

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



Rôle 2013-2015 à Sherbrooke



La sous-location de chambres

À l'endos **Journal Le Locataire**



La visite du logement



Les travaux majeurs: quoi, comment, pourquoi?



Le bruit selon les règlements municipaux, et des changements à venir?



Vous allez visiter un logement alors préparez-vous!

La signature du bail résidentiel, Me Annie Lapointe

Il est important de bien délimiter toutes les conditions du bail avant sa signature et de porter une attention à toutes les sections du bail. Pour ce faire, il faut utiliser le formulaire obligatoire en vertu de l'article 1 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

En premier lieu, rappelons l'importance de procéder aux évaluations de vos locataires potentiels et de vérifier leurs habitudes de paiement et leur comportement.

Ensuite, nous verrons une à une, les différentes sections du bail :

Section A – Noms et adresses des parties

Section B- Description et destination du logement loué

Il est important de bien remplir cette section de façon explicite. Si le logement n'est pas loué qu'à des fins rési-

dentielles, il faut l'indiquer et il est important que cette autre fin ne dépasse pas, dans les faits, plus du tiers du logement selon l'article 1892 du Code civil du Québec (C.c.Q.), pour que les règles du bail de logement aient toujours application. Il faudra alors vérifier que cet autre usage ne vienne pas en contravention avec les règlements municipaux, ni les règlements de copropriété s'il y a lieu.

De plus, si votre bail contient certains meubles, vous pouvez utiliser une annexe dans le but de bien les décrire (ex : marque, année).

Section C- Durée du bail

Il est important de comprendre qu'un bail verbal est régi par la Régie du logement et ne donne pas plus de droits au locateur. Le locataire a les mêmes droits qu'un locataire qui a signé un bail considéré comme un bail à durée indéterminée, donc comme un bail dont on connaît le

commencement, mais pas la fin. Le locataire a ainsi droit au maintien dans les lieux selon l'article 1941 C.c.Q. et c'est lui qui décide lorsqu'il quittera. Dans le cas du bail à durée indéterminée, le locataire peut, à tout moment, donner un avis de un à deux mois, selon lequel il quittera son logement. La fin du bail pourrait donc arriver à un moment moins propice pour la relocation.

La durée du bail a également un impact au niveau de la durée du renouvellement. Un bail à durée fixe de plus de 12 mois, sera renouvelé, selon la loi, pour une durée de

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

BAIL

A ENTRE

le locataire	et le propriétaire (locateur)
Nom _____	Nom _____
N° _____ Rue _____ App. _____	N° _____ Rue _____ App. _____
Municipalité _____ Code postal _____	Municipalité _____ Code postal _____
Téléphone (domestique) _____ Téléphone (affaires) _____	Téléphone (domestique) _____ Téléphone (affaires) _____
le locataire	S'il y a lieu, représenté par
Nom _____	Nom _____
N° _____ Rue _____ App. _____	Fonction _____
Municipalité _____ Code postal _____	mandaté à cet effet.
Téléphone (domestique) _____ Téléphone (affaires) _____	

- Le terme propriétaire utilisé dans le bail à la même sens que le terme locateur utilisé dans le loi.
- Les noms indiqués au bail doivent être celui du locataire et celui du propriétaire ou celui que la loi les autorise à utiliser.
- Le singulier inclut le pluriel.

B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES

N° _____ Rue _____ App. _____

Municipalité _____ Code postal _____

Nombre de pièces _____

Le logement est loué à des fins résidentielles seulement. Oui Non

Si non, à des fins mixtes d'habitation et _____
mais pas plus du tiers de la superficie totale ne servira à cette dernière fin (art. 1892 C.c.Q.).

Stationnement extérieur Nombre de places _____ Emplacements _____

Stationnement intérieur Nombre de places _____ Emplacements _____

Remise/espace de rangement Précisions _____

Autres _____

Des meubles sont loués et inclus dans le loyer. Oui Non

Cuisine	Chambre(s)	Salon	Autres
Cuillère	Lit(s)	Divan(s)	Laveuse
Réfrigérateur	nombre _____	nombre _____	Sécheuse
Table	format _____	Fauteuil(s)	
Chaise(s)	Commode(s)	nombre _____	
nombre _____	nombre _____	Table(s)	
Lave-vaisselle	Table(s) de nuit	nombre _____	
	nombre _____		

Il serait indiqué que les pertes fassent une description de l'état des lieux lors de la délivrance du logement (art. 1890 C.c.Q.).

C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)

Bail à durée fixe

• Ce bail a une durée de _____ commençant le _____

et se terminant le _____

(Préciser semaines, mois, années)

ou

Bail à durée indéterminée

• Ce bail est à durée indéterminée, commençant le _____

(habituellement le dernier jour d'un mois)

Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire ne peut y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) (mentions 5 et 6).

Régie du logement Québec

Reproduction interdite Page 1 de 8

JANVIER 2011

Bail n° 6729861

Poste-Publication convention 40020616

Facebook est fréquemment admis en preuve devant les tribunaux



La jurisprudence nous permet de constater que les pages disponibles sur Facebook se retrouvent fréquemment devant les tribunaux et sont généralement acceptées en preuve.

Il faut agir avec prudence lorsqu'on publie des commentaires sur Facebook sur les autres. Pour certains discuter des relations locataires-locataires sur Facebook peut apporter une certaine satisfaction.

Il faut prendre garde cependant, l'évolution des choses nous permet de penser que certaines aventures vécues et relatées sur Facebook pourraient donner lieu à des poursuites en diffamation.

À ce titre, il faut se rappeler que même si les faits relatés sont vrais, ils peuvent entraîner une condamnation s'il est établi qu'ils sont diffusés dans l'intention de nuire. Naturellement, si les faits sont mensongers la situation risque de poser encore plus facilement des difficultés à son auteur.

Il faut donc prendre garde et évaluer les conséquences possibles avant de diffuser les images d'un logement en mauvais état et d'attribuer la faute en désignant le responsable dans un texte relevé de commentaires sucrés, salés, voire même odoriférants...

L'article 1974 du Code civil du Québec permet à un locataire de demander la résiliation du bail pour aller habiter dans une résidence pour personnes âgées lorsque certains critères sont remplis.

La Régie du Logement a étudié dans l'affaire L.B. c. Immeubles Vianney Ouellet & Fils (2013 QCRDL 2334) cette question afin de déterminer si la résidence dans laquelle le locataire avait décidé d'aller vivre se qualifiait pour permettre au locataire d'obtenir la résiliation de son bail selon l'article 1974 du Code Civil du Québec.

La preuve démontre que la résidence comportera 349 unités d'habitation. Les unités d'habitations comportent un système d'appel d'urgence dans toutes les pièces. Des caméras de surveillance sont présentes dans les espaces communs. Une salle à manger et une salle de premiers soins sont disponibles. Une infirmière auxiliaire est disponible de 8h à 16h et une personne est disponible à la réception 24 heures sur 24. Une technicienne en loisir est présente 25 heures par semaine. Un espace de bureau est aussi disponible pour des professionnels de la santé qui désirent offrir des services aux résidents.

Dans cette affaire le médecin du locataire déclare que les services offerts sont requis en raisons de l'état de santé du locataire.

Depuis le 30 novembre 2011 l'article 1974 se lit comme suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et

Les Pavages Lavallée & Leblanc inc.

PLL

R.B.Q.: 5641-3149-01

PAVAGE - EXCAVATION

Pavage d'asphalte de tous genres

Résidentiel, Commercial, Industriel, Municipal et Gouvernemental

Estimation gratuite et travail garanti

819 564-2266
www.pavagespll.com

Buderus

**CHAUDIÈRE MURALE
GAZ À CONDENSATION**

Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée
aux petits et grands
immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions
polluantes

**Puissance maximale
dans un espace minimum**



GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOW NOX
EMISSIONS



Résidentiel
Commercial
Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
Bi-Énergie

Lucien Côté
Depuis 1936

819 562-9411

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

de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. »

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Le locataire demande la résiliation du bail pour aller dans une résidence pour personnes âgées



Comme la résidence fournit des services de repas, de sécurité, de loisirs, d'aide domestique, d'infirmiers et d'aide personnelle elle serait qualifiée au terme de la

Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c.S-4.2) de « résidence privée pour aînés ». Le tribunal statue que selon la preuve présentée, l'immeuble est

une résidence pour aînés selon l'article 1974 du Code civil du Québec et que l'avis envoyé par le locataire est conforme à la loi.



RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

819-829-8152

VENDEZ MAINTENANT

**VOTRE
IMMEUBLE À REVENUS**

car le **TAUX D'INTÉRÊT** est à son **MINIMUM**
et le **PRIX** au **MAXIMUM**

**OFFRE D'ACHAT
GARANTIE**

* AVANT 90 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)
(CONSTRUCTION 1990 ET PLUS)

*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS

VENDU

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur. : 819-569-1120

Courriel : info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière



Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com





Martin A. Messier

La visite du logement

En effet, contrairement à un produit de consommation que l'on emporte avec soi, la location d'un logement comporte des éléments qui feront en sorte que la relation doit être consentie en fonction de votre locataire. Sa satisfaction affectera son comportement et par voie de conséquence la qualité de votre relation.

Pour plusieurs propriétaires la visite du logement par un locataire potentiel représente un moment dont on pourrait bien se passer. Plusieurs candidats à rencontrer, des déplacements parfois inutiles avant des rendez-vous manqués font en sorte que cette tâche est souvent déléguée à un locataire voisin, à un ami qui demeure pas très loin.

Il s'agit pourtant d'une occasion privilégiée de rencontrer la personne qui veut louer votre logement et d'évaluer si le logement correspond effectivement à ses besoins et si vous êtes en mesure de répondre à ses attentes.

Les conversations que vous aurez permettront souvent de comprendre les préoccupations du locataire lors de la visite du logement. Ainsi, si vous apprenez que le locataire est extrêmement soucieux de sa tranquillité le jour et que le bruit le rend malheureux, voire agressif c'est certainement courir après les problèmes que de ne pas lui parler de la voisine qui a un garderie.

Si vous apprenez que votre locataire est particulièrement préoccupé par les coûts de chauffage et que vous savez que votre logement peut être gourmand, cela mérite réflexion, et certainement une bonne discussion.

Il faut louer son logement, mais il faut bien le louer. Une mésentente est non seulement désagréable à vivre, mais elle affecte aussi la rentabilité de notre investissement. Que ce soit par notre capacité de négocier une augmentation de loyer raisonnable avec le locataire, l'impact de son degré de satisfaction sur les autres locataires de l'immeuble ou les coûts directs et in-

directs que la judiciarisation de la mésentente peut entraîner, il est important de prévenir ces situations autant que possible.

Les investisseurs d'expérience relatent souvent combien ils préfèrent un logement vide à un logement mal loué.

L'évaluation du locataire tant par son respect de ses obligations financières que par le respect des autres obligations contractées en vertu du bail, notamment celle de ne pas troubler la vie des autres

locataires est importante.

La visite des lieux constitue aussi une occasion privilégiée de mieux connaître votre locataire.




suivre mes appels
 .com
profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie
AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?
AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?
SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

RBQ : 8334-6163-15
SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE INC.
 Gérard Larochelle, Maître électricien 
 Résidentiel
 ■
 Commercial
 ■
 Multilogement
URGENCE 24 H

 4573, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 2G6
 Bur. : **819.791.1581**
 Cell. : **819.821.0633**
 Téléc. : **819.791.1589**
 Courriel : info@electriciensherbrooke.com
 Site Web : www.electriciensherbrooke.com

Volume 9, numéro 2
 Avril - Mai 2013

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 0835-4316

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

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Me Jean-Olivier Reed, avocat

Me Kevin Lebeau, avocat

Me Annie Lapointe, notaire

Marie-Lyne Dufour

Mireille Comptois

Darlène Perreault

Virginia Tarigo

Pauline Deslauriers

Michelle Charest

André Bonneville

La saison de la location est ouverte!

