPHL

#### Soirées d'Information

Sherbrooke Date : 18 mars 2014 (mardi)

Heure : 19heures

Endroit : 100, Belvédère Sud, suite 200 Sherbrooke

Réservation : 819-563-9292 poste 221

**Sujet : La fin du bail**

**La résiliation, cession ou sous-location,...**

Granby Date : 19 mars 2014(mercredi)

Heure : 19 heures

Endroit : 700, rue Principale, Granby

Réservation : 1-877-563-9292 poste 221

**Sujet : La fin du bail**

**La résiliation, cession ou sous-location,...**

**RÉSERVEZ TÔT !!!**

IMPORTANT : Vérifier les mises à jour sur le site du RPHL

[www.rphl.org](http://www.rphl.org)



Me Reed

## L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE UN SUJET D'ACTUALITÉ



affectés par ces hausses.

Cette préoccupation grandissante touchera donc les immeubles locatifs surtout au niveau de la qualité isolante de leur fenestration, de l'isolation générale du bâtiment et pour le propriétaire lui-même, son système de chauffage central. Il est évident que ces préoccupations deviendront dans un avenir très rapproché un critère majeur dans le choix des locataires pour un logement ou pour le propriétaire le type de système en place.

Par exemple, négliger de remplacer une fenêtre désuète peut avoir des conséquences monétaires négatives pour le locataire et pour le propriétaire.

En effet, si le locataire arrive à prouver que la fenêtre est désuète au point d'affecter sa jouissance paisible des lieux et de l'empêcher d'obtenir une température de 21 degrés Celsius dans son logement, le propriétaire s'expose à une diminution de loyer et des dommages-intérêts. La jurisprudence est constante à ce sujet. ex: 31-110107-128

D'autre part, si le système de chauffage central fonctionne à l'électricité, cette désuétude aura une influence marquée sur la consommation annuelle et sur la rentabilité de votre l'immeuble.

Dans ces circonstances et puisque dès qu'une déficience apparaît dans le logement, le locataire pourrait avoir droit à une diminution de loyer, il est à votre avantage d'être proactif et de procéder promptement à la réparation ou au remplacement de votre fenestration, isolation ou système central de chauffage

désuet.

N'oubliez pas que le ministère des Ressources naturelles du Québec offre toujours ses programmes de subventions tels que « Chauffez vert, Rénoclimat et Novoclimat ».

Soyez prudent pour choisir un bon entrepreneur ayant une licence appropriée de la Régie du bâtiment et de préférence qu'il soit connu et qu'il ait pignon sur rue depuis plusieurs années afin de s'assurer qu'il honorera la garantie proposée même dans plusieurs années.

Finalement, le ministère des Ressources naturelles avise qu'il ne fait aucune sollicitation ou porte à porte pour promouvoir ses programmes donc méfiez-vous des imposteurs.

<http://efficaciteenergetique.mrn.gouv.qc.ca/mon-habitation/>

La récente demande d'augmentation de 5.8% d'Hydro-Québec auprès de la Régie de l'énergie et la montée aux barricades de nombreux groupes de consommateurs face à cette demande nous démontrent à quel point, en 2014, les québécois se soucient de plus en plus de leur consommation énergétique et de son influence sur leurs finances personnelles. Les locataires sont eux-aussi touchés par la demande puisqu'ils sont un des groupes de la population les plus

## SIGNIFICATION D'UN AVIS DE MODIFICATION DE BAIL PAR HUISSIER : LES RISQUES ET PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Me Jean-Olivier Reed, en collaboration étroite avec Baillus!

Généralement, on considère que l'utilisation de l'huissier est le moyen le plus sûr pour signifier un document à son locataire.

Par contre, lorsqu'on parle plus spécifiquement de l'avis de modification de l'article 1942 du Code civil du Québec, la Loi et la jurisprudence imposent au propriétaire de s'assurer que l'avis de modification du bail soit reçu par le locataire.

Et pour ce faire, la seule façon que l'huissier peut valablement remettre l'avis au locataire, c'est de le remettre à la ou aux personnes directement à elle(s), en mains propres.

En effet, il a été décidé par la jurisprudence largement suivie que la remise par l'huissier de l'avis sous la porte ou dans la boîte aux lettres ne prouvait pas la réception de l'avis par le locataire.

C'est donc aux propriétaires de s'assurer de donner les directives précises qui s'imposent à leur huissier afin qu'il signifie l'avis selon les exigences précédemment mentionnées et qu'il vous remette un rapport attestant de cette signification en mains propres. Malheureusement, les conséquences du respect de ces

règles seront certainement des frais plus élevés.

C'est aussi pour cela que l'envoi par courrier recommandé, moins coûteux, n'est aussi valide que si le propriétaire obtient de Postes Canada une preuve de la réception de l'avis incluant la signature de chaque locataire apparaissant au bail.

Cette procédure vaut aussi pour l'avis de reprise de logement et l'avis d'éviction.

Il est donc important de garder ces preuves de réception précieusement dans l'éventualité où une procédure de fixation de loyer serait déposée et dans laquelle vous devrez fournir cette preuve.

Sachez que l'attestation de réception par signature peut aussi être faite par le propriétaire directement.

Vous pouvez le faire en vous assurant d'inscrire la phrase suivante sur votre propre copie: Je,, (nom du locataire) confirme la réception du présent avis de modification de bail. Ensuite ajouter une place pour la signature et la date du jour.

Les propriétaires qui enverront leurs avis de modification de bail dans les prochains jours devraient tous mettre en pratique ces conseils.

Jurisprudence utilisée dans cet article 31 111222026G



- 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](http://www.betonel.com)

**Sherbrooke**

44, rue William-Ives 819 564-7889  
2678, rue King Ouest 819 348 1657

**Granby**

37, rue Évangéline 450 361-2323  
425, rue Principale 450 372-5055

**PUR AIR EXPERT**  
SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION

Commercial • Industriel • Résidentiel

[www.purairexpert.com](http://www.purairexpert.com) 819 943-9239

*La pureté de l'air est notre affaire!*



Me Lebeau

Dans un jugement récent, la Cour du Québec, division des Petites créances<sup>1</sup> s'est penchée sur la demande en dommages d'un syndicat de copropriétaires contre un copropriétaire pour des dommages causés par l'intervention des pompiers en raison d'un feu dans une unité avoisinante du même étage. Pour sa part, le copropriétaire poursuit dans le même dossier le syndicat pour le stress et les inconvénients qu'il allègue avoir subi en raison de la poursuite par le syndicat.

