

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LE PRINTEMPS EST À NOS PORTES, AU SON DES MARTEAUX



*Avec la fonte des neiges nous arrive le chant des oiseaux, mais aussi les coups de marteaux*

**E**n effet, la saison des rénovations débute. Que ce soit planifié ou non, il est important de prendre une pause afin de vous assurer que le tout se déroule sans problème.

Il faut d'abord vous assurer de faire affaire avec des professionnels qui connaissent bien le type d'immeuble et de travaux que vous comptez lui confier.

Malgré cette précaution essentielle, vous devez demeurer vigilant.

Nous vous recommandons de vous assurer que vous donnez le contrat, seulement une fois les conditions suivantes remplies:

- Expérience du fournisseur dans le type d'immeuble visé;
- Expérience du fournisseur dans le type de travaux visé;

- Le fournisseur et ses employés possèdent les cartes de compétence requises;

- L'entreprise est convenablement assurée en fonction de l'envergure et du type de travaux à effectuer;

- Un état détaillé de l'échéancier et de l'horaire des travaux est établi;

*Suite à la page 4*

## ÉCOULEMENT D'EAU DE PLUIE VERS UN LOT VOISIN



**D**ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances, un syndicat de copropriété fut condamné à payer des dommages aux propriétaires d'un immeuble voisin pour des dommages causés par l'écoulement d'eau de pluie provenant de l'immeuble du syndicat.

### Les faits selon la Cour

Il s'agit d'une action en dommages résultant d'une infiltration d'eau provenant de la propriété du syndicat de copropriété suite aux pluies de l'année 2010 principalement.

La Cour a constaté que la preuve non contredite présentée à l'audience a révélé que les propriétés des parties sont situées de chaque côté d'une ruelle entre deux rues.

*Suite à la page 14*

## VRAI ou faux?

**Si j'ai avisé mon locataire d'une visite de son logement 24 heures à l'avance, j'ai le droit d'entrer dans son logement même s'il est absent, car il est au courant de ma venue.**

*Réponse à la page 2*



2

LA SOLIDARITÉ



4

PC, IPAD OU ANDROID



8

RETARDS DE PAIEMENT DU LOYER



12

CAPSULES DE BAILLUS



14

LA VENTE DE CONDO



Me Lapointe

Suite de la page de couverture

# VRAI ou faux?

**Réponse: FAUX**

## Entrées illégales dans le logement

La loi prévoit que le propriétaire, à moins d'une urgence, est tenu de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel. Cet avis peut être verbal.

En cas de visite d'un logement par un proposant locataire, l'avis de 24 heures n'est pas obligatoire. Le locataire peut refuser la visite pour un locataire ou un acquéreur éventuel avant 9 heures et après 21 heures. Sinon, à partir du moment où le locataire a avisé le propriétaire de la non-reconduction du bail ou de sa résiliation, il est tenu de permettre la visite du logement, il doit donc collaborer. En cas de travaux, le locataire peut refuser l'accès, à moins d'une urgence, avant 7 heures et après 19 heures.

Le fait de donner un avis ne donne en aucun temps le droit au propriétaire d'entrer dans le logement en l'absence du locataire, à moins d'un consentement écrit, ou à moins d'une

urgence. Il en est de même en cas de refus de ce dernier d'ouvrir la porte s'il est présent. Entrer dans le logement sans autorisation serait contraire à certains droits fondamentaux prévus à la Charte des droits et libertés de la personne (Québec), soit notamment les suivants :

«5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

7. La demeure est inviolable.

8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite.»

Aussi, l'urgence «requiert un état de fait susceptible d'entraîner un préjudice irréparable ou grave s'il n'y est pas remédié rapidement»<sup>1</sup>. Dans cette

décision sur le sujet, des montants avaient été octroyés aux locataires à titre de perte de jouissance, pour chaque entrée illégale du propriétaire.

Il était dit à cet égard dans un autre jugement de la Régie du logement:

«Essentiellement, en vertu de la loi, le locataire a le droit d'être prévenu à l'avance de cette visite et d'être présent ou dûment représenté. Ceci dit, il ne suffit pas d'envoyer un avis pour accéder au logement d'un locataire, même en son absence. Le cas échéant en cas de refus abusif, le locateur doit saisir le tribunal d'un tel litige mais ne peut, sans urgence, pénétrer chez son locataire en son absence.

En entrant dans le logement sans obtenir au préalable l'accord des locataires, le locateur a commis une faute.»<sup>2</sup>

Dans cette autre décision, la compensation a été de 500,00\$, à titre de dommages-intérêts pour les entrées illégales.☑

1. Tôth c. Moore, 31 100823 232 G.

2. Billard c. Structures Métropolitaines, 31 071023 212 G.

Quincaillerie



**QUINCAILLERIE PARENT**

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

Entre-nous  
c'est du solide!

**819-346-6944**

## VRAI OU FAUX

RÉPONSE LORS DE LA PROCHAINE PARUTION:

**Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre, malgré le fait qu'elle soit la propriété d'un seul des conjoints au départ.**

# QU'EST-CE QUE LA SOLIDARITÉ?

**L**a solidarité fait en sorte que chacun des débiteurs (locataires) puisse être tenu séparément à la totalité de l'obligation (loyer ou autre). Selon l'article 1525 du Code civil du Québec, la solidarité entre les débiteurs ne se présume pas.

Voici ce qu'un jugement de la Cour du Québec rendu en 2006<sup>1</sup> explique sur le sujet:

«42 Or, il n'existe pas de solidarité entre deux colocataires quant au paiement du loyer, sauf si cette solidarité a été prévue au bail ou s'il s'agit de conjoints mariés (article 397 C.p.c.). Il s'agit d'une obligation conjointe seulement.

44 Dans l'ouvrage Droit Spécialisé des Contrats, Mes Lamontagne et Larochelle écrivent (à la page 336):

«Si le loyer consiste en une somme d'argent, qui est un bien divisible, l'obligation est divisible et, dans ce cas, un locataire ne peut être contraint à payer que sa part.

L'interprétation rigoureuse des textes du Code civil du Québec ne nous permet pas d'en arriver à une autre conclusion.»

La solidarité doit donc être clairement prévue au contrat de bail. Cette mention ne se retrouve actuellement pas dans le formulaire de bail. Si vous ne l'ajoutez pas, l'obligation de vos locataires est donc conjointe (à moins qu'ils ne soient mariés ou unis civilement), c'est-à-dire que chacun est responsable jusqu'à concurrence de sa part.



À titre d'exemple, si le montant du loyer est de 800\$ et que vous avez deux locataires, chacun d'eux pourrait normalement être tenu de payer au propriétaire sa moitié, donc 400\$. Si par ailleurs vous ajoutez la mention de solidarité, un seul des deux locataires pourrait être tenu au paiement total de la somme, soit 800\$.

Suite à la page 18

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

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

**Achat Vente Immeuble**



**Immeuble à vendre**  
**Vieux Nord 8 logements**  
**(4 4 1/2 avec foyer en fonction)**

261 Blvd. Queen Victotria Sherbrooke Qc. J1H 3R1

Construction tout brique extérieure 1955  
Entrée individuelle  
Évaluation municipale année 2013  
Évaluation Bâtiment 356 600 \$  
Évaluation Terrain... 96 900 \$

Chauffage ..... 9564.00\$  
Revenu ..... 59,628.00 \$  
Dimension Bâtisse.....50 X 75 pieds  
Dimension du terrain..166.15 X 66.42  
Nombre de stationnement 11  
Certificat de localisation oui

Autres détails:

Entrée laveuse sècheuse  
Parement extérieur tout brique  
Fondation Béton coulé  
Toiture Élastomère 2006  
Fenêtres- 53 châssis thermos neuves  
Chaudière Lochnivar (2007) model 260  
Gaz naturel (gaz métró)  
Rénovations effectuées  
Peinture extérieure 2013  
Les deux cheminées refaitent neuves 2008  
6 portes en acier 2008  
8 remises a la cave  
Une boîte électrique spéciale pour connection  
extérieure avec génératrice en cas de panne d'électricité  
Génératrice non incluse

**Vous êtes intéressé par cet immeuble?**  
**Appelez au (819) 563 9292 poste 226**



**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](mailto:info@richard-lavoie.com)

**[www.richard-lavoie.com](http://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

# RBQ : 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

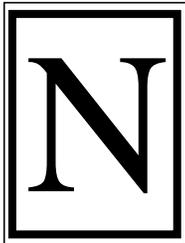




Martin A. Messier

# PC, IPAD OU ANDROID? PAS DE PROBLÈME

La vérification d'un locataire avant la signature: simple et sécuritaire sur tablette ou ordinateur grâce au RPHL.