Durant cette période, tant les propriétaires que les locataires devront prendre le temps d'analyser la situation. Le locataire devra étudier l'immeuble, le propriétaire et le logement convoité. La décision devra tenir compte de plusieurs facteurs tel que l'état de propreté de l'immeuble ou du logement, le prix, son emplacement ou encore la capacité de répondre adéquatement aux besoins du locataire. Le locataire pourra se rassurer plus rapidement cette année car plusieurs d'entre vous afficheront un certificat Immeuble vérifié APQ qui témoignera de ces facteurs et qui permettra au locataire d'être plus aisément en confiance.

Pour certains locataires, le fait de livrer des informations personnelles au propriétaire et d'attendre le résultat de l'évaluation présente des inconvénients importants. Les propriétaires pourront alors référer ces candidats à notre service Locataire vérifié APQ. Le locataire pourra alors présenter au propriétaire sa carte de Locataire vérifié APQ. Celle-ci permet de valider que des vérifications ont été effectuées tant au niveau des habitudes de paiement qu'au niveau de son comportement. Le locataire a donc démontré qu'il possède les qualités requises et qu'il respecte

les obligations prévues au bail, notamment au niveau du paiement du loyer.

De plus, vous pouvez annoncer votre logement sur www.RechercheDeLogement.com afin d'améliorer vos chances de louer ou de trouver rapidement votre logement.

La saison de location est commencée. Votre adhésion vous permet de faire en sorte que cette saison soit un succès, profitez-en.



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



Nettoyage et construction après sinistre

Résidentiel, commercial, industriel

Nettoyage
Sinestrie INC

- Feu, eau, huile, odeur
 - Désinfection et décontamination
 - Nettoyage tapis et ventilation
 - Grand ménage
 - Déménagement/Entreposage
- (819) 822-3163
Courriel: sinestrie@gus.ca

Constructions **Yvon Perreault**
Entrepreneur général RBQ # 2853332194

21 ans d'expérience

- Rénovation et construction
 - Travaux en tout genre; int.ext
 - Installation porte et fenêtre
 - Toiture et revêtement extérieur
- (819) 566-6888
Courriel: constructionyvonperreault@gus.qc.ca

Mettre en avant le soin que vous apportez à vos logements ET aussi aux relations avec vos locataires :



QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

Contactez un membre de notre équipe au
1-877-563 9292 ou info@rphl.org

Programme exclusif
aux membre RPHL



GESTION PARASITAIRE
EXTERMINATION DE L'ESTRIE

Prix traitement extérieur

Programme N° 1

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

Programme N° 2 (Appel de service non inclus)

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

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

- Un traitement extérieur de l'immeuble (pour tous insectes) garanti pour la saison (sauf Blatte (Coquerelles) - Poisson d'argent - punaise de lit). Les exceptions peuvent être couvertes avec supplément : (à l'achat du forfait)
1½ - 150\$ • 2½ - 175\$ • 3½ - 200\$ • 4½ - 225\$ • 5½ - 250\$

Garantie

Programme N° 1

Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

Programme N° 2

Tous les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire

gestionparasitairedelestrie.com

Granby
450 775-3774

St-Hyacinthe
450 230-0383

Sherbrooke
819 570-1672



CATÉGORIES

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

1 ACCOUSTIQUE

AST Acoustique Serge Thibodeau inc.

Tél. : (819) 572-8450

- Spécialisé en système intérieur
- Réparation de gypse
- Tirage de joints
- Peinture intérieure/extérieure
- Finition de solage en acrylique

RBQ 5597-3127-01

2 COURTIERS IMMOBILIERS

**Francis Lafleur
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!

3 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

4 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

5 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

6 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

7 CHAUFFAGE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

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

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

8 CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

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

9 COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221

Cell.: (819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

10 CONSEILLER FINANCIER

Chantal Denault

Conseillère en sécurité financière

Représentante en investissement

Tél.: 819-346-1998 poste 2

Partenaire de force Financière Excel offre:

- Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;
- Fonds distincts (et commun) : REER,RENTES, FERR, FRV, CELI, RRI, REÉÉ, REÉI;

-Assurances collectives, régimes de retraite collectif, prêts hypothécaires.

-Également membre du RPHL

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 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

- Vente, installation entretien appareil au gaz naturel
- Partenaire certifié Gaz Métro
- Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet
- * Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

13 ÉLECTRICITÉ

Bernard Bélanger

Entrepreneur électricien inc

Luc Bélanger

Président

Tél.: 819-822-1912

Fax.: 819-822-2071

RBQ 2549-5557-47

info@bernardbelanger.ca

- Commercial, industrielle, institutionnelle

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

14 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction**Marc Carrier inc.**

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmcm.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

15 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...

16 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

17 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 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:

- Sherbrooke: (819) 821-2201

- Coaticook: (819) 849-0434

- Granit: (819) 583-3373

- Memphrémagog: (819) 847-0007

- Val St-François et Asbestos:

(819) 845-2424

19 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 ...

20 GRAVURE

KVX PUISSANCE

960 rue Blais, Sherbrooke, Qc J1K 2B7

Tél.: 819-791-7697 info@kvxpower.com

- Matériaux neufs et remis à neuf
- Service de gravure personnalisé
- Identification intérieure et extérieure: numéro de porte, de stationnement, panneau électrique
- Trouée ou collée sur plaque de plastique, métaux, etc.
- Proposez-nous vos projets.

Notre seule limite - votre imagination

21 HUISSIERS DE JUSTICE

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télé.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

22 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél. : (819) 820-5250

- * Escomptes membres RPHL
- Spécialisé en préachat et vente
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
- Membre RPHL et APCHQ

23 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

24 PLANCHERS (COUVRE-PLANCHERS)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest

Sherbrooke. Tél.: (819) 864-4253

www.tapisvn.com

- *Escomptes membres RPHL
- Service personnalisé
- Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant
- Tapis anti-éfilochage, Céramique

25 PLOMBERIE CHAUFFAGE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le

remplacement d'appareil désuet

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

26 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

27 SINISTRES

Sinestrie Construction Yvon Perreault

Constructions Yvon Perreault

Tél.: (819) 566-6888

Courriel :

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

28 TOITURES

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

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



i ACTIVITÉS À VENIR



Soirée d'Information (Gratuit pour les membres)

Sujet : Vérifications à effectuer avant l'achat d'un immeuble

Conférencier : Martin Messier, avocat et président du RPHL

Sherbrooke le 16 avril 2013 (mardi) à partir de 19 heures

Endroit : 100, Belvédère Sud, suite 200 Sherbrooke

Réservation : 819-563-9292 poste 222

Granby le 17 avril 2013 à partir de 19 heures

Endroit : 700, rue Principale, Granby

Réservation : 1-877-563-9292 poste 222

Formation Printemps 2013

«ABC du Parfait Propriétaire»

(en continu dès 12 participants)

Sherbrooke - Réservation : 819-563-9292 poste 222

Granby - Réservation : 1-877-563-9292 poste 222

Vérifiez les mises à jour sur le site du RPHL www.rphl.org

Publireportage

Sylvain Chartier, Adm.A., CRA
Directeur principal



Comme tous les propriétaires d'immeubles situés dans la Ville de Sherbrooke, vous avez reçu il y a quelque-temps, votre compte de taxes municipales. Vous faites peut-être partie des gens qui ont sursauté en voyant que la valeur de votre propriété avait augmentée, voire même diminuée. Que s'est-il passé? Parmi les raisons qui peuvent expliquer cette variation, il y a le dépôt du nouveau rôle d'évaluation de la Ville de Sherbrooke en 2013. Voyons ce que c'est et quels sont ses impacts sur les valeurs municipales de vos propriétés...

Chaque trois ans, un nouveau rôle municipal est déposé par le service d'évaluation de la ville de Sherbrooke. Ce rôle détermine la valeur de chaque propriété pour fin de taxation. Comme l'étude est effectuée tous les trois ans, la valeur d'un immeuble peut varier considérablement entre la dernière année d'un ancien rôle et la première année d'un nouveau rôle. Cependant, cette valeur demeure la même au cours des trois années où le rôle est en vigueur.

L'étude effectuée est alors basée sur une date précise, soit 18 mois avant la date de dépôt du rôle. Le rôle déposé par la Ville de Sherbrooke sera valide du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2015 et la date du marché où l'étude a été effectuée est le 1er juillet 2011.

Il faut comprendre que les municipalités font un rôle d'évaluation

pour fins de taxation et pour y arriver, ils effectuent une évaluation de masse à partir des données techniques recueillies sur chacune des propriétés, qui sont visitées à tous les trois ans.

Il y a trois méthodes d'évaluation pour déterminer la valeur d'une propriété : la méthode du coût, la méthode de comparaison et la méthode du revenu. La méthode coût consiste à déterminer la valeur d'une propriété à partir d'un coût de construction déprécié. La méthode de comparaison, comme son nom l'indique, consiste à comparer une propriété sujet avec les propriétés vendues sur le marché. Et finalement, il y a la méthode du revenu, cette méthode est utilisée pour déterminer la valeur des propriétés locatifs de six logements et plus. De là l'obligation de chaque propriétaire d'immeuble à revenu de remettre une liste des revenus et dépenses de leur propriété. La méthode utilisée pour déterminer la valeur d'un triplex est donc différente de celle utilisée pour déterminer la valeur d'un six logements ou plus.

Ces notions de base de l'évaluation municipale démontrent que ce processus est particulièrement complexe pour déterminer, le plus précisément possible, la valeur de l'ensemble des propriétés d'une municipalité à une date donnée. Je vous invite à consulter le site de la ville de Sherbrooke pour des détails plus techniques sur l'ensemble du processus.

<http://www.ville.sherbrooke.qc.ca/services-municipaux/service-des-finance/role-devaluation-et-compte-de-taxes/role-devaluation/>

Cependant, comme dans tout processus, des erreurs peuvent se glisser. Je vous rappelle que c'est une évaluation de masse. Il est alors possible de contester

la valeur de votre propriété estimée par la municipalité si vous considérez que cette valeur est, soit trop haute, soit trop basse. La première étape est de contacter le service d'évaluation de la Ville de Sherbrooke pour leur mentionner votre désaccord. Une première vérification sera faite dans votre dossier pour savoir si une erreur cléricale ou technique s'est glissée.

Ensuite si aucune entente n'est survenue entre vous et la municipalité, vous devez entamer la démarche de contestation décrite sur votre relevé de taxation. La date importante à retenir, le 30 avril 2013 qui est la date limite pour déposer une demande de contestation.

Maintenant, ce sera à vous de prouver votre point en déposant tous les documents justifiant votre demande. Pour ce faire, vous pouvez utiliser les services d'un évaluateur immobilier indépendant qui saura vous conseiller. Si l'évaluateur estime votre demande justifiable, il effectuera un rapport d'évaluation en date du 1er juillet 2011 sur votre immeuble. Ce travail consiste à une visite de votre propriété pour y effectuer un relevé technique. À partir de ce relevé, il déterminera la valeur de votre propriété selon les méthodes d'évaluation applicables. Ce rapport sera déposé avec votre demande de contestation et l'évaluateur pourra, à votre demande, vous représenter dans votre dossier. Le service d'évaluation de la ville de Sherbrooke fera ce même travail et aura jusqu'au 1er novembre 2013 pour répondre à votre demande. Si aucune entente ne survient, le dossier suivra son cours jusqu'au tribunal administratif qui rendra sa décision.

Pour résumer, les dates importantes sont :

1 juillet 2011 : Date du marché utilisé par la municipalité ;

1 janvier 2013 : Date d'entrée en vigueur pour le nouveau rôle triennal ;

30 avril 2013 : Date limite pour déposer une demande de contestation ;

1 novembre 2013 : Date limite pour obtenir une réponse à votre contestation.

Cependant, sachez que vous devrez prouver que vous subissez un dommage suite à l'évaluation de votre propriété. Gardez en mémoire que votre valeur au rôle d'évaluation demeure fixe pendant 3 ans.