#### La demande et les faits

Le syndicat réclame du copropriétaire la somme de 3279,09\$, ce qui représente la valeur des dommages causés à la porte de l'unité de condominium, défoncée par les pompiers lors de l'intervention menée en raison d'un feu dans l'unité avoisinante. Le copropriétaire réclame 7000\$ au syndicat pour stress et inconvénients alléguant que la procédure du syndicat est abusive.

#### LES FAITS:

Selon la preuve présentée, le 12 janvier 2012, une fumée bleue et une odeur toxique se dégagent du réfrigérateur du copropriétaire, puis ce dernier a appelé les pompiers. Comme le plancher sous l'appareil ménager était chaud, ils ont voulu entrer dans l'unité voisine qui appartient à un autre copropriétaire. Ce dernier étant absent, les pompiers ont défoncé la porte par mesure de précaution car la structure de l'immeuble était en bois.

Le problème a été rapidement réso-

lu et le copropriétaire à qui appartenait le réfrigérateur l'a remplacé. Toutefois, le remplacement de la porte défoncée a coûté 3279,09\$ au syndicat, prix qui s'explique, selon la preuve, par le fait qu'il s'agissait d'une porte d'acier faite sur mesure.

Comme la source du problème était le réfrigérateur du copropriétaire, le syndicat lui a transmis une mise en demeure le 7 février 2012 lui demandant un dédommagement équivalent au coût des travaux. Par ce même temps, le syndicat a invité le copropriétaire à soumettre une réclamation à son assureur personnel.

Trois jours plus tard, le copropriétaire répond à cette lettre. Il informe le syndicat que, suivant une lecture de la déclaration de copropriété par son courtier d'assurance, il n'est pas responsable parce que les portes d'entrée des parties privatives sont

## Une porte défoncée par les pompiers: Le syndicat réclame des dommages au copropriétaire

des parties communes de l'immeuble selon la déclaration de copropriété.

Pour sa part, le syndicat répond au copropriétaire que bien que les portes d'entrée soient à leur base des parties communes de l'immeuble, et donc normalement la responsabilité du syndicat, certaines limites sont imposées par la déclaration de copropriété.

L'assureur du copropriétaire n'a pas voulu accepter la réclamation du copropriétaire au motif que les conséquences de l'intervention du service d'incendie ne constituaient pas un événement assurable.

Le syndicat a choisi de ne pas faire de réclamation pour les dommages à son propre assureur bien que celle-ci était recevable, mais sujette à une franchise de 2500\$

Dans sa contestation devant la Cour, le copropriétaire a plaidé que les dommages auraient pu être évités si le copropriétaire voisin avait donné une copie de clé de son unité au syndicat. Elle plaide également qu'aux termes de l'article 1073

C.c.Q. le syndicat se doit de souscrire une couverture d'assurance contre le feu, et qu'une disposition de la déclaration de copropriété oblige le syndicat de souscrire des assurances avec renonciation par l'assureur à pour-

suivre les copropriétaires pour les dommages payés par l'assureur.

De plus, le copropriétaire plaide que la poursuite par le syndicat lui a causé du stress et des inconvénients car il combattait une grave maladie en même temps.

#### ANALYSE ET DÉCISION:

Selon la Cour, comme la porte constitue une partie commune de l'immeuble, le copropriétaire a raison de dire que les dommages causés à celle-ci doivent être couverts par les assurances du syndicat. Donc, après déduction de la franchise de 2500\$, la somme de 779,09\$ aurait dû être prise en charge par l'assureur du syndicat dans le cas d'une réclamation, et donc le copropriétaire n'est pas responsable de cette somme.

Toutefois, la Cour signale qu'il

reste la question de la responsabilité du copropriétaire en regard de la franchise de 2500\$.

Selon l'avis de la Cour, la responsabilité du copropriétaire est certainement engagée car l'intervention du service d'incendie était requise à cause du défaut de fonctionnement du réfrigérateur. D'ailleurs, la déclaration de copropriété indique clairement ce qui suit:

«Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable<sup>2</sup>.»

En raison de ce qui précède, la Cour juge que la réclamation du syndicat contre le copropriétaire est limitée au montant de la franchise d'assurance applicable aux termes de la police d'assurance, soit la somme de 2500\$.

Relativement à la réclamation contre le syndicat par le copropriétaire, la Cour rappelle que ce dernier doit prouver que le syndicat a exercé ses droits d'une manière à constituer une faute, ou de mauvaise foi, ou avec l'intention de lui causer préjudice, ou d'une manière excessive ou déraisonnable et contrairement à la bonne foi.<sup>3</sup>

La Cour apprécie que le copropriétaire a pu vivre un certain stress lorsqu'il est poursuivi pour une perte qui, selon lui, aurait pu être couverte totalement par les assurances du syndicat.

Selon le copropriétaire, le syndicat a reporté l'accès au registre du syndicat par le copropriétaire, demande refusée à l'origine par le syndicat au motif que le dossier était sous étude par les procureurs du syndicat au jour précédent l'assemblée générale annuelle des copropriétaires. Le copropriétaire a déposé sa candidature pour combler l'un des postes vacants au conseil d'administration, mais il n'a pas été élu.

Selon la Cour, ces faits reprochés au syndicat ne démontrent pas la mauvaise foi de la part de celui-ci, ou que la demande en justice du syndicat était prise par vengeance contre

le copropriétaire.

En terminant, la Cour souligne qu'il est du devoir du syndicat de bien gérer les charges communes des copropriétaires, et on ne peut reprocher au syndicat d'avoir entrepris des procédures judiciaires pour réclamer des sommes auxquelles il croyait avoir droit, et d'avancer des arguments justes en droit.