Nous connaissons tous l'importance de prendre le temps de vérifier tant la capacité de payer que le comportement d'un locataire éventuel. C'est maintenant plus simple et efficace avec le RPHL!

1. Faites remplir et signer l'offre de location RPHL;

2. Numérisez ou prenez une photo de l'offre de location;

3. Allez sur [fichiers.apq.com](http://fichiers.apq.com), cliquez sur parcourir et sélectionnez le fichier de l'offre de location, et cliquez sur télécharger et compléter le formulaire.

Vous recevrez un courriel de confirmation de votre demande et un lien qui vous permettra de

voir en temps réel la progression de votre demande sur votre Ipad, Android ou votre PC!

En temps réel, vous pourrez voir si nous avons pu parler avec l'employeur, le propriétaire!

### Quels sont les délais?

Naturellement, le bureau de crédit est le plus rapide et disponible dans les minutes qui suivent. Bien qu'utile, il est selon nous insuffisant pour prendre une décision aussi importante. Il faut prendre le temps de voir aussi les antécédents à la Régie du Logement, au civil et au criminel, ce qui prendra un jour ouvrable. Ensuite, il faut prendre le temps de communiquer avec l'employeur et le propriétaire de l'immeuble pour valider ce qui vous a été dit et compléter le processus. Cela prend un peu plus de temps car nous pouvons rarement joindre ces intervenants à la première occasion. Le fait que nous soyons les seuls dans le marché à être ouverts les soirs et la fin de semaine nous permet d'être les plus efficaces ! De plus, à la seconde où nous recevons l'information vous pourrez la visualiser en utilisant le lien qui vous a été transmis par courriel dès le début de votre évaluation.

Nous sommes ouverts le soir et les fins de semaine pour mieux vous accompagner ce qui en dit long sur notre dévouement à votre égard ainsi vous pouvez nous parler :

- Lundi : 08h30 à minuit**
- Mardi : 08h30 à minuit**
- Mercredi : 08h30 à minuit**
- Jeudi : 08h30 à minuit**
- Vendredi : 08h30 à minuit**
- Samedi : 09h00 à 17h00**
- Dimanche : 09h00 à 17h00**

Volume 10, numéro 2  
Avril - Mai 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 locales de l'Estrie

**Président**  
Martin Messier

**Graphiste**  
Alice Dornoy

**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  
Diane Laventure

**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

**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**

Résidentiel  
Commercial  
Industriel

Plomberie  
Chauffage  
Ventilation  
Planchers chauffants  
Gaz naturel  
Bi-Énergie

**Lucien Côté** & Fils inc.  
Depuis 1936  
819 562-9411

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



GazMétro  
PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOWNOX  
EMISSIONS



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

**i**

**ACTIVITÉS À VENIR**

GRATUIT POUR LES MEMBRES

Soirées d'Information

Sherbrooke Date : 20 Mai 2014 (mardi)

Heure : 19heures

Endroit : 100, Belvédère Sud, suite 200 Sherbrooke

Réservation : 819-563-9292 poste 221

Sujet : *Les punaises de lit*

Conférencier: *M. Bruno Sauvé*

RÉSERVEZ TÔT !!!

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

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

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



## 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****Financière Banque Nationale**

Dominique Larose, Conseiller en placement  
Dominique.larose@bnc.ca  
Sébastien Ruelle, Conseiller en placement associé  
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****Larochelle 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»  
télé.: 819-846-3141  
cel.:819-570-0957  
www.constmc.com

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

**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

## 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  
 - Toiture membrane élastomère  
 - 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



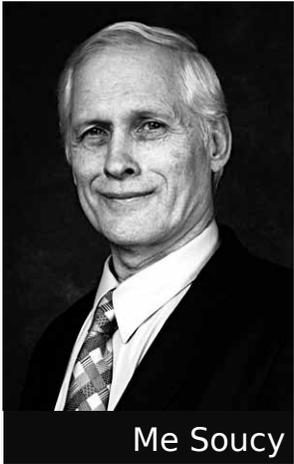
# RAPPELEZ-VOUS DE VÉRIFIER

## VOS CANDIDATS-LOCATAIRES! SERVICE D'ÉVALUATION au

# (819) 563 9292

ou sans frais au

# 1-877-563-9292



Me Soucy

# COMMENT DOIT-ON DÉFINIR LE PRÉJUDICE SÉRIEUR DANS UN CAS DE RETARDS FRÉQUENTS?

## Les faits

Lorsqu'un locataire paie son loyer fréquemment en retard, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'éviction du locataire, si ces retards lui causent un préjudice sérieux:

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.

Mais quel est le fardeau de preuve du locateur lorsqu'il doit démontrer un préjudice sérieux? Les auteurs font état de la perturbation que subirait le locateur dans l'administration de l'immeuble.<sup>1</sup>

### Les démarches constantes

Les mêmes auteurs font également état des démarches constantes et multipliées pour se faire payer, comme des demandes répétées à la Régie du logement afin d'obtenir le paiement du loyer.

Dans l'affaire Cohen c.FDL Cie<sup>2</sup>, le témoignage de la représentante de la compagnie a convaincu la Cour que ces retards ont causé un préjudice sérieux. En effet, cette dernière a dû envoyer de nombreux avis au locataire pour lui rappeler ses retards, a dû référer le dossier à ses avocats pour récupérer le loyer dû et ainsi encourir des frais élevés.

Dans l'affaire Leiffer c. Creccal Investments Ltd, la Cour du Québec retenait les principes suivants relatifs à un préjudice sérieux: la locataire prétendait que le locateur, étant propriétaire



de quelque 1000 appartements, ne peut subir un préjudice sérieux dû uniquement aux retards de la locataire dans le paiement de son loyer. La Cour n'a pas retenu cet argument:

Il découle clairement de la preuve que ces retards pèsent lourdement sur les épaules du locateur dans la gestion de l'immeuble. On n'a qu'à regarder les nombreux avis de loyer impayé et la comptabilité engendrée pour cette locataire seulement, pour se rendre compte du préjudice causé au locateur. De plus, il a été mis en preuve que les employés du locateur ont investi beaucoup de temps et d'énergie à tenter de percevoir le loyer dû de la locataire, et ce, de façon constante et depuis le mois de février 1995<sup>3</sup>...

Enfin la Régie du logement dans l'affaire Garone c. Desforges a conclu:

Le locateur a aussi prouvé que ces retards lui causent un grave préjudice. Il doit faire de nombreux déplacements pour obtenir son dû et afin de déposer les sommes reçues dans son compte de banque. Il doit couvrir les chèques que la banque refuse d'honorer pour insuffisance de fonds dans le compte de locataire.<sup>4</sup>

### Des procédures judiciaires

Dans l'affaire O.M.H.M c. Nantel, la Cour du Québec ne croit pas que le fardeau de preuve

que doit surmonter un locateur dans un cas de retards fréquents aille jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire ait entamé ses procédures contre lui.

### La cour conclut:

"Sachant ce qu'un recours judiciaire implique comme préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc., on ne peut que conclure qu'une démarche judiciaire est un préjudice sérieux, à moins qu'on démontre qu'un locateur a abusé de ses recours, qu'il a entrepris ses recours avec une rapidité telle qu'il n'a pas tenté un règlement. Ici, nous pouvons multiplier la démarche judiciaire par quatre"<sup>5</sup>

1- Thérèse Rousseau Houle, le bail du logement : analyse de la jurisprudence, Wilson et Lafleur Ltée, p. 168 s

2- Cohen c. FDL Cie. (1996) J.L. P 260, 261.