Produits de planification de la sécurité

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

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047



ÉvalExpert

Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

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

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS
Comptabilité, fiscalité, conseils d'affaires

Yvon Lallier CGA

Tél.: 819-822-4221 poste 230
Courriel : ylallier@netrevolution.com

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



Me Lapointe

LA SOUS-LOCATION DE CHAMBRES NE CHANGE PAS NÉCESSAIREMENT LA DESTINATION DES LIEUX

ni le locateur, ni le locataire, ne peut changer la vocation du bien loué, selon l'article 1856 du Code civil du Québec.

Dans la situation qui nous préoccupe, le locataire était lié par un bail renouvelé d'un logement de grandeur 5 et demi. La propriétaire a découvert sur des sites Internet de location, des annonces pour des locations de chambres de 300\$ et 460\$ chez le locataire.

Selon le locataire, aucune modification à la destination des lieux loués n'a été faite et il s'agit selon lui d'une destination toujours résidentielle. Le logement n'est aucunement surpeuplé selon lui.

Dans cette affaire, la Régie du logement doit donc déterminer si c'est une maison de chambres et s'il s'agit d'un commerce. Pour déterminer la définition de maison de chambres, la juge a décidé de se

tourner vers la définition contenue dans la réglementation municipale.

Or, la réglementation de la Ville de Montréal à ce sujet réfère à la réglementation de chaque arrondissement. Pour cet immeuble, le règlement de l'arrondissement dont il est question traite de maison de chambres à partir du moment où il y a location d'au moins quatre chambres, avec des services inclus, comme les repas ou l'entretien.

La preuve a été faite que ce locataire ne louait que deux chambres et n'offrait aucun service, ce qui est insuffisant pour contrevenir à la réglementation municipale et ne cad-

re pas dans la définition de «maison de chambres».

Également, la preuve n'a pas permis de déterminer que plus du tiers de la superficie soit utilisée à un usage autre que l'habitation, ce qui aurait pu permettre de démontrer que ce bail était de nature commerciale.

Le locataire principal occupait toujours son logement au moment de l'audience, la sous-location n'est pas son gagne-pain, ce qui ne change pas la vocation du logement pour en faire du commercial. Il s'agit du point de vue du tribunal dans cette affaire, d'une sous-location partielle, donc d'un bail résidentiel avec partage de l'espace et des coûts.

La preuve a démontré que jamais le loyer n'était en retard, que l'on n'a jamais reçu de plainte et qu'aucun préjudice ne fut causé. La demande de résiliation de bail a donc été rejetée.

9258-8854 Québec inc. c. Bossé,
(R.D.L. 2012-10-04) AZ-50901521.



CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com

RBQ: 1301-9328-35

GREE

GARANTIE

5 ans

Pièces et main d'œuvre



12 000 BTU

* Climatiseur seulement

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

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

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



Sherbrooke

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

Granby

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

St-Hyacinthe

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

leprohon
Maître à Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX
MEMBRES RPHL



MEMBRE
DE L'APCHQ

**CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

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



Tél.: 819 **846-3141**

Cell.: 819 **570-0957**

Site web: www.constmc.com

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

ABANDON DE LOGEMENT : *Quels sont les critères qui le justifient*

Me Jean-Olivier Reed

L'une des règles de la location d'un logement au Québec se retrouve à l'article 1913 du Code civil du

Québec permettant au locataire, dans certaines circonstances particulières, d'abandonner son loge-

ment et d'être relevé de ses obligations.

Généralement, l'abandon du logement est directement relié à l'état du logement. En effet, cet état peut être affecté par l'utilisation que le locataire en fait, une infestation, une infiltration, une déficience ou même un sinistre.

Par contre, il ne suffit pas que la situation existe pour justifier l'abandon du logement. La jurisprudence récente a établi une série de critères justifiant l'abandon du logement.

Le locataire devra donc prouver :

- 1- L'existence du problème
- 2- La dénonciation du problème au propriétaire
- 3- L'inaction du locateur ou l'absence de résultat
- 4- Le départ sera justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 et que la santé des occupants est en jeu, une preuve médicale est requise.
- 5- Établir une relation entre l'état du logement, les dommages réclamés et la santé des occupants

sérieuse pour la santé ou la sécurité au moment de l'avis ». Sans une preuve médicale sans équivoque créant un lien entre la maladie et l'état du logement, l'abandon risque d'être plus difficile à justifier aux yeux d'un régisseur.

Il peut donc y avoir une importante infestation de blattes par exemple sans pour autant y avoir de menace pour la santé ou la sécurité. (Voir la décision citée.)

Il est aussi important de noter que bien que la situation ait pu être sérieuse auparavant, si au moment où l'avis est donné, le propriétaire a pu remédier à la situation, l'abandon ne sera plus justifié.

Si le locataire a quitté même si les critères ne semblent vraisemblablement pas atteints, celui-ci ne sera pas libéré de ses obligations et on sera alors en présence d'un déguerpissement. Dès lors, le propriétaire pourra réclamer les pertes et dommages encourus par le départ injustifié du locataire.

Le concept-clé à retenir dans ces circonstances est ... « La menace

Pour votre protection, si vous ar-



Thermopompe murale
Clim Air 12 000 BTU
Cooling/Heating
110 Volt / 60Hz inventer
Compresseur **Toshiba**
Garantie 5 ans

799 \$

+ taxes

L'unité installation non comprise.

Dimension tête intérieure :
98 cm x 21 cm x 31 cm H

*possibilité d'avoir un kit d'installation
*possibilité de vente avec installation
(prix d'installation à confirmer)



Yvon : 819-434-2039

info@foyereco.com

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:

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



La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériaux de construction. Les escomptes peuvent être réservés sans grévis. ©2011 Marque déposée/le 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™, une raison de plus de magasiner chez RONA!



rivez à la conclusion que le départ du locataire semble injustifié, nous vous suggérons avant de relouer le logement ou de faire des rénovations, de faire inspecter le logement par un tiers, tel que remis par le locataire et celui-ci pourra ainsi donner une opinion impartiale de l'état du logement lors d'une audience le cas échéant.

Finalement, même si le locataire n'est pas en mesure de prouver que la situation justifiait l'abandon du logement, il peut avoir droit à des dommages-intérêts et/ou une diminution de loyer à la suite des événements qui ont conduit à son départ en raison de vos obligations.

Dans tous les cas, le conseil d'un juriste pourrait s'avérer utile dans ces situations afin de prendre les bonnes décisions.

LA RÉGIE DU LOGEMENT EST TENUE D'APPORTER UN SECOURS IMPARTIAL ET ÉQUITABLE AUX DEUX PARTIES

ME ROBERT SOUCY

Le régisseur doit apporter un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et en assurer la sanction, le tout en vertu de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement.

Les faits

Le propriétaire refusait de donner accès au locataire à son logement en invoquant que le bail était nul parce qu'il y avait un vice de consentement. Comme le consentement du locateur avait été vicié, le bail n'avait pas été conclu valablement. Le locataire fait une demande à la Régie du logement pour qu'elle ordonne au locateur de lui donner accès immédiatement à son logement.

À l'audience, le locateur représenté par une stagiaire en droit tente de démontrer qu'il n'a jamais consenti au bail en faisant témoigner sa conjointe qui a assisté à la né-

gociation du bail. Sa défense consiste à démontrer qu'il est justifié de ne pas donner accès au logement puisque le bail est nul et non venu. La régisseuse à l'audience refuse d'entendre la preuve sur le vice de consentement entourant la signature du bail et met fin à l'interrogatoire de la conjointe. La régisseuse invoque que le locateur n'a pas introduit une demande en nullité du bail et qu'il se fait justice à lui-même en refusant l'accès au logement. La régie refuse une remise à la stagiaire en droit que lui aurait permis de faire la demande en nullité du bail et ordonne au locateur de donner accès au logement avec une exécution immédiate.

Analyse de la décision

Il s'agit de déterminer si en sa

Suite à la page 13



Bernard Bélanger
Entrepreneur électricien inc.
Commercial • Industriel • Institutionnel

Ouvrant dans le domaine de l'électricité depuis 1988,
Bernard Bélanger Entrepreneur Électricien inc.
est une valeur sûre pour tous vos projets
de construction et de rénovation
commerciale, industrielle et institutionnelle.
Notre équipe d'électriciens qualifiés règlera
tous vos problèmes
de manière **rapide, courtoise et efficace.**

4845, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec)
J1R 0P4

Tél: (819) 822-1912
Fax: (819) 822-2071
Courriel: info@bernardbelanger.ca



L'ÉQUIPE
Lafleur-Davey

viacapitale
ESTRIE FL
AGENCE IMMOBILIÈRE

1^{re}
ÉQUIPE
AU QUÉBEC
2011
plus grand nombre de ventes

- > 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!

Francis Lafleur
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

T 819 563-3000
C 819 822-8888
flafleur@viacapitale.com
www.francislafleur.com



Me Reed

LES SUITES DE LA REPRISE DE LOGEMENT: RELOCATION, RÉ-INTÉGRATION QU'EN EST-IL?

l'ancien locataire?

Dans un premier temps, l'article 1970 du Code civil du Québec prévoit que vous devez obtenir l'autorisation de la Régie du logement pour procéder à la relocation. Cette autorisation est essentiellement un moyen de contrôler le prix du loyer pour le nouveau locataire et non de décider de l'opportunité de relouer. Dans presque tous les cas, l'autorisation de relouer va vous être accordée. La jurisprudence explique que même dans les cas où la reprise de logement a été effectuée visiblement de mauvaise foi l'autorisation de relocation va être accordée. Par contre, le nouveau prix du loyer s'en reflètera ce qui peut aller jusqu'à fixer le loyer au même montant que celui lors de la reprise. De plus, si cette décision mentionne que le propriétaire est de mauvaise foi, le locataire pourra plus facilement obtenir des dommages intérêts substantiels en raison d'une reprise de logement effectuée de mauvaise foi, tel que

lui permet la loi.

On pourrait dire que ce processus se rapproche d'une demande de fixation de loyer.

D'autre part, la jurisprudence a établi que la loi ne permet pas au Juge d'ordonner au propriétaire la réintégration de l'ancien locataire. Ce n'est pas une option possible. Par contre, rien n'empêche ce même locataire de soumettre sa candidature parmi tous les candidats qui se présenteront dans le nouvel affichage.

Ainsi, dans ces situations, pour éviter d'avoir à payer d'importantes sommes en dommages et intérêts, sachez que la bonne foi doit toujours gouverner les parties. Généralement, quand le juge détermine que le propriétaire est de bonne foi le prix du nouveau loyer est en conséquence.

31 070209 029M et 37 070426 027G

Même si vous planifiez dans les moindres détails votre déménagement dans un de vos logements, une multitude d'événements heureux ou malheureux peuvent mener à reporter ou même annuler celui-ci.

L'histoire est fréquente : Le jugement en reprise de logement est rendu et vous accorde la reprise de logement; le 1er juillet arrive et le locataire quitte selon les conditions du jugement. Un imprévu arrive et le projet tombe à l'eau ou bien vous aménagez mais les circonstances font en sorte qu'après quelques mois seulement vous devez quitter le logement pour un autre lieu.

Que faut-il faire : Ai-je le droit de relouer, est-ce que je dois obligatoirement offrir le logement à

Le formulaire de location, essentiel tant pour les locataires que pour les propriétaires

Le RPHL est en désaccord avec le RCLALQ qui réclame "un encadrement juridique de la recherche de logement et l'interdiction des formulaires de location".

Le RPHL tient à rappeler au RCLALQ que le formulaire de location et l'évaluation du locataire protègent aussi les locataires. Un locataire qui souhaite vivre en paix dans son logement, payer son logement et être satisfait des services de son propriétaire voudrait prouver qu'il est un bon locataire et surtout il veut que ses voisins aussi soient de bons voisins!