Pour ces raisons la Cour a donné droit en partie au syndicat et a condamné le copropriétaire à payer au syndicat la somme de 2500\$, en plus de rejeter la demande du copropriétaire en totalité.

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

<sup>1</sup> Syndicat des copropriétaires Lot 593 – Hudson Club c. Reinhold, 2013 QCCQ 12231

<sup>2</sup> Article 20.10 of the syndicate's declaration of co-ownership

<sup>3</sup> Articles 6 et 7 of the Québec Civil Code

### Produits de planification de la sécurité

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REÉR et CELI
- Rentes immédiates, FERR et FRV
- Assurance invalidité individuelle contre les maladies graves
- Assurances maladie et dentaire individuelles
- Régimes d'assurance et de retraite collectifs

#### Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047

Partenaire de  
FORCE FINANCIÈRE  
**EXCEL**  
Cabinet de services financiers et  
de planification financière



**ÉvalExpert**  
Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca  
www.evalexpert.ca

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

## Selon vous, est-ce qu'un locataire a le droit de changer lui-même la serrure sans obtenir l'autorisation écrite de son propriétaire?

Lorsqu'un locataire emménage dans un logement et qu'il constate qu'il y a un bris ou une défectuosité de la serrure, ce dernier est responsable d'en informer le propriétaire afin que cela soit regardé par le propriétaire dans les meilleurs délais.

Si la serrure doit être changée, à ce moment-ci le propriétaire doit en assumer les frais.

Si le locataire s'est embarré à l'extérieur de son logement, il sera

tenu responsable des coûts engendrés par le serrurier, ce n'est pas au propriétaire à payer.

Si la serrure par exemple déplaît au locataire et qu'il souhaite la changer pour une raison d'esthétique ceci ne peut être fait sans l'accord mutuel du propriétaire qui ne peut en aucun cas restreindre l'accès au logement en cas d'urgence majeure.

Si le locataire ne respecte pas les dispositions du Code civil (art.1934

C.c.Q.) qui stipule "Une serrure ou mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et propriétaire", ceci pourrait exposer le locataire à des poursuites devant les tribunaux.

## La tolérance et le voisinage

Que ce soit à l'automne avec les feuilles qui s'envolent ou en hiver suite à une grosse tempête, chaque locataire doit procéder au nettoyage de son balcon. Mais il faut se rappeler que les locataires d'un immeuble vivent tous ensemble et doivent assumer les inconvénients mineurs de la vie commune

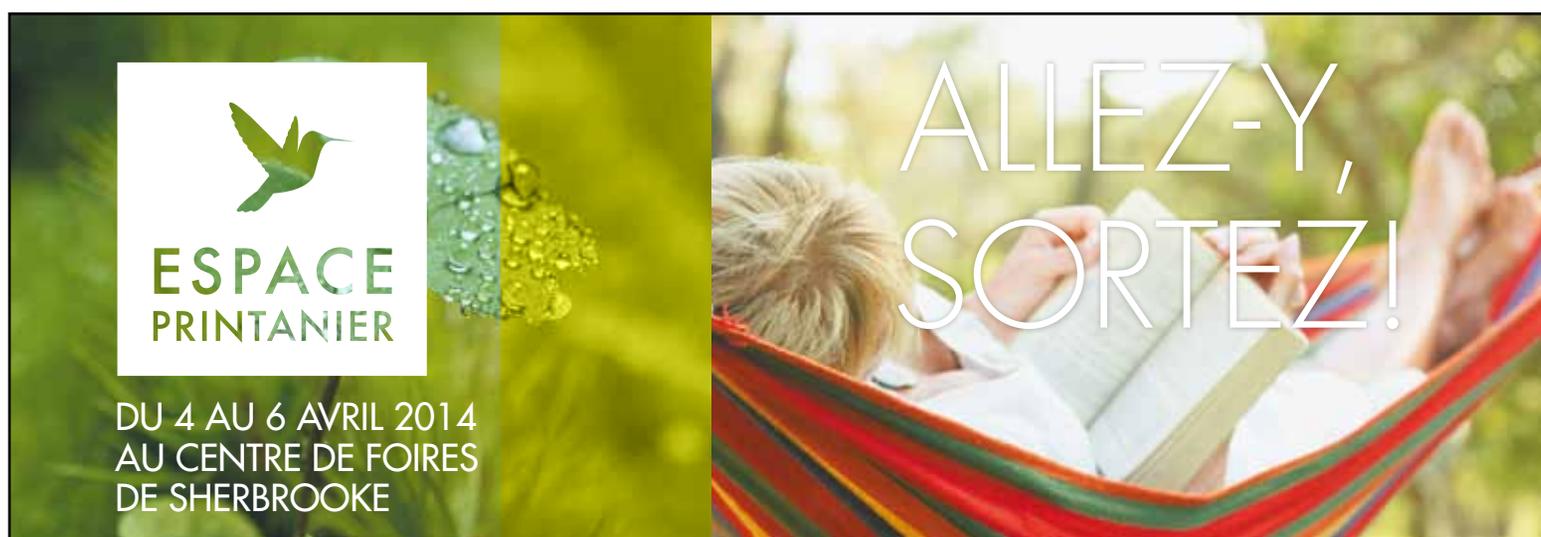
C'est-à-dire que lorsqu'un locataire balaie son balcon il se peut que quelques feuilles ou poussière tombent sur le balcon inférieur. Mais si le locataire du dessus jette intentionnellement sa neige sur le balcon du dessous alors ce dernier trouble la jouissance paisible des lieux.

De même, un occupant d'un étage supérieur qui, au lieu de descendre ses poubelles préfère jeter les sacs de son balcon pour ensuite les amener dans le conteneur, va incommoder les locataires du rez-de-chaussée. En plus du risque d'attirer de la vermine si les sacs ne résistent pas à la chute.

Si votre locataire trouve que son niveau de tolérance est atteint, il devrait commencer par discuter avec son voisin. Peut-être qu'il ne se rend pas compte qu'il dérange. Des fois une simple explication ou une bonne discussion règle bien des conflits. Si rien ne change, il pourra contacter le propriétaire, ce dernier pourra appuyer le locataire dans ses demandes.