3- Leiffer c. Creccal Investments Ltd, C.Q. Montréal, 500-02-044793-961, 1997-04-22 p. 1-2

4- Garone c. Desforges, R.L. Montréal 31-041008-142 G. ou (2004) J.L. 369, 371

5- O.M.H. c. Nantel, (2006) J.L. 255 à 259

**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

**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

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

Réfection de toitures  
• Résidentiel  
• Commercial  
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19

ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron

Gaétan Bergeron

Réjean Bergeron

(819) 823-7592

# LE LOCATEUR PEUT REFUSER LA CESSION DE BAIL FAITE À UNE CORPORATION

**L**

es locataires ont produit à la Régie du logement une demande de résiliation de bail et un remboursement de loyer payé. Il appert que les parties sont liées par un bail du 1er juillet 1994 au 30 juin 1995, à un loyer mensuel de 565,00\$.

## Les faits

Le 8 novembre 1994, les locataires avisaient le locateur de leur intention de céder leur bail à Stephan Huot Immeubles à partir du 1er décembre 1994. Le 9 novembre, le gestionnaire du locateur avisait les locataires du refus de consentir à la cession du bail au motif qu'une cession de bail doit être faite uniquement à un locataire qui va habiter dans le logement.

Les locataires contestent cette décision du locateur et considèrent que le refus du locateur est injustifié. Quant au locateur, il justifie son refus en déclarant que l'intention du cessionnaire est uniquement de relouer cet appartement et non de devenir locataire.

## La question discutée

En vertu des articles 1870 et 1871 du Code Civil du Québec, le locataire peut céder son bail et le locateur ne peut refuser la cession du bail que



pour un motif sérieux. Se pose la question de déterminer si le fait pour un cessionnaire de ne pas habiter le logement peut être considéré comme un motif sérieux.

Lors d'une cession de bail, le cessionnaire acquiert non seulement les droits, mais aussi les obligations du cédant qui est le locataire.

Dans le bail résidentiel, l'intention du locataire quant à l'utilisation des lieux est importante pour le locateur puisqu'il pourrait éventuellement être un motif pour invalider le bail. En effet, le bail intervenu entre les parties est de nature résidentielle et non com-

merciale, et cet élément est important pour la validité du contrat intervenu entre les parties.

Le locateur a-t-il intérêt à s'objecter quant à la nature du contrat intervenu entre le cessionnaire (une corporation) et le cédant (le locataire)?

## L'analyse de la question

La Régie du logement est d'avis que le locateur peut s'objecter au motif que le contrat entre les locataires et la corporation Stephan Huot Immeubles n'est pas de la nature d'un contrat de location résidentielle, et par conséquent le refus du locateur est justifié.

En effet, aux articles 1425 et suivants du Code Civil du Québec, relatifs à l'interprétation des contrats, il y est édicté que l'on doit rechercher la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés.

Dans l'interprétation, on doit tenir compte de la nature, des circonstances dans lesquelles le contrat a été conclu. Selon la Régie du logement<sup>1</sup>, suivant les faits mis en preuve, il appert que Stephan Huot Immeubles est le nouveau locateur du locataire. Pour attirer une clientèle, Stephan Huot Immeubles offre à des personnes qui sont liées par des baux d'assumer les obligations de leur ancien bail lorsqu'elles contractent avec lui.

La Régie du logement conclut que l'intérêt premier de Stephan Huot Immeubles est uniquement d'attirer une nouvelle clientèle dans ses propres immeubles et qu'il n'a aucune intention de devenir lui-même locataire, soit d'habiter les lieux.

La Régie conclut aussi que le contrat intervenu entre le cessionnaire Stephan Huot Immeubles et les locataires ne peut être qualifié de cession de bail résidentiel et que le locateur était par conséquent justifié de refuser la demande de cession de bail en faveur de Stephan Huot Immeubles.

La Régie du logement a rejeté la demande de résiliation du bail des locataires. Les locataires ont été tenus de payer leur loyer et de continuer à assumer les obligations de leur bail. ☑

1. Lemieux et al. c. Société Immobilière Arbois (1995) J.L. pages 195 et 196

# PROJET DE LOI 28: beaucoup mieux que prévu

**R**

appelons que le Projet de loi présentait un article qui faisait passer le délai d'éviction de 48 heures à 5 jours, en plus de l'augmenter à 30 jours dans le cas d'un avis concernant la résidence

familiale et la possibilité pour le locataire (dans les cas qui nous concernent) de demander la permission au tribunal de prolonger ce délai d'au plus 3 mois. Pour terminer, l'article prévoyait qu'aucune expulsion ne pourrait avoir lieu pendant la période du 20 décembre au 10 janvier.

Ainsi, au terme de cette modification, le délai d'expulsion, suite à l'obtention d'un jugement, continuera de passer de 48 heures à 5 jours. Par contre, tout le troisième paragraphe a été retiré, retirant par le fait même la protection de 30 jours en cas de résidence familiale et la

prolongation possible de ce délai allant jusqu'à 3 mois. On a également modifié la période durant laquelle l'éviction est impossible, soit maintenant les jours fériés, et du 24 décembre au 2 janvier.

Rappelons que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en partenariat avec le RPHL, a présenté un mémoire expliquant au Ministre de la Justice, les délais auxquels font déjà face les propriétaires, dans des situations de non paiement. Les commentaires concernant l'amendement sont clairs à l'effet que c'est suite aux commentaires des intervenants du milieu de la location résidentielle, concernant l'accroissement important des délais d'expulsion, que la décision fut prise. L'APQ est heureuse qu'une partie de ses représentations aient porté fruits et demeure vigilante pour la suite. ☑

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

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

930, 12<sup>e</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

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

**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

© 2011 BAIN MAGIQUE tous droits réservés



Me Lebeau

## UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ EST CONDAMNÉ POUR DES DOMMAGES CAUSÉS PAR UN VICE AU BALCON D'UNE UNITÉ

condominium achetée du promoteur/entrepreneur général, aujourd'hui en faillite. En octobre 2004, suite à une infiltration d'eau dans l'unité des copropriétaires, le promoteur envoie des ouvriers faire certains travaux correctifs, dont la pose de ciment sur le balcon pour corriger une pente inversée.

Le 13 avril 2005, les Propriétaires demandent par lettre au promoteur de régler les problèmes faisant en sorte que les planchers de leur salon et de la chambre adjacente gondolent, se délaminent et présentent de la moisissure. Dans les mois qui suivent, la cause du problème est identifiée comme étant l'eau qui s'accumule sur le balcon, dont la pente est encore inversée malgré les travaux de 2004, et finit par entrer dans l'unité.

Les démarches, tant du Syndicat que des Propriétaires, auprès d'un plan de garantie qui administre l'assurance qualité des travaux sont vaines. Selon le gestionnaire retenu par le Syndicat depuis août 2009, la situation des balcons serait le résultat d'un vice d'exécution et non pas d'un vice de conception ou d'un vice de construction.

En décembre 2006, le Syndicat mandate un cabinet d'avocats et confirme aux Propriétaires que leur dossier leur a été remis. Le gestionnaire témoigne que les avocats disposent d'un rapport établissant à 5 millions de dollars les réparations requises et qui traite des problèmes avec les balcons.

Le 15 octobre 2007, l'eau continuant de s'infiltrer, les demandeurs avisent de nouveau le président du Syndicat de l'époque, qui leur demande d'être patients. Le 22 janvier 2009, le Syndicat, représenté par le cabinet d'avocats, intente une poursuite.

Au printemps 2009, la pente du balcon est corrigée aux frais des Propriétaires. Las d'attendre, les Propriétaires refont faire les planchers de leur unité en juillet 2010, à l'exception de celui de la chambre à coucher des maîtres, au coût de 8 522,06 \$; transmettent une lettre de mise en demeure au syndicat le 24 septembre 2010, et intendent la présente action le 27 octobre 2010.

### L'ANALYSE PAR LA COUR

La Cour doit résoudre la question de savoir si l'action des Propriétaires est tardive et donc irrecevable et retient ce qui suit:

Le Syndicat plaide que les dommages remontent à 2004 et que l'action n'a pas été intentée dans les trois (3) ans de ceux-ci, de sorte qu'elle est prescrite, c'est-à-dire que les Propriétaires auraient perdu leur droit en raison du simple écoulement du temps<sup>2</sup>.