"C'est en vérifiant les antécédents du comportement que le propriétaire va assurer la jouissance paisible des lieux." selon Martin Messier, Président du RPHL qui rappelle que les propriétaires ont l'obligation de garantir aux autres locataires de l'immeuble la jouissance paisible des lieux.

"Les propriétaires doivent déjà vivre avec une méthode de fixation de loyer désuète qui n'offre aucune issue pour les travaux majeurs. Doivent-ils en plus prendre une chance sans pouvoir vérifier et risquer de ne plus pouvoir payer son hypothèque, ses taxes ou devoir entamer des procédures à la Régie du logement pour un locataire bruyant dont la cause sera entendue plus d'un an plus tard?" d'ajouter le RPHL.

Le RPHL insiste sur le fait que la qualification du locataire est essentielle: Le propriétaire doit aussi remplir des formulaires lorsqu'il contracte une obligation. Nous ne vendons pas des grille-pains! Nous devons nous assurer que nous louons à des personnes qui respectent tant leurs obligations financières que les autres obligations découlant du bail, notamment de ne pas troubler la paix dans l'immeuble.

Protégez votre investissement et votre patrimoine avec les produits adéquats

Je tiens à vous informer que dorénavant je suis partenaire de **FORCE FINANCIÈRE EXCEL**. Je continue d'offrir le même service personnalisé à chacun de mes clients. Cette transition me permettra d'offrir un plus grand éventail de produits afin de mieux répondre aux besoins de ma clientèle.

- Assurances vie
- Assurances invalidité
- Assurances maladies graves
- Assurances soins de longue durée
- Assurances voyage
- Rente
- Fonds distincts et communs
- REÉR, FERR, CRI, FRV, CÉLI, REÉI, RRI, REÉE
- Assurances et rentes collectives
- Prêt hypothécaire

Je me déplace à domicile et en entreprise.

Voici mes nouvelles coordonnées :

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

3000, rue King Ouest, bur. 200
Sherbrooke (Québec) J1L 1Y7

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047

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

Spécialisé en système intérieur
AST Acoustique
Serge Thibodeau inc.

- Réparation de gypse
- Tirage de joints
- Pienture intérieur/ extérieur
- Finition de solage en acrylique

Tél. : 819 572-8450

RBQ:5597-3127-01

BRISSON
RICHARD inc.

IMPERMÉABILISATION
MEMBRANE EXPERT.NET

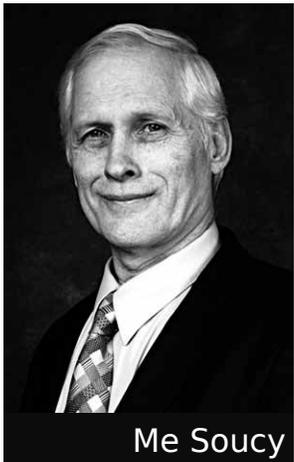
Excavation générale
Égout - Aqueduc - Fondation
Drain de fondation
Réparation de fissures
Mini-excavation
Inspection par caméra
Nettoyage de drain
Aménagement paysager

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



Me Soucy

LA RÉGIE DU LOGEMENT EST TENUE D'APPORTER UN SECOURS IMPARTIAL ET ÉQUITABLE AUX DEUX PARTIES (SUITE)

qualité de juge administratif, la régisseuse a porté atteinte à un droit fondamental exercé dans le contexte de la justice administrative. La Cour d'appel du Québec s'est déjà penchée sur le devoir d'agir équitablement et sur la discrétion nécessaire à la conduite d'une audience :

« Dire cela, bien sûr, n'est pas dire que toute erreur d'un tribunal administratif dans la conduite d'une audience ou l'accomplissement du devoir limité d'assister un justiciable non-représenté enfreindra la justice naturelle. Mais si ces erreurs ont un impact sur l'équité du processus, comme c'est ici le cas, il y a alors une contravention qui doit entraîner la cassation de la décision. »

Le jugement de la Cour du Québec

La Cour du Québec a posé la question suivante :

« Est-ce que la régisseuse a correctement usé de sa discrétion en mettant fin au témoignage de la conjointe de l'appelant, en exigeant que soit déposé un formulaire demandant l'annulation du bail et en refusant de suspendre ou d'ajourner à ce sujet et d'ainsi mettre fin à l'ensemble de l'enquête devant elle. »

La réponse de la Cour est négative. Aucun préjudice n'a été invoqué et discuté qui aurait justifié la régisseuse de refuser qu'on lui présente une demande d'annulation séance tenante. Toujours selon la Cour du Québec, l'autre aspect défectueux de la décision de la régisseuse de

mettre fin à l'enquête sans se saisir des motifs du locateur entourant le vice de consentement découle du devoir d'assistance prévu au 3^e alinéa de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement. Ce devoir d'assistance peut s'ajuster en fonction du fait qu'un justiciable se présente devant la Régie seul ou accompagné d'un membre du Barreau :

« Un régisseur qui entend l'affaire au fond peut en effet exercer sa pleine discrétion pour jauger le niveau de préparation d'une partie, selon qu'elle est ou non représentée par avocat ou selon encore qu'il s'agisse d'une personne rompue au déroulement des instances devant la Régie du logement. »

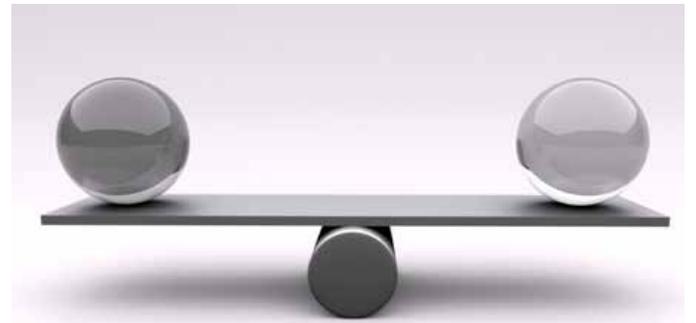
Dans le cas présent, le locateur était représenté par une stagiaire en droit qui a affirmé qu'elle avait reçu le mandat de comparaître quelques jours auparavant et qu'elle avait rencontré le locateur et sa conjointe le jour de l'audition. Il ne peut pas s'agir d'un manque de préparation selon la Cour. Advenant que la régisseuse l'ait perçu comme manque de préparation, elle devait permettre à la stagiaire de rendre la présentation de la preuve plus conforme à la procédure habituelle et devait lui accorder un délai et reprendre l'enquête dans un délai équitable. En agissant aussi, la régisseuse aurait satisfait son devoir d'assistance de l'article 63.

La Cour souligne le danger de causer court à la présentation d'une preuve

et cité l'arrêt *Ménard c. Gardner* de la Cour d'appel :

« L'erreur en question tient principalement à la manière dont le comité a permis ou, plus exactement n'a pas permis à l'appelant de contre-interroger ses anciens clients lors de l'audience, en coupant court, péremptoirement, à ses questions. Le comité a également eu une conduite critiquable lors de l'interrogatoire

de M. Paul McKenna, témoin de l'appelant. »





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



www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en immobilier.
RechercheDeLogement s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes.
En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

1-888-382-9670
info@recherchedelogement.com

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

RBQ : 5642-2389-01

- Peinture, Céramique
- Meuble sur mesure
- Armoires et comptoirs
- Tissus, Papiers Peints et plus...
- Design d'intérieur Conception - plans
- Installation de nos produits



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



Me Lebeau

Changements possibles à la copropriété à l'horizon (Suite)

Dans le numéro précédent, des recommandations visaient à rendre la tâche plus facile pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.

Dans le présent numéro, nous discuterons des recommandations visant à simplifier la représentation des copropriétaires qui ne peuvent assister aux assemblées en personne, et donc de permettre que le quorum soit atteint plus facilement.

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques qu'il est parfois difficile pour les syndicats de copropriété d'atteindre le quorum nécessaire pour tenir une assemblée des copropriétaires, lequel requiert la présence en personne ou représentés par procuration d'un nombre suffisant de copropriétaire qui représentent la majorité des voix (plus que 50%).

Selon l'article 1090 C.c.Q. actuel, chaque copropriétaire dispose à l'assemblée un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, et les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise. Le terme «indivisaires d'une fraction» réfère aux situations où la fraction qui englobe l'unité d'habitation (con-



Suite aux consultations publiques tenues aux mois de mars, avril et mai 2012, auxquelles nous avons déposé un mémoire écrit et avons fait des représentations, le 7 novembre dernier le Comité consultatif sur la copropriété a déposé son rapport auprès du Ministre de la justice, Monsieur Bertrand St-Arnaud et au Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec.

En plus de présenter un survol des renseignements recueillis lors de ces consultations publiques, ce rapport contient des recommandations de modifications législatives visant la copropriété divisée au Québec, lesquelles seront étudiées par le Ministre de la justice et donneront probablement lieu à des modifications législatives touchant la copropriété.

do) appartient à plus d'une personne, par exemple un couple peu importe à la nature de leur union, ou bien simplement deux personnes ou plus qui achètent ensemble le condo. Donc, chaque indivisaire a le droit d'exercer un droit de vote personnel (exemple : Monsieur X et Mme Y possèdent à parts égales un condo auquel 2500 voix sont attribuées par la déclaration de copropriété. Mme Y aura le droit de voter 1250 des voix et Monsieur X les autres 1250 voix, et ce indépendamment l'un de l'autre.).

Toutefois, pour que toutes les voix rattachées à leur fraction soient comptées pour les fins du quorum et d'un vote, il faut qu'elles soient toutes deux présentes. Si l'une des personnes ne peut assister à l'assemblée, elle doit donner une procuration écrite à l'autre personne pour la représenter et exercer

ses droits de vote en son absence, sinon ses voix ne pourront compter tant pour le quorum que pour le vote.

Beaucoup de copropriétaires ne sont pas au courant qu'il faut une procuration écrite pour qu'un membre d'un couple puisse valablement représenter l'autre membre absent lors d'une assemblée des copropriétaires. Il arrive souvent que seulement un membre d'un couple se présentera à l'assemblée pour ensuite se faire dire par les dirigeants de l'assemblée et le conseil d'administration que la portion des voix du membre absent ne pourra être comptée au niveau du quorum et de tout vote à l'ordre du jour.

Face à cette situation, le Comité consultatif sur la copropriété recommande que l'article 1090 C.c.Q. soit modifié de manière afin d'ajouter une présomption simple à l'effet que l'indivisaire absent d'une assemblée (exemple : l'un des membres d'un couple propriétaire) a donné mandat à l'autre (ou aux autres indivisaires dans le cas de plus de deux propriétaires) de le représenter.

Donc, si cette modification est mise en application par l'Assemblée nationale, lorsque l'un des copropriétaires indivisaires en titre d'une fraction est absente



- 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

couvre-planchers
TAPIS V.N.

PRIX SPÉCIAL
POUR LES MEMBRES
DU RPHL

NOUVEAU
PLANCHETTES
DE VINYLE
FLOTTANTES

Plancher flottant
Planchettes de vinyle
Tuiles de vinyle
Céramique

T 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4 www.tapisvn.com

GARE AUX PESTICIDES!

Les risques rattachés à l'utilisation des pesticides pour la santé humaine et pour celle des animaux sont aujourd'hui bien documentés : cancers, malformations, infertilité, etc. En 2002, la Ville de Sherbrooke a donc adopté une réglementation pour encadrer et pour limiter l'application des pesticides sur son territoire.

À l'approche de la saison où l'entretien des pelouses est à l'ordre du jour, la Ville de Sherbrooke désire **informer les propriétaires de condominiums ou d'immeubles à logements** de leurs responsabilités et de leurs obligations en matière de pesticides.

CONNAÎTRE LA RÉGLEMENTATION, C'EST IMPORTANT!