Finalement, la tolérance est de mise mais nous devons adopter dans nos relations avec les autres occupants de l'immeuble un comportement acceptable pour tous.

*Rappel : Cet hiver, les locataires devraient déneiger la surface de leur balcon, c'est pour des raisons de sécurité des occupants en cas d'incendie. Les pompiers du service de protection d'incendie doivent pouvoir accéder au balcon et à la porte d'accès à la partie privative en cas d'intervention. De plus, les résidents doivent pouvoir accéder au balcon en cas d'incendie, ce qui pourrait être difficile lorsque celui-ci est mondé de neige.*



**ESPACE PRINTANIER**

DU 4 AU 6 AVRIL 2014  
AU CENTRE DE FOIRES  
DE SHERBROOKE

ALLEZ-Y,  
SORTEZ!



AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PISCINES ET SPAS - JARDINAGE  
OUTDOORING DÉCO - BBQ - CONFÉRENCES - TRUCS ET CONSEILS

**OBTENEZ  
UN RABAIS DE 2 \$**

SUR UNE ADMISSION GÉNÉRALE AU SALON  
ESPACE PRINTANIER 2014 EN IMPRIMANT  
VOTRE COUPON SUR [DUPROPRIO.COM/ESTRIE](http://DUPROPRIO.COM/ESTRIE).

[ESPACEPRINTANIER.COM](http://ESPACEPRINTANIER.COM)

**RÉ-OUTIL-LISATION**  
GRANDE VENTE  
D'OUTILS USAGÉS



TROUVEZ L'OUTIL QU'IL VOUS MANQUE  
ET CONTRIBUEZ AINSI À FINANCER LA  
MAISON OXYGÈNE ESTRIE QUI VIENT EN  
AIDE AUX PÈRES DANS LE BESOIN.

UNE PRÉSENTATION DE



Collaboration spéciale

## Les « loyers à prix de faveur » : Revenu Québec veut vous en décourager! (Suite)



### Scénario catastrophe

Reprenez le dernier exemple et imaginez une situation dans laquelle vous êtes en plus capable de démontrer que le loyer couvre ses dépenses. On vous apprend qu'une partie de ces dépenses est tout de même refusée. On obtient alors le summum du désavantage pour le propriétaire. D'un côté vous subissez une réduction de vos dépenses parce que vous louez avantageusement à quelqu'un de votre famille et d'un autre côté vous êtes pénalisé par le contrecoup d'une comparaison erronée avec les loyers voisins de valeur supérieure.

Exemple : Vous louez 350 \$ un 4½ à votre enfant. Les dépenses totales pour ce loyer (incluant électricité, chauffage, taxes, assurances, déneigement, entretien, etc.) sont de 330 \$ annuellement. Vous couvrez vos dépenses!

Les autres 4½ de l'immeuble et

des immeubles voisins sont plus attrayants pour X et Y raisons. Ils se louent 600 \$, alors que le vôtre se louerait, à un tiers, 500 \$.

Premièrement, on refuse vos dépenses parce que vous louez à votre famille, mais en plus on se sert des loyers voisins pour établir « la valeur normale de votre loyer » :

Au final, Revenu Québec accorderait 58 % de vos dépenses, alors que si le comparable était mieux établi, on aurait plutôt un pourcentage de 70 %.

*Note : Bien entendu, ces calculs ne sont valables que si on accepte la nouvelle position de Revenu Québec.*

Rassurez-vous tout n'est pas gris!

Cette position est présentement débattue par de nombreux professionnels du secteur de l'immobilier. Pour ceux qui se trouvent à l'heure actuelle avec un loyer à prix de faveur, je vous conseille de sortir votre calculatrice pour déterminer si vous louez à un prix suffisamment élevé pour faire vos frais. Si tel est le cas, ne changez rien, vous êtes en bonne position de défense. Si des problèmes surviennent, demandez le soutien d'un comptable spécialisé ou d'un fisca-

liste pour loger des avis d'opposition et bâtir votre défense. Plusieurs professionnels du secteur s'affairent présentement à analyser quelle serait la meilleure approche pour défendre le dossier. Nous serons avisés de la bonne marche à suivre pour vous aider.

Par ailleurs, ceux qui constateront, après calculs, que le loyer est insuffisant, je vous conseille d'augmenter le loyer de la personne liée. Vous pourrez sûrement trouver une autre façon de l'aider qui sera moins pénalisante pour vous. Encore là, une personne

qualifiée saura vous soutenir pour améliorer votre stratégie.

Pour la suite, soyez assuré que je suis le dossier avec grande attention et que je vous ferai part des conclusions en temps opportun.

**Alexandre Blouin, BAA Fin., M. Fisc**



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY  
SUITE 260  
LONGUEUIL (QUÉBEC)  
J4H 3L8  
TÉL.: (450) 679-6100  
FAX: (450) 375-2895

20, PLACE DU LAC  
GRANBY (QUÉBEC)  
J2G 9L9  
TÉL.: (450) 375-8882  
FAX: (450) 375-2895

### DES CHIFFRES QUI NE RASSURENT PAS LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES, SELON LE RAPPORT LOCATIF DE L'AUTOMNE 2013 DE LA SCHL

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est préoccupé par les résultats de l'enquête sur les logements de la SCHL.

Taux d'inoccupation dans la région de Sherbrooke : pas de grande variation mais toujours très élevé

«Les propriétaires ont plusieurs logements à louer et ils sont inquiets. La situation est loin de ce que nous avons connu au début des années 2000 et les condos qui demeurent vacants risquent de compliquer les choses pour les propriétaires de logements» selon Martin Messier, président du RPHL.

Le taux d'inoccupation de la Région de Sherbrooke est passé de 5.0% à 5.3% à l'automne 2013.

Un tel taux commande l'arrêt de la construction de logements sociaux selon le RPHL. Le RPHL considère qu'il est préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide au locataire (ou au propriétaire l'hébergeant) plutôt que de construire de nouveaux logements subventionnés.

Selon le document d'information AccèsLogis Québec, entre 20 % et 50 % seulement des unités résidentielles soient occupés par des ménages admissibles au Programme de supplément au loyer.