Toutefois, la Cour remarque que les Propriétaires veulent faire valoir les droits que l'article 1077 C.c.Q. leur confère. Cet article se lit:

«1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire<sup>3</sup>.»

La Cour remarque que la pente inversée du balcon a été corrigée au printemps 2009, et que c'est donc dire que l'inaction du Syndicat, pendant toute cette période, a fait en sorte que l'infiltration d'eau a continué de causer des dommages au plancher. À l'avis de la Cour, la situation en est donc une de dommages continus et progressifs, en quel cas la règle veut que la victime puisse réclamer pour

*Suite à la page suivante*



Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites Créances<sup>1</sup>, la Cour a eu à décider si la demande de deux copropriétaires pour des dommages causés à leur unité par une infiltration d'eau était tardive et, si elle ne l'est pas, est-ce que le syndicat est responsable des dommages causés dans leur partie privative ?

### LES FAITS

La Cour relève les faits suivants des témoignages des parties: À compter du mois d'avril 2003, les Propriétaires occupent une unité située au dernier étage d'une tour résidentielle de plusieurs unités de

## 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.**

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

Suite de la page précédente

les dommages subis pendant les trois (3) ans précédant l'introduction de son action. En l'espèce, cela signifie que les Propriétaires peuvent réclamer pour les dommages causés entre le 27 Octobre 2007 et le moment où les travaux corrigeant la cause du dommage ont eu lieu au printemps 2009.

Par ailleurs et indépendamment de ce qui précède, la Cour ajoute qu'il y a eu, en l'espèce, preuve de renonciation tacite par le Syndicat au bénéfice du temps écoulé, par le fait d'avoir confié le mandat de poursuite et de demander l'indemnisation souhaitée par les propriétaires.

La Cour ajoute que l'allégation de prescription faite lors de l'audience par le Syndicat est en elle-même tardive puisqu'elle n'était pas alléguée comme motif de contestation.

En conséquence, la Cour refuse de déclarer l'action prescrite et doit considérer la deuxième question en litige, celle de la responsabilité du syndicat.

La Cour remarque que la responsabilité du Syndicat en la matière découle plus particulièrement de l'article 1077 C.c.Q. cité précédemment, et partage l'opinion de la juge Paradis dans Potvin c. Syndicat de la copropriété les Condominiums St-Michel4 qui a résumé les grandes lignes de la doctrine et la jurisprudence en la matière comme suit:

Le syndicat des copropriétaires est responsable en cas de dommages causés aux copropriétaires par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes (art. 1077 C.c.Q.) et non pas de celles de la responsabilité du vendeur d'un bien (arts 1726 et ss. C.c.Q.)

Le recours d'un copropriétaire contre un syndicat de copropriété pour des dommages résultant du vice de construction ou de conception ou au défaut d'entretien, se limite aux dommages directs.

Il s'agit d'une responsabilité qui n'est pas de nature contractuelle, mais la responsabilité ainsi encourue par le syndicat est absolue. Elle s'applique de plein droit lorsque les préalables sont établis.

En effet, l'article 1077 est d'ordre public (le syndicat ne peut y déroger), et celui-ci s'applique aussi aux parties communes, y compris celles dont la jouissance est exclusive à certains propriétaires.

L'obligation s'étend à la réfection des vices de construction, et au cas de défaut de régler un problème (entretien, conception ou construction), le syndicat peut être tenu responsable des dommages secondaires causés, par exemple, à un copropriétaire.

La partie commune à usage restreint, notamment les portes, fenêtres, murs extérieurs et balcons, demeure une partie commune et son remplacement est la responsabilité du syndicat.



# PAVÉ DESIGN

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

Et ce particulièrement si cela découle directement d'un vice de construction et/ou de conception.

La Cour remarque que le Syndicat plaide que le balcon étant une partie commune à usage restreint, selon les articles Déclaration de copropriété, et qu'il revenait aux Propriétaires d'en assurer la réparation et qu'en ne le faisant pas, ils ont été les auteurs de leurs dommages. Toutefois, la Cour ne retient pas cet argument au motif qu'il ne revient pas aux copropriétaires à corriger les vices de construction et de conception affectant les parties communes, mêmes celles à usage restreint.

#### LES DOMMAGES ACCORDÉS PAR LA COUR

La Cour rappelle que les Propriétaires peuvent uniquement

réclamer les dommages directs découlant du vice de construction. Toutefois, elle souligne que les Propriétaires avaient l'obligation d'atténuer leurs dommages dès qu'ils ont constaté l'inaction par le Syndicat.

La Cour considère que comme les Propriétaires ont réduit le montant de leur réclamation à la somme de 7 000,00 \$ et considérant également qu'ils n'ont pas déposé de réclamation pour le plancher de la chambre à coucher des maîtres qui semble également avoir été affecté, l'action est donc accueillie pour le montant de 7 000,00\$ réclamé, plus les intérêts et frais judiciaires.

Pour toute question en droit locatif ou en copropriété, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes. ☑

**Programme exclusif aux membre RPHL**

**Prix traitement extérieur**



**GESTION PARASITAIRE**  
EXTIRPATION DE L'ESTRIE

Programme N° 1	Programme N° 2 (Appel de service non inclus)
6 logements - 300\$	6 logements - 225\$
8 logements - 400\$	8 logements - 250\$
10 logements - 450\$	10 logements - 275\$
12 logements - 500\$	12 logements - 300\$
16 logements - 550\$	16 logements - 350\$
18 logements - 600\$	18 logements - 400\$
24 logements - 650\$	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](http://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](http://www.constmc.com)

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



Me Reed

# FIXATION DE LOYER

## ATTENTION! LA RÉGIE DU LOGEMENT POURRAIT BAISSER LE LOYER DE VOTRE LOCATAIRE

**L**orsque le locataire refuse l'augmentation de loyer, le propriétaire peut ouvrir un dossier en fixation de loyer. Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles et ce, aux moyens des factures du propriétaire.

Par contre, si pour une raison ou une autre vous avez pour les périodes de références une baisse de taxe, d'assurance ou que le pourcentage attribué pour un poste est négatif, comme c'est le cas cette année pour le mazout, le résultat pourrait être négatif donc une baisse du loyer, même après avoir calculé les autres dépenses de l'immeuble.

Lorsque vous avez une telle baisse, il est donc important de

faire au préalable le calcul en ligne pour s'assurer que le résultat final n'est pas une baisse du prix du loyer. Si c'est le cas, vous avez simplement à ne pas ouvrir de dossier en fixation de loyer pour maintenir le loyer actuel. Chose positive, le locataire ne peut pas ouvrir de lui-même le dossier en fixation de loyer. C'est le privilège du propriétaire.

Malheureusement une année de baisse pourrait annuler complètement une augmentation anticipée pour la réalisation de travaux majeurs sur l'immeuble. Notre suggestion à cet effet est d'étaler, si c'est possible évidemment, sur plusieurs années, vos projets de rénovation pour éviter de perdre toutes les possibilités d'augmentations.

Pour comprendre le sérieux de ce problème, voici un extrait d'une décision qui fixe le loyer à la baisse.

Dans cette décision il y avait une baisse des frais de taxes municipi-

pales et scolaires et de l'assurance. Les parenthèses représentent un montant négatif.

Notez que le loyer avant le calcul était de 536.67\$

...27 Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de (7,40 \$) par mois, s'établissant comme suit:

Taxes municipales et scolaires	(20,27 \$)
Assurances	(0,40\$)
Gaz	4,82\$
Électricité	0,28\$
Mazout	0,00\$
Frais d'entretien	0,00\$
Frais de services	0,00\$
Frais de gestion	0,30\$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service	5,63\$
Ajustement du revenu net	2,24\$

TOTAL (7,40\$)

28 CONSIDÉRANT l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

29 CONSIDÉRANT qu'un ajustement mensuel de (7,40\$) est justifié;

30 CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire au paiement des frais de la demande; POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

31 FIXE le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 529,00 \$ par mois du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

32 Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

33 La locatrice assume les frais de la demande.

*Attention pour éviter la situation pénible d'une diminution de loyer, c'est simple: il faut faire le calcul AVANT d'aller devant la Régie du Logement. Téléchargez le fichier de calcul sur [www.rphl.org](http://www.rphl.org) et téléphonez-nous si vous avez besoin d'aide! Une diminution de loyer devant la Régie du logement c'est rare, mais évitez que ce soit vous!*

*Me Émilie Pelletier, greffière spéciale  
Gestion Laberge inc. c. Baranoshnik18  
090302 001 F*



### Capsule sur l'augmentation de loyer: Les immeubles de moins de 5 ans

La majorité des propriétaires savent que la Régie du logement encadre les taux d'augmentation de loyer au Québec et elle est aussi le forum obligatoire lorsque les propriétaires et locataires ne s'entendent pas sur l'augmentation proposée.