- **Vous êtes responsable des produits utilisés sur votre propriété**, et ce, même si vous confiez à un entrepreneur l'entretien du terrain de votre condominium ou de votre immeuble à logements. Assurez-vous de connaître les produits appliqués et veillez à ce qu'aucun produit interdit ne soit utilisé. S'il y a lieu, posez des questions à l'entrepreneur que vous aurez engagé pour effectuer ce travail.
- Vous, ou votre mandataire, devez aviser les occupants, **au début de la période estivale**, qu'un contrat d'entretien des surfaces gazonnées a été conclu avec un entrepreneur pour la saison courante. **Vous êtes également tenu d'aviser les occupants, au moins 24 heures à l'avance, de la date et de l'heure d'un épandage.**
- N'appliquez pas de pesticides sur le gazon dans l'une ou l'autre des conditions suivantes : en cas de pluie, de température supérieure à 27 °C ou de vents soufflant à plus de 15 km/h.
- Après l'application de pesticides, l'entrepreneur doit disposer des affichettes sur votre terrain. Laissez-les en place pendant au moins 48 heures et avisez les occupants de ne pas marcher sur la pelouse dans les 24 heures suivant l'application. L'interdiction est aussi valable pour leurs animaux.
- Consultez ces affichettes, car plusieurs renseignements doivent y figurer :
 1. Le nom et le numéro de téléphone de l'entreprise qui a réalisé le traitement.
 2. Le numéro du certificat émis par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs.
 3. La date et l'heure du traitement.
 4. Un pictogramme dont le cercle est soit de couleur jaune, pour les épandages de pesticides à faible impact, soit de couleur rouge, pour les pesticides qui n'entrent pas dans cette catégorie.
 5. Le numéro de téléphone du Centre antipoison du Québec, soit le 1 800 463-5060.
- N'oubliez pas qu'entre le **15 juin et le 7 septembre**, seuls les pesticides à faible impact sont permis.
- Pour la sécurité de nos enfants, rappelez-vous que seuls certains pesticides à faible impact sont permis sur les terrains des garderies et des écoles, ainsi que sur les terrains adjacents à ces établissements, et ce, en tout temps.



Entretenir votre terrain dans le respect de la réglementation, c'est vous soucier de votre santé, de celle des occupants de vos immeubles et de tous ceux qui vous entourent.

Pour plus de renseignements, visitez le sherbrooke.ca/pesticides ou composez le 819 821-5474.

Ville de
Sherbrooke

de l'assemblée, il sera présumé avoir donné mandat aux autres pour le représenter et d'exercer ses droits de vote, et ce sans l'exigence d'une procuration écrite à cet effet. La modification proposée réserve le droit de l'indivisaire absent de donner une procuration écrite à un tiers à cette fin. Donc, lorsqu'un des propriétaires indivisaires est présent à l'assemblée il sera présumé avoir reçu le mandat de représenter tous les autres propriétaires indivisaires de la fraction et toutes les voix rattachées à cette fraction compteront pour le quorum et lors d'un vote.

Parlons également des recommandations visant le délai dans lequel le syndicat doit transmettre le procès verbal d'une assemblée des copropriétaires, ainsi qu'une prolongation des délais pour un copropriétaire de contester une décision de l'assemblée

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques que la distribution du procès-verbal aux copropriétaires fait l'objet d'une pratique inégale au sein de copropriétés au Québec. Plusieurs copropriétaires ne reçoivent carrément pas le procès-verbal ou encore le reçoivent bien souvent une année plus tard.

À la lumière des témoignages de copropriétaires à ce sujet, le Comité a proposé que le Code civil du Québec soit modifié afin d'inclure

une disposition à l'effet que le syndicat et les membres du conseil d'administration soient tenus de distribuer aux copropriétaires le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans un délai de trente jours à partir de la date de tenue de celle-ci. Actuellement, il n'y a aucun délai pour ce faire.

Toujours à ce sujet, le Comité avait initialement souligné qu'il «serait pertinent que l'adoption de cette recommandation soit assortie d'une sanction afin de décourager les administrateurs de passer outre leur obligation de distribution, au-delà de leur responsabilité civile qui pourrait être engagée». Toutefois, il semblerait que seulement la recommandation quant à l'imposition d'un délai n'a été retenue dans ces recommandations finales.

En corollaire avec la recommandation ci-dessus, le Comité a recommandé que le délai pour contester une décision de l'assemblée des copropriétaires prévu à l'article 1103 du Code civil du Québec au motif qu'elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix, soit prolongé de soixante à quatre-vingt-dix jours à partir de la date de la tenue de cette assemblée. Malgré cette prolongation, le

délai demeurera un de déchéance, c'est-à-dire que si la contestation n'est pas déposée au Tribunal avant l'expiration du délai, le copropriétaire perdra son droit de recours.

Toutefois, le Comité recommande que ce délai pour contester ne soit pas applicable à une décision de l'assemblée prise erronément selon une majorité inférieure à celle requise par le Code civil du Québec (exemple : une décision de modifier les parties communes de l'immeuble prise à la simple majorité des voix présentes ou représentées, au lieu de la double majorité requise impérativement par l'article 1097 C.c.Q. actuel.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous reviendrons dans un prochain article au sujet d'autres recommandations que nous jugeons d'importance pour la copropriété.



INSPECTION JPG inc.

Jean-Pierre Gouin
Inspecteur en bâtiments
Spécialisé en préachat et prévente

394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0 819 820-5250

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

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

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

Firme d'experts-conseils en environnement
œuvrant dans les domaines suivants:

- Évaluation environnementale, phase I
- Caractérisation environnementale, phase II
- Caractérisation environnementale, phase III
- Réhabilitation environnementale
- Identification, caractérisation et délimitation de milieux humides
- Inventaire faunique / floristique
- Enlèvement de réservoir sous-terrain
- Et plus...

Solution EnviroSol

Coordonnées
209, rue Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, QC J1H 4A7
info@solutionenvirosol.com

Tél. : 819.791.2303
Cell. : 819.570.3735
Téléc. : 819.791.2313

La signature du bail résidentiel (Suite), Me Annie Lapointe

12 mois. Un bail à durée plus courte, 9 mois par exemple, sera renouvelé pour cette durée, donc 9 mois selon notre exemple. Sachez qu'il est possible de convenir d'une autre durée de renouvellement lors de votre avis de modification de bail. La durée de votre bail influencera également les délais d'envois de certains avis. Pour l'avis de modification par exemple, l'avis est de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus, mais de 1 à 2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois.

Ces éléments sont à prendre en considération lors de l'établissement de la durée du bail.

Section D- Loyer

Le propriétaire n'a le droit, en vertu de la loi, d'exiger d'avance que le premier terme de loyer, ne dépassant pas un mois de loyer. Vous n'avez le droit d'exiger aucune autre forme de dépôt de la part du locataire.

Sans mention contraire, le lieu de paiement est le domicile du locataire. Il est donc important, si vous souhaitez que le paiement soit fait chez vous, que votre adresse soit inscrite dans le bail.

Section E- Services et conditions

Concernant le règlement de l'immeuble, il est important de cocher dans le bail s'il y en a un. Il peut prévoir les règles de vie concernant la jouissance, l'usage et l'entretien des logements dans l'immeuble pour une meilleure gestion. L'article 1894 C.c.Q. indique clairement que le règlement doit être remis au locataire avant la conclusion du bail pour en faire partie intégrante.

Certains éléments peuvent être ajoutés à cette section. Par exemple, la possibilité de fumer ou non dans le logement. Également, si la location du chauffe-eau est à la charge du locataire, il faut l'ajouter aux services qui sont à la charge du locataire car cet élément n'est pas prévu au bail. Il est également bien de délimiter, si vos locataires ont accès au terrain, à l'aide d'une annexe au besoin, l'étendue de cet ac-

cès (passer sur le terrain, y installer ses effets personnels tels que tables et chaises, etc.).

Section F-Restrictions au droit à la fixation de loyer

À la condition que cette section soit dûment remplie dans le bail, ni le locateur, ni le locataire, n'a un recours en fixation de loyer pour un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent selon l'article 1955 C.c.Q. Le changement d'affectation est le fait de changer la destination de commercial à résidentiel, par exemple. Cette exemption vaut pour 5 ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage résidentiel et fait en sorte que le locataire qui refuse les modifications indiquées lors de l'avis de modification du bail doit quitter à la fin de son bail, tout simplement. Rappelons qu'en temps normal, le locataire a la possibilité de refuser une augmentation de loyer ou toute autre modification et tout de même rester dans son logement. L'omission de remplir la section appropriée du bail, même si vous y auriez droit, fait en sorte que le propriétaire ne peut se prévaloir de l'exemption.

Section G- Avis au nouveau locataire

En vertu de l'article 1896 C.c.Q., le propriétaire doit donner un avis au locataire du loyer le plus bas payé au court des 12 derniers mois, ou du loyer qui a été fixé par la Régie du logement. Cet avis se retrouve directement à l'intérieur du bail. Lorsque rempli, le locataire qui a un loyer plus élevé que celui inscrit à l'avis peut, dans les 10 jours de la conclusion du bail, faire une demande de fixation de loyer à la Régie du logement. Si le locataire n'a pas reçu cet avis, le délai pour faire sa demande est alors de 2 mois suivant le début du bail. D'autre part, la remise d'un avis comportant une fausse déclaration donne au locataire un délai de 2 mois suivant la connaissance de cette fausse déclaration pour introduire sa demande. Notez que si la section F du bail est dûment remplie, vous n'avez pas

l'obligation de remplir cette section.

Section H- Signatures

Il est primordial que tous les locataires inscrits à la section A signent le bail. Chacun, en plus du propriétaire ou son représentant, doit signer sur chacune des copies du bail.

Section I- Avis de résidence familiale

Cet avis qui se retrouve aussi directement dans le bail fait en sorte qu'un locataire marié ou uni civilement ne peut céder, sous-louer ou résilier son bail sans le consentement écrit de son conjoint qui n'est pas locataire. L'un ou l'autre des conjoints peut donner cet avis au propriétaire selon lequel le logement sert de résidence familiale. Le conjoint marié ou uni civilement qui n'a alors pas donné son consentement à l'acte en question, alors que l'avis était remis, a la possibilité de demander la nullité de l'acte, en plus de dommages-intérêts si des préjudices lui ont été causés par la faute du propriétaire.

Cautionnement

Lorsque vous vous entendez pour que quelqu'un cautionne le locataire pour le bail, cette personne peut signer directement à l'intérieur du bail en sa qualité de caution. Il est tout de même important de vérifier l'identité et la solvabilité de la caution. De plus, il est important de se souvenir que le renouvellement du bail n'emporte pas le renouvellement automatique du cautionnement. Dans ce cas, il est important de signer une entente de cautionnement en surplus pour garantir les obligations pour une période

supplémentaire à celle du bail initial. Votre association prévoit une durée de 5 ans.

Solidarité

Selon l'article 1525 du C.c.Q., la solidarité entre les débiteurs ne se présume pas. Elle doit donc être clairement prévue au contrat. Cette mention ne se retrouve pas dans le formulaire de bail. Si vous ne l'ajoutez pas, l'obligation de vos locataires est donc conjointe, 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 700\$ et que vous avez deux locataires, chacun d'eux pourrait normalement être tenu de payer au propriétaire sa moitié, donc 350\$. Si par ailleurs vous ajoutez la mention de solidarité, un seul des deux locataires pourrait être tenu au paiement total de la somme, soit 700\$. Voici la clause proposée par votre association pour ajouter à tous vos baux : «Les locataires sont tenus solidairement responsables de toutes les obligations découlant de ce bail».

À tous, bonne période de signature de baux.



Quincaillerie
Home Hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

819-346-6944

Entre-nous
c'est du solide!

**Service de Gravure
Personnalisé**

*Identification intérieure ou extérieure,
trouée ou collée, sur plaque de
plastique, métaux, etc.*

Proposez nous vos projet :

- Numéro de porte
- Numéro de stationnement
- Panneau électrique

Notre seule limite, votre imagination



**kvX
PUISSANCE**

Matériaux électriques neufs
et remis à neufs

960, Rue Blais
Sherbrooke, Qc, J1K 2B7
Tel: 819-791-7697
info@kvxpower.com



**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

1 ANNONCES DE LOCATION

Recherche de logement.com

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

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

6 GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com
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
Télé.: (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
- 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



Malgré le fait que le rendement qui nous est donné par la Régie du logement soit beaucoup trop faible il est néanmoins important de ne pas oublier d'inclure à vos augmentations de loyer les coûts relatifs aux travaux majeurs que vous effectuez à votre immeuble.