Dans la région de Sherbrooke où le taux dépasse les 5% on ne cesse de construire des logements neufs et même on attend 100 unités de logement social et abordable par année, et ce, jusqu'en 2017!

«Dans les régions où le taux d'inoccupation est très élevé les propriétaires subissent des dommages importants car ils n'arrivent pas à louer leurs logements. Les propriétaires d'immeubles s'estiment lésés par une concurrence déloyale tant que le gouvernement octroiera des fonds pour construire de nouveaux HLM.

Les loyers en hausse de 1.1% en moyenne, loyer moyen 591\$ à Sherbrooke

En novembre le RCLALQ affirmait que les locataires avaient subi des hausses en moyenne de 3.7%.

## Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

Une solide équipe composée de spécialistes de la finance est disponible afin d'élaborer avec vous des stratégies novatrices répondant à vos besoins d'affaires.

Notre expertise est grande. Ce qui nous permet d'avoir une vision globale de la situation et de vous aider à prendre les bonnes décisions.

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201

www.desjardins.com



**Desjardins**  
Centres financiers  
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

Suite de la page couverture

des frais pour les retracer, des frais pour les collecter, que leur restent-ils quand finalement ils y arrivent?

L'augmentation de loyer suite aux chiffres de la Régie du Logement, soit 2.6% pour les travaux majeurs, laisse un goût plus qu'amer dans la bouche des propriétaires.

«On entend des associations de locataires que les coûts du logement sont trop hauts, que les revenus des locataires sont faibles. Mais s'attardent-ils aux coûts astronomiques que coûtent les réparations faites par les propriétaires?» d'ajouter M. Messier

Pour conclure le RPHL tient à rappeler qu'une refonte majeure de la méthode de fixation et des règles entourant le locatif est plus que nécessaire. Arrêtons un instant de construire des logements sociaux, et regardons comment un changement législatif pourrait solutionner de nombreux problèmes.

#### La discussion est la seule alternative

Rappels aux propriétaires: Si vous ne réclamez pas votre augmentation de loyer elle sera perdue à tout jamais! Il faut rappeler que tout ce qui n'est pas réclamé lors de l'augmentation sera perdue (en 2014, seules les dépenses de 2013 compteront). «La négociation est la meilleure solution. Que vous soyez propriétaire ou locataire asseyez-vous et regardez ensemble la situation, les travaux



requis, les coûts estimés, afin de déterminer une augmentation de loyer raisonnable.» selon le RPHL

#### Outils de calcul et d'envoi gratuit

Cette année encore vous pourrez utiliser notre version améliorée du fichier RPHL de calcul et d'envoi des avis de modification au bail: gratuite et simple pour tous. L'utilisateur de ce fichier pourra entrer ses propres données qui représenteront l'ajustement requis.

Ensuite l'avis de modification se complètera automatiquement ainsi que l'avis de réponse du locataire. Il suffira d'imprimer et d'envoyer le tout au locataire. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-877-563-9292 ou visiter le site [www.rphl.org](http://www.rphl.org)

## LES DÉBITS PRÉ-AUTORISÉS: LE SYNDICAT DOIT Y PRÉCISER LE MONTANT SELON LA COUR

Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent<sup>1</sup>, la Cour du Québec, division des Petites créances a dû décider si le syndicat de copropriété pouvait exiger qu'un copropriétaire signe un formulaire de débits pré-autorisés, sans que le montant des prélèvements y soit indiqué.

Le scénario en bref:

Le Syndicat de la copropriété réclame d'un copropriétaire des charges communes, des frais administratifs et des intérêts. Le copropriétaire refuse de payer sa contribution aux charges communes, et il conteste la demande du Syndicat de la payer au moyen d'un seul chèque ou de paiements

pré-autorisés. Le Syndicat voudrait qu'il signe un formulaire de débits pré-autorisés sans qu'il ne précise le montant qui peut être prélevé. Le copropriétaire argumente que cela équivaut ni plus ni moins à signer un chèque en blanc, ce qu'il refuse.

Le copropriétaire a offert et consigné à chaque mois, depuis le dépôt de sa contestation, l'équivalent du montant des contributions payables mensuellement

Les faits selon le Tribunal :

Le copropriétaire est propriétaire de son unité depuis 1986, et il paie ses contributions aux charges communes par une série de douze chèques post-

### Buderus



#### CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

#### Logamax plus GB162

Chaudière compacte de 69,000 à 333,000 BTU/h en modulation

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

GazMétro  
PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOWNOX  
EMISSIONS



Résidentiel  
Commercial  
Industriel

Plomberie  
Chauffage  
Ventilation  
Planchers chauffants  
Gaz naturel  
BI-Énergie

Lucien Côté  
Depuis 1936

819 562-9411

4422, rue James-Edwards  
Sherbrooke, QC J1L 3A4

#### NOTRE ENGAGEMENT : OPTIMISER VOTRE PATRIMOINE FINANCIER

Nathalie Duvivier, B.A.A.  
Adjointe  
en placement

Dominique Larose  
B.A.A., G.P.C.  
Conseiller  
en placement

Sébastien Ruelle, B.A.A.  
Conseiller  
en placement associé



Vous vendez votre immeuble à revenu ?

Nous pouvons vous conseiller afin de bâtir un portefeuille de placement sur mesure qui vous procurera des revenus réguliers et fiscalement avantageux.

Groupe Larose-Ruelle

Tél. : 819 348-1015

1802, rue King Ouest  
Bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1J 0A2

FINANCIÈRE  
BANQUE NATIONALE  
GESTION DE PATRIMOINE

FCPE  
MEMBRE  
Financière Banque Nationale est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada qui est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA: TSX).



## SOLUTION ENVIROSOL

| [www.solutionenvirosol.com](http://www.solutionenvirosol.com) |

- | Évaluation environnementale, phase I
- | Caractérisation environnementale, phase II et III
- | Réhabilitation environnementale
- | Identification, caractérisation et délimitation de milieux humides
- | Obtention de certificats d'autorisations auprès du MDDEFP
- | Inventaire faunique / floristique
- | Enlèvement de réservoir sous-terrain
- | Et plus...