*Est-ce que c'est une règle absolue? NON, il existe une exception lorsque l'immeuble a moins de 5 ans.*

En effet, l'article 1955 du Code civil du Québec mentionne que les parties ne peuvent pas faire fixer le loyer par la Régie du logement pour les immeubles neufs de moins de 5 ans si le propriétaire a rempli les cases appropriées dans la section F du bail.

Lorsque les informations sont correctement inscrites au bail, le locataire n'a que deux choix quand il reçoit son avis d'augmentation: soit il l'accepte, soit il quitte le logement.

Par contre, si le propriétaire procède à une augmentation de plusieurs centaines de dollars et qui dépasse largement la moyenne des loyers équivalents dans le secteur, la Régie du logement pourrait considérer cette aug-

mentation abusive et l'annuler. Baillus vous suggère donc de ne pas négliger cette opportunité qui peut vous permettre d'ajuster le prix du loyer afin de vous assurer que votre immeuble sera rentable.

### Capsule nouveau locataire: La divulgation obligatoire des loyers passés

Lorsqu'il est temps de signer un bail avec un nouveau locataire, l'article 1950 du Code civil du Québec impose au propriétaire de divulguer à ce locataire le loyer le plus bas payé par l'ancien locataire dans la dernière année précédant la signature du bail.

Ce n'est donc pas le loyer actuel qu'il faut considérer mais celui d'il y a un an. Par exemple, s'il y a signature du bail le 17 mars 2014, on prend en

compte le loyer payé au 17 mars 2013. Baillus vous donne donc les différents délais et les conséquences de cette obligation.

1- Le propriétaire divulgue le montant exact: le locataire a 10 jours de la signature du bail pour faire fixer son loyer à la Régie du logement.

2- Le propriétaire n'inscrit aucun montant: Le locataire a 2 mois du début du bail pour faire refixer son loyer à la Régie du logement.

3- Le propriétaire divulgue un faux montant: Le locataire peut faire refixer son loyer dans les 2 mois de la connaissance de ce fait. Il peut aussi demander des dommages et intérêts. Sachez que même s'il est d'accord le locataire ne peut pas renoncer à ce droit même par écrit.

*Baillus*

# EXPÉRIENCE VÉCUE

## Le parcours de M. Bérard

**N**otre entrevue de propriétaire pour cette parution du journal, nous amène à Granby cette fois-ci avec Monsieur Gaétan Bérard propriétaire depuis 15 ans.



Monsieur Bérard était propriétaire d'une ferme il y a plusieurs années. Il a été victime d'un grave accident de travail. Celui-ci décide de vendre la ferme et opte pour l'investissement immobilier.

Les débuts dans l'immobilier pour Monsieur Bérard lui sont favorables. A l'époque, la location était plus facile étant donné un taux d'occupation très bas. Aujourd'hui, avec les taux d'intérêt à la baisse, cette situation favorise la construction, donc une augmentation du parc locatif. Ce qui ne signifie pas pour Monsieur Bérard de

se précipiter pour la location mais plutôt au contraire, de prendre le temps et faire l'expertise essentielle à toute nouvelle location. Le fait de faire cette recherche auprès des candidats a pour effet de rassurer le propriétaire locateur et les locataires autant ceux qui sont déjà dans l'immeuble que ceux qui y entreront.

Avec tous les outils qu'offre le RPHL, cela permet de soulager le propriétaire d'une partie du fardeau de la location en y faisant effectuer l'investigation du proposant locataire.

Selon Monsieur Bérard, pour que l'investissement dans l'immobilier génère des revenus stables, il faut prévoir qu'il est important d'investir dans l'immeuble afin de pouvoir rivaliser avec les constructions neuves pour se garantir des locataires et ainsi compter le moins possible de logements vides. De plus pour la revente d'un immeuble, le futur propriétaire acheteur sera rassuré de constater que les avis de correction au bail et les rénovations adéquates ont été effectuées années après années à l'immeuble et que les locataires sur place ont été enquêtés pour ainsi obtenir un résultat gagnant-gagnant.

"J'aimerais mentionner au niveau du gouvernement (Régie du logement) qu'il serait intéressant d'apporter afin

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

Commercial • Industriel • Résidentiel

**www.purairexpert.com 819 943-9239**

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

d'aider les propriétaires, un dépôt de 2 mois à la signature du bail ou un dépôt de sécurité pour que lorsque la fin du bail arrive et que les locataires décident de quitter, le propriétaire se retrouve souvent à réparer et nettoyer pour le prochain locataire qui a droit à un logement salubre et remis en état.

Dans le système de location actuel, la plupart du temps le propriétaire ne peut voir le logement que lorsque le locataire quitte (souvent le 30 juin) et un autre arrive le 1er juillet.

Suite à la page 18



## La vérification des baux avant l'achat d'un immeuble

La vente d'un immeuble n'éteint pas les droits des locataires. Le nouveau propriétaire a envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail.

Avant l'achat de l'immeuble, l'acheteur doit vérifier les baux des locataires pour savoir l'étendue de ses obligations.

**Sinon, des surprises peuvent arriver!**

Il peut y avoir d'autres points selon les situations, n'hésitez pas à prendre contact avec un professionnel pour vous en assurer. ☑

Voici une liste non-exhaustive des points à vérifier:

1. La vente d'un immeuble ne change rien aux obligations des parties au bail du logement.
2. Le nouveau locateur a envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail.
3. Le locateur avant la vente doit vérifier les baux des locataires pour connaître l'étendue de ses obligations.
4. Le locateur doit vérifier si des avis d'avis d'augmentation de loyer ont été donnés par le propriétaire actuel.
5. Le locateur doit vérifier si le locateur actuel a reçu des réponses de refus aux avis d'augmentation de loyer.
6. Le locateur doit vérifier si le propriétaire actuel a reçu un avis de non-reconduction de bail.
7. Le locateur doit vérifier si le propriétaire actuel a reçu ou a répondu à un avis de cession de bail.
8. Le locateur doit vérifier s'il existe des dossiers judiciaires, contre le propriétaire actuel, à la Régie du logement.
9. Le nouveau locateur doit faire une demande de reprise d'instance ou d'intervention à la Régie du logement.
10. Le nouveau locateur prend à son compte les demandes actives à la Régie du logement par la reprise d'instance.



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

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL  
www.betonel.com

**Sherbrooke**

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

**Granby**

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

Suite de la page de couverture

## ÉCOULEMENT D'EAU DE PLUIE VERS UN LOT VOISIN

Il est admis par les parties que cette ruelle a une pente naturelle dirigée vers la propriété des demandeurs et la Cour fait remarquer que ceux-ci doivent accepter de recevoir l'eau de pluie tombant sur cette ruelle.

Toutefois, selon la preuve, le syndicat a déplacé une gouttière de façon temporaire sur le côté de son immeuble en juillet et octobre 2010 de manière à ce que la sortie de celle-ci donne directement en face de l'entrée du garage des voisins. Ceux-ci se plaignent que l'eau provenant de la toiture de la propriété du syndicat coule par cette gouttière, traverse la ruelle et entre dans leur garage.

Le syndicat nie sa responsabilité et soulève principalement les trois arguments qui suivent.

Le Syndicat plaide que la sortie de la gouttière est dirigée vers l'est alors que les voisins sont situés au sud et l'eau s'écoule sur une bande de terrain d'une largeur de trois pieds sur une longueur de quarante pieds longeant la propriété du syndicat.

Selon l'avis de la Cour, cet argument est contredit par les photos produites en preuve par les demandeurs, lesquelles démontrent plutôt que l'eau provenant de la gouttière traverse la ruelle en ligne droite et se dirige directement dans l'entrée du garage des demandeurs.