En effet, vous devez inclure les coûts relatifs aux travaux majeurs dès la première année où cela vous est possible de le faire à défaut de quoi cette dépense pourrait vous être refusée par la Régie du logement.

Comment distinguer entre les travaux majeurs et les travaux d'entretien de l'immeuble ? Normalement, les travaux majeurs engendrent des coûts plus importants et les travaux de ce type sont plus espacés dans le temps que les travaux d'entretien. À titre d'exemple, les changements de fenêtres, la réfection du toit, les

MEMBRES DU RPHL, BÉNÉFICIAIRE DU MEILLEUR SERVICE ET DU MEILLEUR PRIX POUR VOTRE CHAUFFAGE



thermoshell

- ☉ Gamme complète de lubrifiants.
- ☉ Essence diesel et diesel coloré
- ☉ Équipements pétroliers
- ☉ Huile à chauffage, mazout

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

- ▶ Livraison automatique
- ▶ Plan d'entretien sur fournaise
- ▶ Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
- ▶ Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine
- ▶ Administration et bureaux locaux



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

RPHL Téléphone : (450) 361-9884 Sans frais : 1-877-361-9884 Courriel : info@rphl.org

Les travaux majeurs: quoi, comment, pourquoi?

Martin A. Messier

travaux d'entretien à la maçonnerie et aux dalles de béton sont considérés comme des travaux majeurs.

À quel moment devons nous inclure la dépense effectuée pour des travaux majeurs dans le calcul d'augmentation de loyer? Est-ce qu'il s'agit des mêmes normes que celles qui prévalent en matière de fiscalité? Voilà deux questions qui nous sont fréquemment posées. D'abord, il importe de savoir que la Régie du logement et la fiscalité sont deux choses différentes. Ce n'est pas parce qu'une dépense n'est pas admissible fiscalement que ce n'est pas le bon moment

pour vous de l'inclure dans votre calcul d'augmentation de loyer. La jurisprudence en matière de fixation du loyer considère que la dépense est admissible dès le moment où le locataire peut bénéficier du résultat des travaux majeurs. En cas de doute, la prudence sera d'inclure à la première occasion possible la dépense dans le calcul du coût

d'augmentation du loyer. Si cette dépense vous est alors refusée car la Régie du logement considère que vous l'avez inscrite trop tôt, vous pourrez l'inscrire au calcul de l'année suivante. L'inverse n'est pas possible: si vous n'inscrivez pas la facture relative aux travaux majeurs la première année, vous ne pourrez pas l'inscrire l'année

suivante. A ce titre, vous ne pouvez pas diviser le montant de la dépense afin de le répartir sur plusieurs années: vous perdriez alors tout montant que vous n'avez pas risqué la première année.



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

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201

www.desjardins.com



Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

Saisissez vous-même votre évaluation et gagnez plus que du temps!

Nous nous efforçons chaque jour de vous offrir des services plus efficaces adaptés à vos besoins. C'est pourquoi notre service d'évaluation des locataires afin de vous permettre de compléter directement en ligne votre formulaire requis.

* Vous souhaitez compléter le formulaire afin d'accélérer le traitement de votre demande, dirigez-vous vers la page <https://fichiers.apq.com>.

* Vous avez peur de faire des erreurs; Ne vous inquiétez pas, en accédant à la même page que précédemment, vous pourrez compléter seulement les sections du formulaire que vous souhaitez. Vous avez un doute, passez à la section suivante et l'équipe du service d'évaluation s'occupera de compléter les informations manquantes pour vous selon la liste de vérifications demandées.

* Vous n'avez pas le temps de compléter le formulaire mais appréciez la rapidité et la sécurité de

le transmettre par internet, dirigez-vous également vers la page <https://fichiers.apq.com>. Pas besoin de mémoriser plusieurs pages, une seule page pour toutes ces options.

* Vous préférez nous faxer vos demandes; Aucun problème, faites-nous parvenir la demande par fax.

* Vous aimez venir nous dire bonjour, ou votre ordinateur est en panne et votre fax trop poussiéreux ne veut plus démarrer. Il nous fera plaisir de vous accueillir si vous souhaitez nous apporter votre demande d'évaluation.

Pour compléter, il vous suffit à la page <https://fichiers.apq.com>, de choisir le document à transmettre puis de cliquer sur le bouton Télécharger et compléter le formulaire. Une seconde page apparaît vous permettant de vous connecter puis de choisir les différentes vérifications à effectuer.

Remplissez ensuite les différents champs souhaités. Une fois les

sections complétées, vous pouvez ajouter une note puis cliquer sur le bouton Valider.

Vous avez eu un problème et n'avez pas été capable de compléter le formulaire dans le délai de 15 minutes qui est prévu, ne vous inquiétez pas, votre fichier n'est pas perdu et sera traité par le service d'évaluation dès le délai expiré.

Ainsi nous nous adaptons à vos besoins pour vous simplifier la tâche. Rappelez-vous aussi que notre service à la clientèle est ouvert tous les jours de la semaine, de 8h30 à minuit la semaine et de 9h à 17h la fin de semaine afin de vous répondre à vos questions.

Télécharger un fichier

Transférer des fichiers à L'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

Vous pouvez utiliser cet outil si vous souhaitez transmettre des documents scannés et photos de manière sécurisée à L'APQ. Les fichiers doivent être des documents PDF ou des images BMP, JPG, JPEG, GIF ou TIFF ou des fichiers Excel XLS.

Pour transmettre un fichier, cliquez sur Parcourir et choisissez le fichier à transmettre. Cliquez ensuite sur Télécharger. Un message apparaîtra indiquant que le transfert s'est bien effectué.

Merci d'inscrire vos noms et numéros de membre pour que nous puissions traiter votre demande dans les plus brefs délais.

Fichier à transmettre

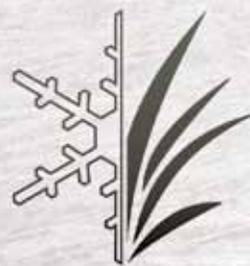
Veillez entrer un courriel si vous souhaitez recevoir une confirmation de réception du document

Vous pouvez entrer une note si vous souhaitez ajouter des informations complémentaires.

Vous pouvez choisir de télécharger simplement le fichier ou de compléter par la suite le formulaire complet de demande.

www.peloussherbrooke.com

Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE

DURIVAGE

WWW.PELOUSHERBROOKE.COM

Cet été
RELAXEZ

Tonte de pelouse

- Personnel souriant et consciencieux
- Équipement à la fine pointe de la technologie
- Respect de l'environnement
- Service personnalisé

Obtenez une
SOUSSION
en ligne

COMMERCES ET HABITATIONS LOCATIVES

5% DE RABAIS
AUX MEMBRES DU RPHL

CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



- Économie d'énergie
- Appareil à puissance variable
- Haute efficacité (jusqu'à 98%)
- Éligible au programme aide financière Gaz Métro
- Confort (température constante)

GazMétroPLUS
SERVICES ET ENTRETIEN™

PRIX SPÉCIAUX
aux membres du RPHL

GNR CORBUS
Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 819 564-2300

4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.Q.: 2238-9480-25

Bi-énergie / Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération

Vous allez visiter un loge- ment alors préparez-vous!

Un logement annoncé peut intéresser plusieurs locataires qui voudront, eux aussi, visiter et avoir le logement.

Tout propriétaire de logements payés tous les mois mais aussi la personne qui cautionnera le bail avec vous.

Aussi si vous souhaitez ce logement il faut prévoir que le propriétaire est en droit de demander le mois de loyer lors de la signature du bail.

Alors avant de vous rendre au rendez-vous, pensez à prendre avec vous :

- le nom et numéro de votre propriétaire actuel et ancien
- de connaître le numéro de téléphone de votre employeur (numéro spécial pour les ressources humaines, le directeur qui s'occupe...)
- les coordonnées d'une référence ou personne à contacter en

«Le propriétaire ne peut exiger d'avance que le premier mois de loyer (le premier mois, la première semaine ou autre). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.»

Clause D du bail, Loyer (Art. 1903 et 1904 C.c.Q.) :

Effectuer des vérifications avant de louer un logement

Vous visitez un logement et le propriétaire vous demande des références pour vérifier vos habitudes de paiement et votre comportement. Vous ne voulez pas que le propriétaire connaisse ces informations que vous considérez personnelles.

Sachez que le propriétaire est en droit de s'assurer que son logement sera paisible et son loyer payé. De plus, voir que votre propriétaire prend le temps de vérifier un futur locataire devrait vous paraître tout à fait normal et même tranquillisant.

Si votre propriétaire vous demande des références c'est certainement que les autres locataires qui habitent déjà l'immeuble, ou qui vont y habiter, ont eux aussi été vérifiés. Chaque locataire vérifié diminue le risque que votre tranquillité soit atteinte, que la jouissance paisible des lieux soit troublée.

Une option s'offre également à vous en tant que locataire pour vous assurer de choisir le bon logement : Choisir un immeuble qualifié RPHL : Un immeuble qui aura subi plusieurs vérifications telles que la vérification des antécédents de l'immeuble à la Régie du logement, l'expérience de vie d'une partie des locataires existants de l'immeuble, les infractions à la Ville, au service incendie,...

Aussi, si vous ne souhaitez pas fournir vos informations au propriétaire, mais plutôt profiter de rabais et éviter les délais d'une vérification par le propriétaire, pensez à vous pré-qualifier!



PRÉ-QUALIFICATION des locataires

Remettez simplement votre carte de membre "LOCATAIRE PRÉ-QUALIFIÉ RPHL".

Vous avez un coup de cœur pour cet appartement? RabaisVacances.com

Et si en plus vous louez sur RechercheDelogement.com, obtenez une carte-cadeau de 50\$ chez Librairie Mosaïque!

Contactez-nous pour obtenir votre formulaire de pré-qualification au 1-877-563-9292 ou info@rphl.org

COMMENT PRÉVENIR UN DÉGÂT D'EAU?

Toute l'année plusieurs petites vérifications doivent être effectuées pour éviter un dégât d'eau inutile.

Certaines règles de sécurité :

- Lorsque la machine à laver ou la sècheuse sont en route, restez à la maison. Vous pourriez ainsi minimiser les dégâts et couper l'eau
- Lorsque vous remplissez la baignoire ou le lavabo, restez dans la salle de bain. Vous verrez si l'eau déborde
- Regardez régulièrement les tuyaux en dessous des lavabos et robinets pour détecter toute trace d'eau ou des taches d'eau
- Vérifiez que le réservoir à eau chaude ne coule pas (goutte d'eau ou tâches au sol qui indiqueraient une fuite)
- Vous avez accès à un robinet extérieur dans votre logement ou maison que vous louez, fermez l'eau à l'automne
- Si vous partez en vacances ou partez plusieurs jours, vous pouvez demander à un ami ou au concierge de venir vérifier que tout va bien dans le logement
- Dénigez les balcons pour éviter que l'eau n'entre par la porte patio, que cela fasse trop de poids sur le balcon et vous assurer d'une sortie de secours adéquate
- Surveillez le plafond de votre logement, si des taches apparaissent ou de l'eau coule

Suite de la page 1

soires au début et à la fin de la location. Ce constat peut être fait à l'aide de descriptions détaillées ou de photographies prises par les parties.

Au moment de quitter le logement, Dans le même ordre d'idées, le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le logement, le mobilier, les murs, ou autres se retrouvent détériorés, le locataire peut être tenu responsable des dommages et un recours peut être intenté contre lui.