FIRME D'EXPERTS-CONSEILS  
EN ENVIRONNEMENT  
ŒUVRANT DANS LES DOMAINES  
SUIVANTS :

209 rue Belvédère Nord, suite 203  
Sherbrooke, Québec J1H 4A7

info@solutionenvirosol.com  
Tél. : 819 791-2303  
Télec. : 819 791-2313

## 1. ANNONCE DE LOCATION

### Recherche de logement.com

[www.recherchedelogement.com](http://www.recherchedelogement.com) est un site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

## 2. ASSURANCES

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances  
Sans frais: (800) 567-3573

- \* Programme d'assurances pour membres RPHL
- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## 3. AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats

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

- \* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
- Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial,

immobilier,  
Régie du logement

## 4. CHAUFFAGE

### Filgo Energie (thermoShell)

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

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

## 5. EXTERMINATEUR

### Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672  
Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383  
[www.gestionparasitairedelestrie.com](http://www.gestionparasitairedelestrie.com)  
Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire  
Programme Exclusif au membre RPHL  
Membre de L'AQGP et NPMA  
Produit à faible impact sur l'environnement

## 6. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

[www.suivremesappels.com](http://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

## 7. NOTAIRE

### Me Hélène Goyette

109 rue Principal, Granby Tél.: (450) 375-8882

Télec.: (450) 375-2895  
550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc  
Tél.: (450) 679-6100

- Notaire et conseillère juridique
- Médiatrice familiale accréditée

## 8. 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

## 9. PLOMBERIE CHAUFFAGE

### leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454  
Granby : 450 378-1500

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

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

## 10. VENTILATION

### PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président  
Tél.: (819) 943-9239

[www.purairexpert.com](http://www.purairexpert.com)  
Sherbrooke, Granby

- Commercial, Industriel Résidentiel
- Nettoyage
- Robotisé
- Système de Ventilation
- Analyse de Qualité de l'air
- Évacuation de Conduit, sècheuse, échangeur d'air
- Inspection Robotisé
- Systèmes Ventilation
- Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation

## Mémoire soutenu par le RPHL : Commentaires concernant le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

### CONTEXTE

Lors de la rencontre avec Monsieur Jean-Yves Benoit, le 9 novembre 2012, nous avons eu l'occasion de vous proposer certaines modifications, en fonction de notre expérience dans le domaine et des situations fréquemment vécues par les propriétaires d'habitations locatives. L'APQ tient à souligner sa satisfaction quant à certaines améliorations apportées au formulaire de bail qui ont pris en considération ses recommandations précédentes. Entre autres, elle applaudit l'apparition d'une clause de solidarité, ainsi que l'endroit choisi dans le bail pour l'insérer.

Également, l'APQ salue la modification, à la Section C de la mention suivante : Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire ne peut y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) par la suivante, qui est plus cohérente avec la réalité:

Ni le locataire, ni le locateur ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5,9,23,24,45,51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement. Un ajout, à la Section A du bail, de l'information concernant les courriels

des parties au contrat est également une mesure adéquate selon l'APQ et faisait partie de ses demandes.

Le fait de préciser l'acceptation claire du locataire à remettre des chèques post-datés au locateur pour la durée du bail, avec les paraphe signifiant son acceptation, est également une décision judicieuse.

### RECOMMANDATIONS

En conséquence de ce qui précède et suite à notre rencontre, l'APQ vous réitère respectueusement les recommandations suivantes auxquelles elle accorde une grande importance :

La possibilité pour le locataire de fumer dans son logement ou non

De plus en plus, nous retrouvons des logements/immeubles qui sont sans fumée. Il a été reconnu maintes fois par les tribunaux le droit pour un locateur de prévoir une telle prohibition dans ses logements, puisqu'un fumeur ne peut quand même pas obliger ses voisins à être des fumeurs passifs (1). Il serait en conséquence avisé, comme il l'est déjà prévu pour la présence d'animaux, de

permettre de prévoir dans les conditions du bail, ou dans la description des lieux loués, s'il est permis de fumer dans le logement ou non.

La présence de personnes qui fument à l'intérieur du logement, surtout dans un environnement non-fumeur, peut incommoder grandement et rendre plus difficile pour le propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. La présence de cette information, en cochant la case appropriée, permettra de diminuer les ambiguïtés à ce sujet, car n'ayant pas d'endroit prévu à cet effet, les propriétaires peuvent oublier d'inscrire cette information, même si elle est dite verbalement.

### Droit de premier refus en cas de cession

Il est convenu que le loca-



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

Distributeur Shell

taire est en droit de sous-louer ou céder son bail, selon l'article 1870 du Code civil du Québec. Toutefois, il doit également en aviser son propriétaire qui évaluera la situation et ne pourra refuser le cessionnaire ou sous-locataire présenté que pour un motif sérieux. La situation ne cause pas trop de problème dans le cas d'une sous-location, mais dans le cas d'une cession, qui décharge l'ancien locataire de ses obligations, la Régie du logement conviendra que le locataire cherchant à quitter voudra céder au premier venu. Parfois même, le propriétaire se retrouve devant le fait accompli, sans avoir pu se prévaloir de son droit de regard. L'Association des Propriétaires du Québec souhaite donc, dans le but de favoriser la bonne entente entre les parties, insérer une clause octroyant le droit au propriétaire, sur avis du locataire voulant quitter le logement, de résilier le bail et de le reprendre plutôt que le locataire le cède à un tiers.

L'Association est d'avis que cela ne porte aucunement atteinte aux droits du locataire, car on donne plutôt une possibilité supplémentaire qui peut même faciliter le départ du locataire.

#### Clause de cautionnement

On comprend que pour louer à certains locataires, il est plus prudent de faire appel à une caution solvable. Lorsqu'il est décidé qu'une caution signera au bail, du consentement de chacune des parties, il est souvent ignoré qu'en raison de

l'article 1881 du Code civil du Québec stipulant que cette sûreté ne s'étend pas au bail reconduit, cette caution n'aura dans la plupart des cas qu'une durée d'un an, alors que le bail, lui, peut se renouveler longtemps.