Le Syndicat soulève également que les demandeurs ont fait modifier la pente naturelle de la ruelle en l'accentuant vers leur

propriété pour faciliter l'accès à leur garage situé sous l'étage de leur résidence. De plus, selon le Syndicat, il n'y a pas de seuil au bas de la porte du garage pour bloquer l'entrée de l'eau.

Sur ce point, la Cour fait remarquer qu'il est certain que ces carences n'améliorent pas la situation mais elles ne constituent pas la cause première de l'infiltration de l'eau dans le garage.

Comme dernier argument, le syndicat suggère qu'il s'agit plus probablement d'un refoulement d'égout chez les demandeurs puisque leurs voisins ne se plaignent d'aucune infiltration d'eau.

Toutefois, la Cour est d'avis que le fait que la sortie de la gouttière donne en face du garage des demandeurs explique que les voisins soient épargnés, et que le refoulement d'eau est une hypothèse intéressante mais non supportée par la preuve.

Après cette analyse, la Cour est d'avis que les témoignages et les photographies permettent de conclure qu'il s'agit d'une situation qui s'ap-

pelle «une aggravation de servitude» c'est-à-dire que les demandeurs ne reçoivent pas seulement l'eau qui s'écoule naturellement par la pente de la ruelle, ce qu'ils doivent tolérer, mais reçoivent également une quantité d'eau provenant de la toiture de l'immeuble du syndicat, laquelle contrevient alors à l'article 983 C.c.Q. qui se lit comme suit :

983. Les toits doivent être établis de manière que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire.

La Cour remarque que la preuve des dommages subis par les demandeurs

est particulièrement déficiente pour les motifs suivants:

1) la réclamation pour l'achat de deux bases mobiles est prescrite puisque cette dépense a eu lieu plus de trois ans avant l'institution des procédures.

2) La réclamation pour mauvaise foi de la part du syndicat est non-fondée puisque selon les témoignages, les représentants de celui-ci ont au contraire tout fait pour remédier à la situation, bien que sans succès jusqu'à présent.

La Cour juge également que les montants réclamés par les deman-

deurs pour l'obtention de copies des plans cadastraux et des bordereaux de vente ne sont pas accordés parce qu'ils ne constituent pas des pièces nécessaires à la résolution du présent litige.

Quant aux matériaux pour réparations et porte de garage,

selon l'avis de la Cour les pièces produites à l'audience par les demandeurs ne sont que des soumissions de travaux de réparation non signées et ne comportant aucun détail ni explication. La Cour juge que leur valeur à titre de preuve est donc nulle.

La Cour condamne le syndicat à payer aux demandeurs la somme de 950,70\$ à titre de dédommagement pour les travaux de réparation réellement faits, trouble et inconvénients et frais de poste et de photographies.

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

1. Luc Doré et Caroline Racine c. Syndicat de copropriété 2250-2254 Messier, 2013 QCCQ 16423



## LA VENTE DE VOTRE CONDOMINIUM VOUS AVEZ TROUVÉ UN ACHETEUR, MAIS QUELLE EST LA SUITE?

**V**ous avez choisi de vendre votre condo et vous avez réussi à trouver un acheteur. Toutefois, comme tout acheteur averti, il voudrait en savoir plus sur la copropriété dans laquelle votre condo est situé. Quels sont les documents et autres renseignements que l'on risque de vous demander dans les mois et les semaines qui précèdent la signature de l'acte de vente?

Tout d'abord, il est important à noter qu'en vertu de l'article 1069 du Code civil du Québec, la personne qui propose d'acquérir votre unité de condo peut demander au syndi-

cat des copropriétaires un état des charges communes dues et impayées en rapport avec votre unité. La loi permet au proposant acheteur d'obtenir ces renseignements, car cet article le tient responsable du paiement de toutes les charges impayées par le vendeur au moment de la vente. Bien évidemment, l'acheteur ne voudrait pas avoir à payer ces charges au syndicat, alors la loi lui permet de savoir d'avance les montants des charges impayées.

Dans des circonstances normales, c'est le notaire instrumentant de la transaction de vente qui en tiendra compte dans la répartition des

sommes dues aux termes de la transaction, et c'est le notaire qui retiendra ces sommes sur le produit de la vente et qui le transmettra au syndicat dans les jours qui suivront la signature et la publication de l'acte.

Dans la plupart des cas, c'est le notaire instrumentant de la transaction qui adressera cette demande d'information au syndicat pour le compte de l'acheteur dans les jours précédant la vente. Le syndicat dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande pour y donner suite en fournissant l'état des charges. Si le syndicat (ou parfois son gestionnaire) ne répond pas

dans les délais, l'acheteur ne pourra être tenu responsable du paiement de ces sommes en souffrance.

Il est à noter que, bien que le proposant acheteur puisse adresser une telle demande d'information au syndicat, ceci est exceptionnel et ne lui permet pas de demander au syndicat de consulter ou d'obtenir copie des divers documents dont la loi requiert la conservation par le syndicat dans son registre en vertu de l'article 1070 du Code civil du Québec.

Il est à rappeler que le registre de la copropriété est tenu à la disposition des copropriétaires par le syndicat, et que le proposant acheteur n'étant pas un copropriétaire en titre, ne peut exiger du syndicat de le consulter.

Suite à la page 17

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

**S**elon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier au Québec totaliseront 38 000 unités en 2014 et 38 800 unités en 2015.

«Le rythme modéré de la croissance de l'économie et de l'emploi pèsera sur la demande de logements, neufs comme existants, cette année et l'an prochain. De plus, le nombre de mises en chantier sera aussi limité par des stocks relativement élevés de logements neufs et existants» selon

Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui avaient baissé en 2013, resteront relativement stables au cours des deux prochaines années; elles seront au nombre de 13 200 en 2014 et de

13 400 en 2015. La demande future sera influencée par la croissance modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs.

Après être redescendu en 2013 à un niveau qui cadre davantage avec les tendances démographiques, le nombre de logements collectifs commencés se stabilisera, lui aussi, cette année et l'an prochain. Ce segment continuera d'être avantagé par ses prix relativement inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. De plus, il profitera du fait que les besoins changent à mesure que la population vieillit

et de la tendance à privilégier la densification résidentielle dans les centres urbains.

Cependant, sa croissance sera limitée par une offre relativement élevée de logements neufs et existants, ce qui accroîtra les choix offerts aux acheteurs potentiels. Les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 24 800 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Les ventes de propriétés existantes recensées par Centris® devraient légèrement augmenter en 2014, à un rythme qui cadre avec la progression modérée de l'emploi. Après s'être quelque peu redressées durant le deuxième semestre de 2013, les reventes poursuivront sur cet élan et seront au nombre de 73 900 cette année. En 2015, les conditions d'achat seront limitées par des taux d'intérêt qui s'annoncent légèrement plus élevés. Malgré tout, 75 000 reventes Centris® seront recensées l'an prochain.

ESPACE  
PRINTANIERDU 4 AU 6 AVRIL 2014  
AU CENTRE DE FOIRES  
DE SHERBROOKEALLEZ-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 USAGÉSTROUVEZ 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



Suite à la page 19

Suite de la page de couverture

## LE PRINTEMPS EST À NOS PORTES, AU SON DES MARTEAUX

- Le prix, les conditions et la qualité du fournisseur sont validés avec un processus de soumission ou un professionnel (architecte, ingénieur, etc.);
- Le prix et les conditions de paiement sont clairement établis.

Souvent, il est prudent de faire établir par un ingénieur ou un architecte les travaux à effectuer avec les plans et devis qui pourront vous permettre de demeurer au contrôle de la situation. Nous avons tendance à vouloir aller directement au fournisseur, mais ce n'est souvent pas la démarche la plus efficace, ni la plus économique.

Nous avons la particularité de garantir la jouissance des lieux à nos locataires. Il est donc important de nous assurer que les horaires de travail et les travaux à effectuer nous permettent de respecter cette obligation. Il faut savoir que notre locataire pourrait demander une compensation même si les travaux sont inévitables. Il est donc prudent de prendre les précautions requises.