En effet, selon le Code civil du Québec, le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, sauf ce qui résulte de l'usure normale, d'une

* 32A Murray (vide) \$410 rien inclus, pas entrée L/S, 1 stat, balcon, P/F inclus

* 38 N Downs (avril) \$410 rien inclus, 1 stat, balcon, 2e étage

* 294-9 King ouest (vide) \$425 chauffé/eau, P/F, mique

* 63-4 Wellington sud (juin) \$440 rien inclus, entrée L/S, 1e étage, plancher flottant et céramique,

* 331-2 Kennedy (juillet) \$30\$ tout inclus, 1 stationnement

* 63-301 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 3e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-203 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-402 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 4e étage, plancher flottant et céramique,

* 294-8 King ouest (juillet) \$475 chauffé/eau, P/F, mique,

* 58-2 Alexandre (vide) repeint \$500 rien inclus, entrée L/S, très grand, 1 stat, balcon, très beau et grand

* 429A Wellington sud (vide) \$525 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon, 3e étage

* 1242 Ste-Thérèse (vide) \$495 rien inclus, entrée L/S, petit, 1 stat, balcon, 1er étage

* 425 Wellington sud (juillet) \$535 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon arr, 2e étage,

* 294-2 King ouest (juillet) \$725 tout inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher bois franc, 2 salle bains

CATÉGORIE 5 ½

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage \$875 tout inclus, stationnement,

* 1164-3 Des Boisès (juin) 1er étage \$675 chauffé/eau chaude, stationnement, entrée L/S, plancher flottant et céramique 3 chambres

* 1164-1 Des Boisès (juillet) sous-stationnement, entrée L/S, plancher bois franc

* 26 Murray (juillet) 1er étage \$565 rien inclus, entrée L/S, 2 stat, balcon, plancher bois franc

* 511 Galt ouest (juillet) dernier étage \$595 chauffé/eau chaude, 1 stationnement, entrée L/S, plancher bois franc, 3 chambres,

* 331-2 Kennedy (juillet) \$30\$ tout inclus, 1 stationnement

* 63-301 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 3e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-203 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-402 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 4e étage, plancher flottant et céramique,

* 294-8 King ouest (juillet) \$475 chauffé/eau, P/F, mique,

* 58-2 Alexandre (vide) repeint \$500 rien inclus, entrée L/S, très grand, 1 stat, balcon, très beau et grand

* 429A Wellington sud (vide) \$525 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon, 3e étage

* 1242 Ste-Thérèse (vide) \$495 rien inclus, entrée L/S, petit, 1 stat, balcon, 1er étage

* 425 Wellington sud (juillet) \$535 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon arr, 2e étage,

* 294-2 King ouest (juillet) \$725 tout inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher bois franc, 2 salle bains

CATÉGORIE 5 ½

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage \$875 tout inclus, stationnement,

* 1164-3 Des Boisès (juin) 1er étage \$675 chauffé/eau chaude, stationnement, entrée L/S, plancher flottant et céramique 3 chambres

* 1164-1 Des Boisès (juillet) sous-stationnement, entrée L/S, plancher bois franc

* 26 Murray (juillet) 1er étage \$565 rien inclus, entrée L/S, 2 stat, balcon, plancher bois franc

* 511 Galt ouest (juillet) dernier étage \$595 chauffé/eau chaude, 1 stationnement, entrée L/S, plancher bois franc, 3 chambres,

* 331-2 Kennedy (juillet) \$30\$ tout inclus, 1 stationnement

* 63-301 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 3e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-203 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-402 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 4e étage, plancher flottant et céramique,

* 294-8 King ouest (juillet) \$475 chauffé/eau, P/F, mique,

* 58-2 Alexandre (vide) repeint \$500 rien inclus, entrée L/S, très grand, 1 stat, balcon, très beau et grand

* 429A Wellington sud (vide) \$525 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon, 3e étage

* 1242 Ste-Thérèse (vide) \$495 rien inclus, entrée L/S, petit, 1 stat, balcon, 1er étage

* 425 Wellington sud (juillet) \$535 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon arr, 2e étage,

* 294-2 King ouest (juillet) \$725 tout inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher bois franc, 2 salle bains

CATÉGORIE 5 ½

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage \$875 tout inclus, stationnement,

* 1164-3 Des Boisès (juin) 1er étage \$675 chauffé/eau chaude, stationnement, entrée L/S, plancher flottant et céramique 3 chambres

* 1164-1 Des Boisès (juillet) sous-stationnement, entrée L/S, plancher bois franc

* 26 Murray (juillet) 1er étage \$565 rien inclus, entrée L/S, 2 stat, balcon, plancher bois franc

* 511 Galt ouest (juillet) dernier étage \$595 chauffé/eau chaude, 1 stationnement, entrée L/S, plancher bois franc, 3 chambres,

* 331-2 Kennedy (juillet) \$30\$ tout inclus, 1 stationnement

* 63-301 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 3e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-203 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher flottant et céramique,

* 16-402 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 4e étage, plancher flottant et céramique,

* 294-8 King ouest (juillet) \$475 chauffé/eau, P/F, mique,

* 58-2 Alexandre (vide) repeint \$500 rien inclus, entrée L/S, très grand, 1 stat, balcon, très beau et grand

* 429A Wellington sud (vide) \$525 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon, 3e étage

* 1242 Ste-Thérèse (vide) \$495 rien inclus, entrée L/S, petit, 1 stat, balcon, 1er étage

* 425 Wellington sud (juillet) \$535 rien inclus, entrée L/S, 1 stat, balcon arr, 2e étage,

* 294-2 King ouest (juillet) \$725 tout inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher bois franc, 2 salle bains

CATÉGORIE 5 ½

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage \$875 tout inclus, stationnement,

recherchelelogement.com

Chercher, Cliquer, Trouver

système de recherche efficace



LOGEMENTS À LOUER

Magog

Charme de Campagne, 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3 1/2 Meublé, équipé tout inclus 685 pi.ca. 995\$/mois location 30 jours et plus Tél: 819-843-5867 ou www.revecampagnard.com

Granby

À Granby au 391 rue Boivin, local commercial, bâtisse neuve 1330 pi carrés, débarcadère, 8 places pour stationnements, chauffage et climatisation. Pour informations, me contacter au 450-405-7544



4 1/2-5 1/2 PRÈS DES GALERIES ET RONA. 2e et 3e étage. Immeuble rénove, tranquille, avec bonne clientèle.

Paroisse St-Luc, beaucoup d'espace vert. Grande fenestration, intercom, concierge sur place, les chiens ne sont pas admis. Enquête de prélocation exigée. Infos 450-378-0366 ou 450-521-8052. 450-521-4565 SVP laisser message

Sherbrooke

Beau studio situé à 2 min à pied de l'université dans secteur tranquille. Près de tous les services. Meublé, possibilité de tout inclus. Internet gratuit. Bon concierge Tél.: 819-432-6914 Céline

Nord, rue Ontario Studio 1 1/2 modernes, libres, 455\$/mois, 1 1/2 465\$/mois (Fenêtre supp.) meublés, chauffés, éclairés, buanderie, stationnement. Près des Parcs et services, transport en commun. Tél: 819-829-0655 2 1/2 pour juillet et septembre 440\$ près de l'université de Sherbrooke. À moins d'une minute de marche du Mont-Belleuve, chauffé eau-chaude 819-569-5570 ou 819-450-0293

5 1/2 chauffé, eau chaude, éclairé, rénovation, stationnement, possibilité Sherbrooke 3 1/2 chauffé, eau-chaude, poêle, frigo 465\$ par mois
610, Blvd Jacques Cartier N. juillet 2013
2108, Rue Sherbrooke Magog 3 1/2 510\$ libre

Grand 4 1/2, 595\$ par mois
860, Léo-Laliberté Sherbrooke, Libre 1er juillet 2013 Tél: (819) 822-2529

près du Cégep 3 1/2 pas d'entrée chauffé, eau-chaude, électricité fournie, 1 stationnement. 420\$ par mois. 819-879-2863 ou 819-574-7405
www.francoispoiier.ca
2985, Ladavversière Sherbrooke 4 1/2 545\$ par mois
1er juillet 2013 Tél: (819) 575-1774

5 1/2 Vieux Nord, Bois Franc, grandes chambres. 2 Balcons avant, arrière 1 stationnement rien d'inclus. 700\$, 450-532-5250.

2 1/2 rue Sanborn. Spacieux Bois Franc rénove, semi-meublé, eau chaude électricité 450\$. 450-532-5250.
1 1/2 semi-meublé, bois franc, tout inclus, idéal pour étudiant 415\$ 450-532-5250.

540, Malouin Sherbrooke Libre 1er juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100
- 2 1/2 chauffé, eau chaude 375\$ par mois, poêle et frigo
- 3 1/2 chauffé, eau chaude 465\$ par mois, poêle et frigo
- 4 1/2 chauffé, eau chaude 535\$ par mois, poêle et frigo

1 1/2 tout inclus 375\$ par mois, poêle et frigo
2800, Du Manoir Sherbrooke grand 3 1/2 570\$ par mois 1er juillet 2013
2840, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2880, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013

1 1/2 tout inclus poêle, frigo 365\$ par mois
850, Rue De l'Esplanade, Sherbrooke
Libre 1er juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100

eau chaude, poêle, frigo 425\$ par mois
Sherbrooke 3 1/2 demi sous-sol, 600, Blvd Jacques Cartier N. Libre 1er juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100

610, Blvd Jacques Cartier N. juillet 2013
2092 et 2100, Rue Sherbrooke Magog 4 1/2 555\$ par mois 1er

Magog 4 1/2 555\$ par mois 1er juillet 2013
217 et 223, Rue Calixa Lavallée Magog 4 1/2 525\$ par mois
217 et 223, Rue Calixa Lavallée Magog 5 1/2 595\$ par mois

195 et 205, Rue Calixa Lavallée Magog 4 1/2 555\$ par mois 1er juillet 2013 Tél: (819) 843-5949
Libre 1er juillet 2013 Tél: (819) 569-2474 ou (819) 574-5530
100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau chaude 585\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 1 1/2 tout inclus meublé 340\$ par mois 1er juillet 2013

1096, Blais Sherbrooke 2 1/2 chauffé, eau chaude, poêle, frigo, table, chaises pour étudiant université 410\$ à 420\$ par mois libre ou juillet ou août Tél: (819) 569-7813

Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220
300, Des Érables Sherbrooke très grand 4 1/2 près du Carrefour de l'Estrie 665\$ par mois libre ou 1er juillet 2013 300, Des Érables Sherbrooke très grand 5 1/2 près du Carrefour de l'Estrie 795\$ par mois 1er juillet 2013

Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220
Près du Carrefour de l'Estrie 2800, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013

2800, Du Manoir Sherbrooke grand 3 1/2 570\$ par mois 1er juillet 2013
2840, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2880, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013

Tél: (819) 868-9223
437-8220
137 Tél: (819) 823-0213 ou (819) 555\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 mois libre ou 1er juillet 2013 2880, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013

CATÉGORIE 3 1/2

* 1272 Larocque#3 (juillet) \$410 tout inclus, P/F, table et chaise, 1 stationnement
* 286-1 Salaberry (juillet) \$475 tout inclus, chambre fermée, sous-sol, 1 stationnement
* 294-10 King ouest (juillet) refait à neuf \$435 tout inclus, 3e étage, plancher bois franc

CATÉGORIE 2 1/2

* 32 Murray (juillet) 305\$ rien inclus, pas entrée L/S, 1 stat, balcon, P/F inclus et meuble

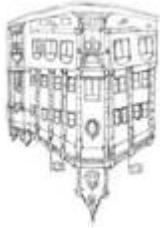
CATÉGORIE STUDIO/1 1/2

* 32 Murray (juillet) 305\$ rien inclus, pas entrée L/S, 1 stat, balcon, P/F inclus et meuble

* 31 Kennedy (juillet) (logement à partager) 245\$ tout inclus/ chambre, buanderie, meublé sauf lit, 1 stationnement

* 96-5 Gillespie (vide) PAS DE STATIONNEMENT 250\$ tout inclus, frigo dans la chambre
* 331 Kennedy (juillet) (logement à partager) 245\$ tout inclus/ chambre, buanderie, meublé sauf lit, 1 stationnement

* 96-5 Gillespie (vide) PAS DE STATIONNEMENT 250\$ tout inclus, frigo dans la chambre
* 331 Kennedy (juillet) (logement à partager) 245\$ tout inclus/ chambre, buanderie, meublé sauf lit, 1 stationnement



Distributions matinales 819-820-2286 poste 1
www.distributionsmatinales.com

563-7011
juillet 13 465\$ par mois Tél: (819) Sherbrooke 3 1/2 libre ou 1er

1415 et 1425 Du Conseil, 1415 et 1425 Du Conseil, Sherbrooke 3 1/2 libre ou 1er

100 Don Bosco, Sherbrooke 1 1/2 eau chaude 360\$ par mois

100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau chaude 585\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois

100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau chaude 585\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois

100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau chaude 585\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois

100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau chaude 585\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois

à 10 jours et le locataire ne peut de dommages intentionnels considérer caduque l'avis en procédant à des réparations. Dans les cas médiate



L'Assurance bail : une assurance pour protéger votre capacité de payer votre loyer

L'Assurance Bail de La Capitale

Un revenu mensuel fixe qui préserve votre qualité de vie

Tous les propriétaires savent qu'ils peuvent assurer leur hypothèque. Mais savez-vous qu'à titre de locataire vous pouvez protéger votre capacité de payer votre loyer et les frais fixes qui s'y rattachent advenant une invalidité ou un décès? L'Assurance bail est un élément de planification financière important vous garantissant un revenu mensuel fixe qui assure le paiement de votre loyer. Elle préserve votre qualité de vie et celle de votre famille.