1881. La sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit.

L'Association a en effet noté que des informations concernant le cautionnement ont été ajoutées dans les notes explicatives au dos du bail.

Par contre, il est arrivé des situations où le locataire cesse de faire ses paiements dès le moment où le cautionnement n'est plus fonctionnel. Pour éviter cette situation, il est possible de signer une entente de cautionnement dans un document distinct pour allonger sa durée. Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec estime qu'il aurait été raisonnable de guider les propriétaires et les locataires dans cette démarche et ainsi ajouter une section délimitant le cautionnement, notamment quant à la durée. L'Association réitère sa proposition d'ajouter une telle section dans le bail.

#### Services

Le locataire, parfois, décide également de se soustraire de ses obligations relativement à l'électricité. Il y a donc transfert du compte du locataire au pro-

priétaire dans ces cas. Les propriétaires n'ont pas réellement le choix d'accepter le transfert, sans quoi ils se voient attribuer des coûts de rebranchement par la suite, ou même, peuvent risquer des bris à leur immeuble par temps froid. L'APQ est donc d'avis d'ajouter une clause au bail dans la Section E. Services et conditions, pour conscientiser le locataire quant à ses obligations à cet égard, par exemple :

Le locataire s'engage à assumer directement les frais relatifs aux services de distribution électrique, de chauffage, et/ou d'eau chaude fournis par Hydro-Québec, Hydro-Sherbrooke ou, selon ce qui est à sa charge en vertu du présent bail. Par voie de conséquence, le locataire ne peut se soustraire à son obligation; il s'agit d'une responsabilité irrévocable du locataire jusqu'à la fin du bail ou de l'un de ses renouvellements.

#### Date de naissance

L'APQ croit important d'indiquer la date de naissance du locataire dans le formulaire de bail. En effet, la date de naissance constitue un atout pour identifier un locataire et ainsi éviter les risques de fraude et d'usurpation d'identité. Le fait de ne pas avoir cette information met un frein à la transparence requise pour avoir les bonnes informations sur un locataire.

#### Clause d'élection de domicile

Il a déjà été mentionné qu'il arrive que des locataires quittent en cours de bail sans donner d'adresse, et ayant toujours des dettes envers leur propriétaire. Le système actuel oblige le propriétaire à engager des professionnels et assumer des coûts importants pour retracer leurs locataires. Beaucoup se désisteront devant cet obstacle et les locataires s'en sortiront sans devoir assumer leurs obligations. L'Association des Propriétaires du Québec suggère l'intégration d'une clause d'élection de domicile, qui pourrait être autant applicable au propriétaire qu'au locataire, par exemple :

Le locataire fait élection de son domicile à l'adresse des lieux loués. Advenant le cas d'un changement d'adresse, le locataire doit en aviser le propriétaire, sans quoi tout avis ou signification en vertu des présentes sera valablement effectué au greffe de la Cour supérieure du district dans lequel les lieux loués sont situés, où le locataire élit domicile pour les fins du présent bail et pour tout avis ou poursuite en découlant.

#### Remise des clés

À la note 53 à l'endos du bail, il serait pertinent de mentionner, en plus d'avoir l'obligation de remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, que le locataire doit également y laisser sur place les

biens meubles fournis par le locateur, ce qui inclut les clés. Trop de dépenses superflues sont engendrées par les propriétaires de logements pour des serruriers et substitutions de serrures au moment de changer de locataire.

#### Forme du bail

Au niveau de la forme du bail, l'APQ se questionne sur la présence des mentions en gris des sections D, E, F et G qui prennent de l'espace et ajoutent de la lourdeur au document alors qu'elles pourraient se retrouver avec les autres mentions à l'arrière.

Dans le même ordre d'idée, l'Association des propriétaires est d'avis qu'il devrait y avoir plus d'espaces blancs dans le bail pour écrire des informations supplémentaires, alors qu'il semble y en avoir moins que dans le formulaire de bail actuellement utilisé. Il est dans certains cas insuffisant pour le propriétaire de cocher une case, il désire mettre des précisions et c'est alors difficile. Le problème est plus manifeste au niveau de la Section E, pour les conditions et services. Il est impossible de décrire d'autres conditions ou d'autres services en seulement une ligne tel que le formulaire est actuellement présenté.

Également, l'APQ est d'avis que le format légal n'a plus lieu d'être. Un format lettre serait plus approprié et plus facile d'utilisation au moment notamment de faire des photocopies, de faxer ou de numériser les pages du bail.

L'APQ croit finalement que le formulaire de bail devrait être disponible gratuitement en ligne sur internet, au même titre que les modèles d'avis. Cela permettrait l'accessibilité totale au formulaire de bail et ferait en sorte que chacun pourrait l'utiliser sans contrainte, sans obligation de déplacement ou de livraison de ces documents.

#### EN CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec termine en remerciant la Régie du logement de prendre le temps de lire ses suggestions. L'Association des Propriétaires du Québec reste disponible pour dialoguer sur certaines modulations possibles concernant le projet de règlement proposé.

Également, le Québec est la seule province au Canada où un dépôt de garantie n'est pas légal. Rappelons qu'un dépôt aurait pour effet de conscientiser les locataires sur les dommages qu'ils causent parfois aux logements. L'Association réitère donc sa proposition à la Régie du logement qui est une intervenante clé dans le processus de changements des lois en la matière.

(1) Korestski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534.



**RONA**  
L'entrepôt



**VENTE ET SERVICE**

**GRANBY D'INSTALLATION**

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

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

- **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**

GESTION  
IMMOBILIÈRE



**NOS SERVICES :**

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

PLUS DE

**12 ANS**

**D'EXPÉRIENCE**

DANS L'IMMEUBLE À REVENU

**UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET  
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE**

Stéphane Julien, Président

T. 819.574.6544

C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

3862 Impériale, Sherbrooke, Qc J1N 3Y7  
www.gestionimmobilierejulien.com

**NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ  
DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.**

Suite de la page 17 : Les débits pré-autorisés: le syndicat doit y préciser le montant selon la Cour

datés.