**N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions en visitant notre site internet, par courriel à [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org) ou par téléphone au 1-877-563-9292. ☑**

## L'UTILISATION DILIGENTE DU LOGEMENT

**L**ors de la location d'un logement, le propriétaire est tenu de vous livrer un logement en bon état. Il est de la responsabilité du locataire de s'assurer de maintenir le bon état et d'en faire un usage adéquat.

Suite à quelques situations arrivées dernièrement, il nous semblait nécessaire de rappeler que selon l'article 1855 du Code Civil du Québec : "Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence."

Également dans l'article 1890: "Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail."

Si un locataire n'utilise pas les toilettes, le lavabo ou même l'évier de cuisine de façon normale et crée un dégât d'eau, ce dernier sera tenu responsable à la fois du dégât d'eau mais aussi de tout ce qui en découle comme l'intervention du plombier, la franchise d'assurance du locateur...

Par exemple, une obstruction dans la toilette du logement qui donne lieu à un débordement de cette dernière et qui a causé des dommages à l'immeuble. Considérant que la présence de cette obstruction résulte de votre utilisation de la toilette, la responsabilité civile du locataire est engagée si cette situation résulte de sa faute ou des personnes à qui il donne accès au logement à cet égard et le propriétaire pourrait être en droit de réclamer le remboursement intégral de la franchise d'assurance au locataire.

Dans un autre cas, une toilette est devenue bouchée, la chasse d'eau fonctionnait mais l'eau ne s'écoulait pas. Le plombier a constaté que la cause de cet incident était la présence de morceaux de bois dans le drain de la toilette, ce qui a empêché la toilette de bien fonctionner et d'évacuer la cuve après l'utilisation.

Le fait de se servir de la toilette autre que pour des besoins hygiéniques et d'y jeter des ordures do-



mestiques, des objets ou des matériaux constitue un usage non conforme de celle-ci, pour lequel la responsabilité civile du locataire est encore engagée.

Et même si le locataire n'est pas la personne qui a bouché les toilettes, que ses enfants aient joué dans la salle de bain et coincé une balle, que ses invités en soient responsables, en tant que locataire et inscrit sur le bail il devra assumer leurs actes.

**Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.**

Il faut rappeler que chaque chose doit être utilisée uniquement pour l'usage prévu. Si cela ne résulte pas de l'usure normale ni d'une utilisation diligente du bien loué, le locataire sera tenu responsable des conséquences. ☑

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](mailto:info@electriciensherbrooke.com)  
 Site Web : [www.electriciensherbrooke.com](http://www.electriciensherbrooke.com)

Suite de la page 14

## LA VENTE DE VOTRE CONDOMINIUM

Depuis 2012, les courtiers immobiliers utilisent un formulaire intitulé «Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires». Ce formulaire, dont la forme est prescrite par l'Organisme d'auto-régulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), permet au copropriétaire vendeur de demander au syndicat des copropriétaires de répondre à certaines questions sur l'immeuble et son administration, et l'autorise à divulguer ces renseignements à un courtier immobilier avec lequel le copropriétaire a signé un contrat de courtage immobilier pour la vente de son condominium.

L'usage de ce formulaire est recommandé par l'OACIQ à ces membres lorsqu'ils acceptent un mandat de courtage d'un copropriétaire qui désire vendre son condominium. Il est à noter que ce formulaire, lequel englobe la majorité des questions habituellement adressées au syndicat de copropriété par le notaire instrumentant de la vente dans les semaines précédant la transaction, est destiné à être présenté au syndicat pour réponse suivant la signature du contrat de courtage. En principe, le but visé par ce formulaire est de permettre au courtier immobilier du vendeur d'avoir en main des renseignements pertinents, ainsi que certains documents précis, avant même que le copropriétaire vendeur n'ait reçu une promesse d'achat.



L'usage par le courtier immobilier du formulaire de promesse d'achat visant une copropriété prescrit par l'OACIQ est obligatoire, et contient une clause par laquelle la promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'offrant puisse examiner et se déclarer satisfait des documents fournis par le vendeur, entre autres le formulaire de renseignements mentionné ci-haut.

En complément aux renseignements qui seront demandés au syndicat des copropriétaires, nous recommandons au copropriétaire d'avoir en sa possession les documents suivants et dont il pourra remettre une copie à celui de qui il reçoit une promesse d'achat :

son dernier avis de cotisation de frais de condominium, ainsi que celui de toute cotisation spéciale en cours le dernier état financier trans-

mis aux copropriétaires la copie de la police d'assurance du syndicat (ou le certificat de couverture s'il ne possède pas de copie de la police intégrale)

copie de la déclaration de copropriété et du règlement d'immeuble et de leurs modifications

Il est recommandé que le syndicat de copropriété se prépare à pouvoir fournir des renseignements entre autres, sur les sujets et questions suivants :

Le montant actuel des frais de condo mensuels et le dernier versement effectué par le vendeur, et s'il y a des frais impayés.

Le montant de toute cotisation votée, ou prévue par le syndicat et l'échéance de paiement de celle-ci.

Le montant accumulé dans le fonds de prévoyance.

Est-ce que le syndicat prévoit un déficit d'opération ou un surplus pour l'exercice en cours ?

Est-ce que le syndicat a connaissance d'une procédure, arbitrage ou mise en demeure contre ou par lui contre un tiers ou un copropriétaire ?

Est-ce que le syndicat a connaissance d'un jugement contre lui qui serait en cours d'exécution ?

Est-ce que le syndicat est immatriculé au Registre des entreprises ?

Est-ce que le syndicat possède une couverture d'assurance tous risques ?

Il est important de comprendre que les réponses fournies et le portrait de la situation du syndicat pourraient changer entre le moment où ces renseignements sont fournis et la date éventuelle d'une promesse d'achat ou de la transaction de vente. Une revérification pourrait donc s'imposer, et le notaire instrumentant adressera habituellement les mêmes questions en la forme d'une demande écrite au syndicat dans les semaines avant la signature de la vente.

Une bonne tenue des dossiers financiers et du registre du syndicat aideront grandement le syndicat à pouvoir répondre efficacement et en temps utile aux questions posées dans ce formulaire et à se préparer à répondre aux demandes d'information que pourrait adresser le notaire chargé de la transaction de vente.

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

### 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 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).

FCPE  
MEMBRE



# SOLUTION ENVIROSOL

| 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 :**

**ESCOMPTE MEMBRES RPHL**

## 5%

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.suivreappels.com](http://www.suivreappels.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  
- 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

Suite de la page 13

## EXPÉRIENCE VÉCUE

Difficile à ce moment là de faire un constat des lieux valable et de pouvoir réclamer les coûts ou la remise en état aux locataires s'il y a lieu".

On pourrait également se prévaloir de pouvoir augmenter les loyers de façon plus équitable lorsque nous investissons dans la rénovation de l'immeuble de manière plus réaliste que ce qui existe actuellement. Nous pourrions récupérer notre investissement plus rapidement ce qui encouragerait les propriétaires à investir dans leur immeuble.

Pour terminer j'aimerais mentionner que je me sens bien appuyé par le fait d'être membre du RPHL qui offre plusieurs avantages tels que: Enquête de crédit à bon prix, possibilité d'échanger avec d'autres propriétaires lors de soirées d'information et de bons conseils juridiques. Les rabais que nous obtenons chez nos partenaires font également parties de la panoplie de services que le RPHL met à notre disposition.

Je tiens à remercier Monsieur Bérard pour sa disponibilité. Nous avons pu ainsi profiter de son expérience. ☑  
**Marie-Lyne Dufour – Service aux membres**



**ÉvalExpert**  
Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca  
www.evalexpert.ca

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

Suite de la page 2

## QU'EST-CE QUE LA SOLIDARITÉ?

Il ne faut toutefois pas se méprendre, car le locateur a le droit de demander la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, donc si le locateur n'a pas en main le montant total du loyer après ce délai. Même si l'un des deux a payé sa part, le manquement de l'autre pourrait engendrer alors une conséquence pour tous les locataires et occupants, soit la résiliation du bail et l'éviction.