Que ce soit pour une courte ou une longue période, sur présentation de votre bail signé¹, votre capacité de payer un loyer peut désormais être protégée.

¹ Sur présentation du bail sur lequel paraît le nom de la ou des personnes assurées.

Ce texte est tiré du dépliant K057 (02-2012) produit par La Capitale

La description de produit ci-haut n'est pas un contrat. Elle ne donne qu'un aperçu de la protection. Seules la police et la proposition d'assurance peuvent servir à trancher les questions d'ordre juridique. Le contrat est établi par La Capitale assurances et la gestion du patrimoine inc. ou par La Capitale assureur de l'administration publique inc.

Maintenant partenaire de FORCE FINANCIÈRE EXCEL, je continue d'offrir le même service personnalisé à chaque client, et cette transition me permet d'offrir un plus grand éventail de produits afin de mieux répondre aux besoins de ma clientèle.

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière
3000, rue King Ouest, bur. 200, Sherbrooke (Québec) J1L 1Y7
Tél. : 819 346-1998 Téléc. : 819 346-0047
cdenault@groupeexcel.com

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

Paiement en retard
Le lendemain de la date d'exigibilité du loyer, s'il est toujours impayé, le propriétaire peut térer fondé sur le taux de l'indice des prix à la consommation pour l'Ontario (taux d'inflation sur la période de 12 mois allant de juin à mai) au début de l'année suivante et ce, chaque année. Ce dépôt ne peut être affecté qu'au dernier mois de loyer.
A l'entrée dans le logement, il est recommandé de dresser le constat des lieux et au départ du locataire, mais non obligatoire.

Les chèques postdatés

Le propriétaire peut demander des chèques postdatés, mais ne peut l'exiger. Et le propriétaire doit donner au locataire un reçu.

Et le renouvellement ?

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

Fin du bail : avis et délais

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

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

Le propriétaire peut demander un traitement accéléré de l'expulsion d'un locataire qui cause des dommages importants délibérément. Dans un tel cas, la période de préavis passe de 20

Les coquerelles, tout faire pour ne pas en avoir!

Comparaison des règles-ments avec l'Ontario

Vous allez étudier en Ontario, faire un stage ou même entamer un nouveau parcours? Alors vous devez connaître les règles-ments relatifs au domaine locatif ontarien.

Le dépôt de loyer

Les propriétaires ontariens peuvent demander un dépôt maximal équivalant au plus à un mois de loyer. Le dépôt du loyer du dernier mois peut être exigé, mais il ne peut jamais servir à réparer des dommages.

Une fois à l'intérieur d'un immeuble, les blattes s'y déplacent les débris sous et derrière les électroménagers, la graisse accumulée derrière la cuisinière et le réfrigérateur.

Ranger les ordures dans des contenants en plastique étanches et s'en débarrasser tous les jours.

Ne pas laisser la vaisselle sale s'accumuler, particulièrement durant la nuit. Si on ne peut la laver immédiatement, la faire tremper dans de l'eau savonneuse.

Passer l'aspirateur régulièrement pour enlever les débris d'aliments et les œufs d'insectes.

Elles peuvent parfois contaminer les aliments et transmettre des maladies après avoir été en contact avec des poubelles ou des égouts en marchant et en laissant des excréments sur les aliments ou dans les résidences du monde entier. Elle aime particulièrement habiter les restaurants, les installations de transformation des aliments, les chambres d'hôtels et les maisons de soins infirmiers. Bien qu'elle ne soit pas très tolérante au froid, cette blatte est présente dans les immeubles jusque dans le Grand Nord (Alert et Nunavut). Elle mesure entre 1,3 et 1,6 cm ($\frac{1}{2}$ à $\frac{5}{8}$ po) et elle est de couleur havane à brun pâle avec deux lignes foncées parallèles qui partent de la tête et se terminent à la base des ailes. Les blattes ont des vols mais elles sont incapables de voler.

Pour se débarrasser des coquerelles, le respect de mesures d'hygiène intensives conjointement avec l'utilisation de pesticides est nécessaire. N'utiliser que des pesticides ne sera pas efficace, car on doit d'abord modifier le milieu physique.

Quels dommages peuvent-elles causer ?

La blatte germanique est l'une des espèces les plus communes dans les résidences du monde entier. Elle aime particulièrement habiter les restaurants, les installations de transformation des aliments, les chambres d'hôtels et les maisons de soins infirmiers. Bien qu'elle ne soit pas très tolérante au froid, cette blatte est présente dans les immeubles jusque dans le Grand Nord (Alert et Nunavut). Elle mesure entre 1,3 et 1,6 cm ($\frac{1}{2}$ à $\frac{5}{8}$ po) et elle est de couleur havane à brun pâle avec deux lignes foncées parallèles qui partent de la tête et se terminent à la base des ailes. Les blattes ont des vols mais elles sont incapables de voler.

Hygiène

La prévention contre une infestation d'organismes nuisibles commence par garder la maison propre afin de leur couper l'accès aux sources de nourriture, d'eau et d'abri.

Nettoyer les dégâts immédiats. Ne pas laisser d'eau et de

Les blattes occupent tout endroit où elles ont accès à de la nourriture, à de l'eau et à un abri. Elles sont attirées par les immeubles en raison des conditions chaudes et humides offertes par les cuisines, les salles de bains, les sous-sols et les installations de plomberie. Leur présence ne signifie pas nécessairement qu'un lieu est insalubre. Les blattes et leurs œufs peuvent entrer dans une résidence sur divers objets comme de vieux meubles, des denrées alimentaires, des bouteilles de bière et de boissons gazeuses vides de même que des boîtes servant au transport.

Nettoyer régulièrement les endroits sombres ou humides près d'une



Canada

www.BoitesetCamion.com

A la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?
Quels sont les règlements d'immeuble?
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

www.BoitesetCamion.com POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

Guide après des propriétés de logements locatifs, après des locaux, mais aussi après des copropriétaires

Quels sont les conséquences si je ne quitte pas le logement à la fin de mon bail

Les inconvénients sont importants pour chacun, autant pour les nouveaux locataires, les anciens, que

pour le propriétaire. En aucun cas, lorsque le bail est terminé, un locataire n'a le droit de rester sur les lieux.

Par la même occasion, nous rappelons aux locataires leurs obligations légales à la fin d'un bail. Le locataire est tenu, à la fin du bail,

de remettre le bien dans l'état où il se trouve de nouveau logement et de quitter les lieux. Mais c'est prévu. Le bail est prêt pour que le nouveau locataire entre comme prévu. Mais la porte de l'immeuble et que l'ancien locataire refuse de faire procéder à l'éviction des anciens locataires. Les frais d'éviction par

huissier, si les anciens locataires ne quittent pas de leur plein gré, sont coûteux pour le propriétaire, en bon état lors de son départ en réparation ce qu'il a endommagé et en laissant les lieux propres.

Remettre le logement dans son état initial
1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les con-

S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locataire peut les conserver en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu.

Si la remise en l'état est impossible, le locataire peut les conserver sans indemnité.
1991, c. 64, a. 1891 (1994-01-01)

PARCE QUE VOUS VALEZ LE DÉTOUR.

CHERS LECTEURS DU LOCATAIRE,
PRENEZ RENDEZ-VOUS ET SOYEZ CONSEILLÉ,
À VOTRE DOMICILE, PAR UN REPRÉSENTANT
QUI VOUS FERA UNE OFFRE DE SERVICE SUR MESURE.

Jeffrey Goodsell | 819 943-3996 | 1 866 650-3398



Le bruit selon les règlements municipaux, et des changements à venir?

pour interdire l'excès de bruits occasionnés par des travaux de construction le dimanche, à la suite de plaintes de citoyens. Cette modification au règlement général au niveau de la période de restriction concernant les bruits de travaux bruyants a été adoptée par le conseil municipal le 24 août et est en vigueur depuis le 29 août 2009.

Le règlement permet d'interdire tout bruit excessif le dimanche, et cette mesure vise surtout les activités de construction. Le maire Richard Goulet avait déjà mentionné que son conseil voulait donner au moins une journée de quiétude à ses citoyens.

On voulait ainsi mettre fin à la construction du matin au soir, sept jours par semaine. Le conseil municipal croit que les citoyens ont droit à une quiétude, une tranquillité, un bien-être, au moins une journée dans la semaine, le dimanche.

Il faut dire cependant que les aversissements et amendes peuvent être imposés aux récalcitrants, seulement s'il y a dépôt d'une plainte par un voisin.



bels ou comme actuellement en fonction des désagréments causés au voisinage.

Un citoyen ayant reçu une amende pour un problème de bruit venant de sa thermopompe a déposé une demande en ce sens. Selon lui la Ville de Sherbrooke devrait apporter des modifications au règlement sur les nuisances causées par le bruit, comme à Gatineau, Montréal, Québec ou Saint-Jean-sur-Richelieu.

Qu'en est-il à Granby?

La Ville de Granby met à disposition de tous les tolérances et conséquences d'un bruit excessif :

Tableau de la Ville

Aussi depuis 2009, le dimanche doit être silencieux à Granby : pas de travaux de construction!

La Ville de Granby a décidé d'agir

tardives. Il se peut que votre voisin ne se rende pas compte qu'il fait du bruit mais aussi que ça vous dérange. La discussion est toujours la première option.

En plus, d'un règlement d'immeuble qui limite le bruit par une diminution des activités en fonction de l'heure :

Extrait du Règlement d'immeuble du RPHL :

10. ACTIVITÉ BRUYANTE IN-TERDITE

“Le locataire ne devra pratiquer aucun bruit incommode dans son logement. Il est interdit de jouer d'un instrument de musique avant 9 heures et après 22 heures. Il est aussi interdit de faire jouer de la musique forte (radio, télévision) en tout temps.”

et du Code Civil du Québec qui énonce un devoir de tolérance aux locataires :

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

Les Villes, qui veulent aussi que chacun puisse avoir une jouissance paisible des lieux, établissent des règlements municipaux.

On retrouve sur le site internet de la Ville de Sherbrooke



ACHETEZ
2 PIZZAS MOYENNES*
pour 21 98 \$

1705, rue King Ouest
819 564-1090

8 AILES DE POULET
GRATUITES*