En 2010, l'assemblée des copropriétaires adopte à la majorité des voix une résolution modifiant le règlement d'immeuble à l'effet que désormais, si les copropriétaires désirent payer leur contribution par chèque postdaté, ils doivent le faire en un seul versement par un chèque postdaté du 1er février de chaque année. Ils n'auront donc plus la possibilité de payer par douze chèques postdatés mensuels comme avant. Par contre, les copropriétaires peuvent adhérer aux débits pré-autorisés mensuels (DPA).

Le syndicat transmet un avis de cotisation au copropriétaire couvrant la période du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2011, au montant de 2314,24\$. On lui offre de payer par DPA mensuels, ou par un seul chèque postdaté du 1er février 2011 et le formulaire d'autorisation prévoit que le montant des débits sera variable à chaque mois et le copropriétaire sera avisé du montant dix jours avant l'échéance.

Malgré ceci, le copropriétaire émet et transmet quand même douze chèques postdatés au syndicat qui les encaisse à leurs dates d'échéance.

L'année suivante, la contribution du copropriétaire est fixée à 2301,32\$ et le copropriétaire transmet douze chèques postdatés au syndicat qui refuse de les encaisser au motif qu'ils vont à l'encontre du règlement d'immeuble modifié adopté en 2010. Le syndicat retourne les chèques au

copropriétaire et la situation en reste là jusqu'en septembre 2012.

Le syndicat dépose une demande en Cour du Québec, division des Petites créances lui réclamant les charges impayées, des frais d'administration et des intérêts.

Le copropriétaire dépose sa contestation dans les délais requis, et il offre et dépose à la Cour la somme de 1 151,70 \$ correspondant aux contributions aux charges communes dues jusqu'alors. Depuis, à chaque mois, il dépose l'équivalent du montant correspondant aux paiements pré-autorisés exigés par le Syndicat. À la date de l'audience, le copropriétaire a ainsi offert et dépose la somme de 3 690,86 \$.

Analyse et motifs de la Cour:

Le Tribunal remarque en premier lieu que le copropriétaire conteste le fait qu'il n'a plus la possibilité depuis la modification du règlement d'immeuble en 2010. Toutefois, le Tribunal remarque que la division des petites créances de la Cour du Québec n'a pas la compétence pour entendre une demande visant l'annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires selon l'article 1103 C.c.Q.

Le Tribunal indique qu'il doit prendre pour acquis que la modification au Règlement est valide, et donc le copropriétaire doit se conformer au Règlement, et il ne peut plus payer sa contribution aux charges communes par une série de chèques postdatés. Le Syndicat a le droit de les refuser et de les lui retourner, selon le Tribunal.

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

# Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com

#RBQ: 1301-9328-35

**GREE**

GARANTIE

**5 ans**

Pièces et main d'oeuvre



\* Climatiseur seulement

## PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

à partir de 1695 \$\* + taxes (installation incluse)

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

Sherbrooke

6171, boul. Bourque  
Sherbrooke (Qc)  
J1N 1H2  
Tél.: 819.563.2454

Granby

620, rue Simonds Sud  
Granby (Qc)  
J2J 1E1  
Tél.: 450.378.1500

St-Hyacinthe

6900, boul. Choquette  
St-Hyacinthe (Qc)  
J2S 8L1  
Tél.: 450.773.4948

**leprohon**  
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

Par contre, le Tribunal est d'avis que la demande du Syndicat que l'adhésion aux prélèvements bancaires soit faite à un montant variable, sans que le copropriétaire puisse écrire le montant de son paiement sur le formulaire, apparaît non seulement contraire au Règlement qui prévoit l'option des DPA mais également à l'article 1072 C.c.Q. Le Tribunal fait remarquer aux parties que cet article oblige le syndicat d'informer annuellement le copropriétaire du montant de ses contributions, ainsi de la date où elles sont exigibles.

Le copropriétaire reproche d'ailleurs au Syndicat de lui demander « un chèque en blanc ». Selon le Tribunal, son reproche est bien fondé car il n'y a pas de montant d'indiqué.

Donc, le Tribunal juge que le syndicat ne peut exiger que le copropriétaire laisse en blanc le montant du débit sur le formulaire de paiements pré-autorisés, permettant ainsi que le montant soit variable. Cette exigence du Syndicat est contraire tant au Code civil du Québec qu'au Règlement. Le copropriétaire pouvait donc refuser valablement d'adhérer à cette modalité de paiement.

Le copropriétaire a toujours manifesté son intention de payer ses charges communes. Il a ainsi offert et consigné chaque mois l'équivalent du montant correspondant aux paiements pré-autorisés exigés par le Syndicat. Selon le Tribunal, le copropriétaire n'a pas donc manqué à ses obligations.

La demande du Syndicat, fondée sur le règlement d'immeuble, que le copropriétaire lui paie des frais administratifs de 30 \$ en raison de son

manquement au règlement est rejetée par le Tribunal. Ce dernier est d'avis que le copropriétaire n'a pas manqué à son obligation de payer les contributions aux charges communes compte tenu que la demande du Syndicat n'était pas conforme au Règlement.

De même, le Tribunal est d'avis que le Syndicat n'a pas droit aux intérêts de 2% par mois réclamés dans son état de compte. L'article 4 de la Loi sur l'intérêt<sup>2</sup> interdit l'octroi d'intérêt sur une base mensuelle. De plus, le copropriétaire a offert et consigné mensuellement le montant de sa contribution aux charges communes, tel que fixé dans l'avis de cotisation du Syndicat. Ce faisant, il a démontré sa volonté de payer sa contribution aux charges communes. Ses offres et consignations sont valables et le libèrent du paiement des intérêts.<sup>3</sup>

Le Tribunal déclare que les sommes offertes et déposées par le copropriétaire sont valables, et le syndicat doit en supporter les frais.

Le Tribunal accueille la demande du syndicat, permet au syndicat de retirer la somme de 3690,86, mais lui condamne à supporter les frais de la consignation qui totalisent 140,32\$.

<sup>1</sup> Syndicat de la copropriété Place Jean-Talon c. Gagnon 2013 QCCQ 15674  
<sup>2</sup> L.R.C. 1985, c. I-15  
<sup>3</sup> Code civil du Québec, art. 1586.