Les conséquences du manquement d'un seul des locataires, qu'ils soient conjoints ou solidaires, se fera alors pour tous dans cette situation. La réclamation des sommes dues, par contre, si les locataires ne sont pas solidairement responsables, ne peut alors se faire qu'au niveau de la personne en défaut, ou si les deux locataires sont en défaut, 50% chez l'un et 50% chez l'autre, ce qui multiplie les démarches de recouvrement.

Voici la clause proposée par votre regroupement à ajouter dans tous vos baux concernant la solidarité: «Les locataires sont tenus solidairement responsables de toutes les obligations découlant de ce bail».

Notez que dans le Projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires, le formulaire de bail proposé, dont la date d'entrée en vigueur reste à déterminer, prévoit un endroit où on peut cocher si les locataires s'engagent solidairement ou non. ☑

(1) Dumouchel c Dufour-Tremblay, 2006 QCCQ.



**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**

Suite de la page 15

### Perspectives du marché de l'habitation 2014-2015

En raison d'une plus faible demande et d'une augmentation de l'offre, les prix des propriétés existantes connaîtront une très faible progression durant l'horizon prévisionnel. Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux d'accroissement des prix autour de la barre du 1 %, cette année et l'an prochain. Le prix Centris® moyen s'établira donc à 265 800 \$ en 2014 et à 269 000 \$ en 2015. ☑

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1 (P)	2014T2 (P)	2014T3 (P)	2014T4 (P)
<b>Logements mis en chantier</b>											
Log. individuels	17 535	19 549	16 554	16 059	13 144	13 200	13 400	13 200	13 200	13 200	13 200
%	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-18,2	0,4	1,5	3,4	0,0	0,0	0,0
Log. collectifs	25 868	31 814	31 833	31 308	24 614	24 800	25 400	24 500	24 750	25 000	25 000
%	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-21,4	0,8	2,4	-6,3	1,0	1,0	0,0
Tous	43 403	51 363	48 387	47 367	37 758	38 000	38 800	37 700	37 950	38 200	38 200
%	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-20,3	0,6	2,1	-3,1	0,7	0,7	0,0
<b>Marché de la revente</b>											
Ventes Centris®	79 105	80 027	77 165	77 379	71 301	73 900	75 000	73 500	73 750	74 000	74 250
%	3,1	1,2	-3,6	0,3	-7,9	3,6	1,5	3,7	0,3	0,3	0,3
Prix Centris® moyen	225 367	241 455	252 147	260 529	262 495	265 800	269 000	265 500	265 750	266 000	266 500
%	4,7	7,1	4,4	3,3	0,8	1,3	1,2	-0,5	0,1	0,1	0,2

Source: SCHL

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2013	3,14
	Changement de 2012 T4	0,07
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,75 - 4,25
5 ans	T4 2013	5,36
	Changement de 2012 T4	0,12
	2014 (P)	5,25 - 5,75
	2015 (P)	5,50 - 6,25

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2013

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif				
	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2013	Oct. 2014(P)	Oct. 2013	Oct. 2014(P)
Gatineau	5,1	5,2	744	745
Montréal	2,8	2,6	730	740
Québec	2,3	2,5	757	770
Saguenay	2,8	3,0	571	590
Sherbrooke	5,3	5,1	591	600
Trois-Rivières	5,1	5,5	555	560
Canada	2,9	2,6	s.o.	s.o.

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P : Prévisions de la SCHL

1 Centres 100,000+



**GRANBY**

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

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



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle									
	Logements mis en chantier	2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2012**	% variation (2012/2013)
Gatineau	Log. individuels	475	450	-5,3	425	-5,6	475	688	-31,0
	Log. collectifs	1 449	1 475	1,8	1 575	6,8	1 449	2 071	-30,0
	Tous	1 924	1 925	0,1	2 000	3,9	1 924	2 759	-30,3
Montréal	Log. individuels	3 039	3 300	8,6	3 400	3,0	3 039	3 959	-23,2
	Log. collectifs	12 593	12 500	-0,7	12 500	0,0	12 593	16 632	-24,3
	Tous	15 632	15 800	1,1	15 900	0,6	15 632	20 591	-24,1
Québec	Log. individuels	961	900	-6,3	900	0,0	961	1 258	-23,6
	Log. collectifs	3 719	3 300	-11,3	2 900	-12,1	3 719	5 158	-27,9
	Tous	4 680	4 200	-10,3	3 800	-9,5	4 680	6 416	-27,1
Saguenay	Log. individuels	337	300	-11,0	300	0,0	337	400	-15,8
	Log. collectifs	582	430	-26,1	400	-7,0	582	717	-18,8
	Tous	919	730	-20,6	700	-4,1	919	1 117	-17,7
Sherbrooke	Log. individuels	442	450	1,8	450	0,0	442	610	-27,5
	Log. collectifs	1 054	1 050	-0,4	1 050	0,0	1 054	1 131	-6,8
	Tous	1 496	1 500	0,3	1 500	0,0	1 496	1 741	-14,1
Trois-Rivières	Log. individuels	243	240	-1,2	220	-8,3	243	305	-20,3
	Log. collectifs	606	510	-15,8	505	-1,0	606	716	-15,4
	Tous	849	750	-11,7	725	-3,3	849	1 021	-16,8

Source : SCHL (Bilan des mises en chantier et des achèvements)

\* Prévisions de la SCHL

\*\* Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

\*\* Cumul annuel = janvier - décembre



**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

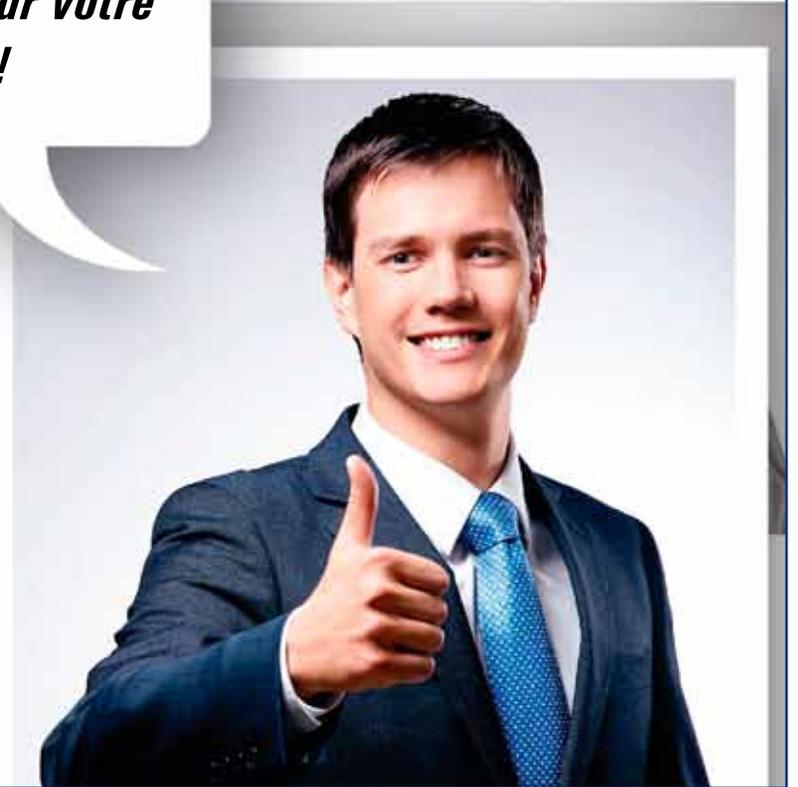
20, PLACE DU LAC GRANBY (QUÉBEC) J2G 9L9  
TÉL.: (450) 375-8882  
FAX: (450) 375-2895



**Regroupement des propriétaires  
d'habitations locatives**



*Depuis toujours,  
notre équipe vous soutient.  
Merci à tous nos membres  
et partenaires pour votre  
confiance!*



100, rue Belvédère Sud, bur. 200  
Sherbrooke, Qc J1H 4B5  
T 819 563 9292  
F 819 563 7881  
Sans frais 877 563 9292

info@rphl.org  
www.rphl.org

GESTION  
IMMOBILIÈRE



**NOS SERVICES :**

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

PLUS DE **12 ANS** D'EXPIÉRIENCE  
DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET  
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.574.6544  
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.

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

# Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com

# RBO: 1301-9328-35



GARANTIE  
**5 ans**  
Pièces et main d'œuvre



## 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 à Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL