

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

### Les personnes âgées et la reprise de logement

Québec Solidaire revient à la charge avec un projet similaire à celui qui n'avait pas été retenu il y a près d'un an.

« Nous avons les lois les plus sévères au Monde, la protection est déjà énorme! » de s'exclamer le président du RPHL, Martin Messier, rappelant que la reprise de logement n'est pas uniquement faite pour soi-même ou un descendant, soit un fils ou une fille, mais également pour un ascendant.

Il se peut même que ce soit pour

loger un parent âgé.

Le RPHL rappelle que le propriétaire qui veut reprendre possession de son logement, doit si le locataire refuse, démontrer à la Régie du Logement les motifs pour lesquels il veut reprendre le logement. En fonction de la preuve soumise, la Régie du Logement décidera si elle permet ou refuse la reprise du logement.

Donc, Québec Solidaire veut empêcher une personne de 65 ans ou plus de demeurer dans un des logements de ses enfants, proches d'eux, pour permettre à une autre personne âgée d'y demeurer! Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça! » d'ajouter Martin Messier.

Cerise sur le gâteau: le projet mentionne que les balises qu'on souhaite imposer s'appliquent

LE RPHL NE RECULE PAS  
DEVANT L'OBSTINATION  
DE QUÉBEC SOLIDAIRE



également en cas d'éviction! Est-il nécessaire de rappeler que la majeure partie des évictions se fait suite à un jugement obtenu pour des raisons de non-respect des conditions du bail? Obligera-t-on le propriétaire à trouver un logement à la même personne contre qui il vient d'obtenir un jugement? Ça ne fait aucun sens.

Cela, malheureusement, dénote un manque flagrant de compréhension du droit locatif. Offrir un droit au maintien dans les lieux pratiquement viager (sauf une reprise de logement à des conditions qui excèdent le bon sens) à un locataire, est hautement préjudiciable.

l'usage du logement et à la reprise de celui-ci dans des cas très précis et rares, fait partie intégrante du droit à la propriété. Les locataires sont déjà très bien protégés par la loi dans le cas de reprise de logement. Le processus de reprise de logement est lourd et jamais un gage de succès, en plus de pouvoir s'avérer coûteux, car une compensation est souvent à payer au locataire.

Suite à la page 2

Il faut rappeler que le droit à

## Annoncez vos couleurs: On se revoit devant la Régie!

*Martin A. Messier*

Le RPHL sollicite cette année votre appui afin de poursuivre TOUS les locataires qui laissent leur logement dans un mauvais état et de récompenser les bons locataires.

Assez c'est assez! Nous déplorons à chaque année un nombre important de logements qui sont laissés dans un état lamentable par le locataire.

Cette année, nous vous demandons d'aviser vos locataires que vous

participez à la campagne RPHL Bons locataires:

Votre propriétaire a accepté de participer au programme RPHL Bons locataires. Par ce programme, nous voulons améliorer la qualité des logements ce qui bénéficiera au propriétaire de l'immeuble mais également au locataire qui débute sa nouvelle vie dans un nouveau logement.

Suite à la page 4



2

LE DROIT DE VISITE EMPORTE LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOGRAPHIES



8

L'ARROSEUR ARROSÉ?



10

DES RONGEURS DANS LA COPROPRIÉTÉ



14

SAISON DE L'ACHAT D'IMMEUBLES : VÉRIFIEZ VOS BAUX !

LE RPHL NE RECULE PAS DEVANT L'OBSTINATION DE QUÉBEC SOLIDAIRE (SUITE DE LA PAGE COUVERTURE)

Le RPHL s'indigne d'un tel manque de respect envers les droits des propriétaires déjà ridiculement restreints dans leur propre immeuble.

Mais le RPHL ne laissera pas un tel projet de loi brimer les droits des propriétaires :

« Nous affirmons que nous les inviterons sur les bancs des tribunaux. » de conclure Martin Messier.

#### L'expulsion en hiver

Est-ce que Québec Solidaire sera solidaire des propriétaires de logements locatifs en les aidant à payer leur prêt hypothécaire pendant que leurs locataires sont confortablement installés dans le logement non-payé depuis 3,4,5 mois?

Est-ce que Québec Solidaire entreprendra les démarches de collection des loyers impayés? Ces démarches s'avèrent déjà vaines

envers les personnes qui ne reçoivent que l'aide de l'État. On demande donc clairement de faire vivre un locataire gratuitement dans son logement parce qu'il est âgé ! Ce genre de disposition ajoute au poids à porter sur les épaules du propriétaire et déresponsabilise le locataire.

Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser d'abuser des propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché.

Le RPHL existe depuis 1981 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.



les locateurs aient abusé de ce droit. » 10

Ainsi, les propriétaires ne devraient pas sous-estimer la valeur et leur droit de prendre des photographies afin de démontrer la responsabilité du locataire dans l'état du logement.

Il est cependant préférable d'éviter de prendre en photos le locataire ou les membres de sa famille et autant que possible les biens plus personnels du locataire. Finalement, en aucun cas, vous devez entrer de force dans le logement pour faire ces photographies parce que la façon d'obtenir les photos sera considérée tel qu'énoncé par la Régie du Logement



Me Reed

## LE DROIT DE VISITE EMPORTE LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOGRAPHIES



L'état d'un logement est une source de nombreux conflits à la Régie du logement. Dans ce cadre, la loi impose au propriétaire un niveau de responsabilité tel, qu'il y a peu de raisons lui permettant d'échapper à cette responsabilité. Une des défenses à ce titre est celle qui nous permet d'invoquer que la situation résulte de la faute du locataire. La preuve par expert et par photos est souvent fort utile dans ce type de dossier.

Concernant la preuve par photographies, la Régie du Logement résume bien l'état du droit dans

une décision de 2012.

...la jurisprudence a généralement conclu que le droit pour un locateur de visiter un logement emporte le droit de prendre des photographies. Nul ne s'attend à ce que le locateur enregistre mentalement ce qu'il voit pour le rapporter au tribunal et la prise de photographies apparaît le plus sûr des supports de cette mémoire afin de rendre compte du réel état des lieux.

133 Ainsi que le relevait la juge administrative Jocelyne Gravel dans l'affaire opposant Trang Bui c. Nicole Turcotte :

« Le tribunal conclut que la locataire nourrit une objection

de principe à la visite et à la prise de photos de son logement. L'inspection des lieux est un droit des locateurs(1) et la prise de photos est un mode objectif de constatation. De plus, la prise de photos était justifiée en l'instance. Dès l'envoi de la mise en demeure du 4 mars, on informait la locataire d'une visite prochaine des lieux. L'état de propriété de son logement était en cause et elle était sommée de rectifier la situation. Il est raisonnable dans ces circonstances que les locateurs veuillent constater à l'aide de photos l'état des lieux. Il était prévisible que ce mode de constatation soit utilisé et rien dans la preuve présentée n'indique que

« il n'apparaît pas que la façon d'obtenir les photographies en question déconsidère l'administration de la justice de quelque façon que ce soit. Après tout, elles ont été obtenues alors que les locataires avaient autorisé les locateurs à pénétrer chez eux pour un motif légitime et non par mensonge ou supercherie.»

À ce titre, le locataire devra vous fournir par exemple un consentement écrit que vous pouvez entrer chez lui sans sa présence.

Enfin, il est prudent d'aviser par écrit le locataire que lors de la visite vous procéderez à la prise de photographies tant pour faciliter la démarche sur place avec le locataire que pour éviter des débats sur la production des photographies en preuve.

(1) 31-100223-197

(2) 31-100331-014



Plus de  
1000  
portes vendues  
(Depuis 2010)

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

**Vendeurs**  
Profitez de mon expérience et de mes contacts

**Acheteurs**  
Profitez des bas taux d'intérêts  
Excellent choix entre 8 et 300 logements

**Passez à l'action!**

«Offre d'achat garantie»

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

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

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

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

## PROPRIÉTAIRES, À VOS RELEVÉS!

On annonçait il y a quelques années, l'abolition du relevé 4, nécessaire pour le remboursement d'impôt foncier, remplacé par l'arrivée du crédit d'impôt pour solidarité en vigueur depuis juillet 2011 qui ne nécessitait plus la tâche administrative pour le propriétaire à produire.

Le budget 2015-2016 du gouvernement provincial amène encore un changement à ce niveau. Dans le but de faciliter l'application du crédit d'impôt pour solidarité, on prévoit une réforme en profondeur de l'application du crédit, qui s'appliquera pour les versements dès juillet 2016.

Une des caractéristiques de cette réforme comprend la production d'un nouveau relevé pour la composante du logement. Ainsi, le propriétaire d'immeuble où est situé un logement admissible au 31 décembre d'une année, devra produire pour le locataire du logement à cette date, un relevé d'occupation au moyen du formulaire prescrit. Il en est de même si le propriétaire a consenti à une sous-location des lieux.

On constate donc que le propriétaire devra recommencer cette tâche administrative et transmettre tout relevé d'occupation d'un logement admissible à Revenu Québec au plus tard le dernier jour de février de chaque année pour l'année civile précédente.

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

**Programme d'assurances pour les membres du RPHL**  
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

**819-563-0363**

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

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

**Petition**



**Non à la pétition sur  
le financement du  
programme Accès-  
Logis**

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a reçu la confirmation : À l'expiration du délai prévu, la Commission de l'aménagement du territoire ne s'est pas saisie de la pétition sur le financement du programme AccèsLogis.

Cette pétition n° 902-20150319 portait sur le financement du programme AccèsLogis qui demandait plus de logements AccèsLogis dans le prochain budget et s'engage pour les cinq prochaines années.

Cette pétition a été signée par 3865 signataires et déposée le 17-03-2015 par Bernard Drainville, Député de Marie-Victorin.

Le regroupement se réjouit de la décision de la Commission de l'aménagement du territoire de ne pas se saisir de cette pétition, et ainsi de reconnaître que le marché privé peut avec des subventions aider les locataires les plus démunis.



Martin A. Messier

Suite de la page couverture

Ainsi, suite au départ du locataire, le logement sera inspecté et des photos seront prises afin de remplir la grille d'inspection du logement. Le pointage sera émis et l'inspection remplie, un certificat RPHL Bon Locataire sera envoyé par courriel au locataire qui

## Annoncez vos couleurs: On se revoit devant la Régie!

pourra l'utiliser dans sa recherche de logement pour l'an prochain.

Le propriétaire s'engage à entreprendre des procédures contre chacun des locataires qui laisse son logement en mauvais état. Le RPHL assistera le propriétaire dans ses démarches et verra par son site Avis de Recherche à s'assurer que justice soit rendue.

**Avis au locataire: TOUT locataire pris en DÉFAUT de violer les dispositions du bail, du règlement d'immeuble ou de la loi tant pour le paiement de loyer que pour les dommages ou l'état de malpropreté du logement au départ du locataire SERA POURSUIVI EN JUSTICE.**



Ensemble nous serons plus forts! Démonstrons ensemble qu'un logement laissé en bon état sera récompensé et que les mauvais locataires SERONT POURSUIVIS EN JUSTICE.

Il faut cesser de se dire que cela ne donne rien d'aller à la Régie du Logement, c'est encore la meilleure façon de démontrer aux mauvais locataires qu'il y aura des conséquences !

Volume 11, numéro 3  
Juin - Juillet 2015

### Le Propriétaire, Édition RPHL

#### Éditeur

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

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

#### Collaborateurs

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

#### Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

#### Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316

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

#### Président

Martin Messier

#### Service à la clientèle

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

## Attention: le taux de locataires indésirables en hausse

Nos services d'évaluation de location nous permettent de constater une hausse notable de candidats pour lesquels les dossiers laissent à désirer.

En effet, malgré la diminution du nombre d'évaluations avec l'avancement de la saison de location à l'approche du 1er juillet, nous avons pu constater une hausse importante du nombre de mauvais dossiers alors que 27% des locataires vérifiés comportent des dossiers civils ou criminels ou à la Régie du Logement.

Nous vous rappelons que si vous ne faites qu'une simple enquête de crédit, ces informations vous échapperont et vous augmenterez votre risque de vous retrouver avec un locataire indésirable.

Nous avons retrouvé ce genre de situation régulièrement, où le locataire nous cause des ennuis tels que le fait qu'il paie son loyer

est pratiquement triste puisque la résiliation pour non-paiement est plus simple et plus rapide que la résiliation en raison du préjudice sérieux causé par le locataire. Quand votre visiteur est pressé et veut signer un bail tout de suite sinon il vous menace de louer ailleurs, pensez-y bien avant de céder à cette menace qui trop sou-

vent est faite dans le but d'éviter que vous ne fassiez les vérifications complètes avant de louer votre logement.

Prudence en cette saison, souvenons-nous que bien souvent un logement vide est préférable à un logement mal loué!





## Règles à suivre concernant l'utilisation de pesticides sur les surfaces gazonnées des immeubles à logements

À l'approche de la saison où l'entretien des pelouses est à l'ordre du jour, la Ville de Sherbrooke vous rappelle certaines obligations concernant l'utilisation des pesticides.

D'abord, en tant que propriétaire d'immeuble à logements, vous êtes responsable des produits utilisés sur votre propriété, et ce, même si vous confiez à un entrepreneur l'entretien du terrain 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. Consultez la liste des produits interdits au [sherbrooke.ca/pesticides](http://sherbrooke.ca/pesticides), dans le document Gare aux pesticides!

N'oubliez pas qu'entre le 15 juin et le 7 septembre, seuls les pesticides à faible impact sont permis. Pour la sécurité des enfants, 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.

À noter que la Ville de Sherbrooke a modifié récemment sa réglementation pour éliminer progressivement tous les pesticides autres que ceux à faible impact sur l'ensemble de son territoire d'ici 2017.

### Quoi faire avant l'application de pesticides?

- 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.

- Vérifiez les conditions météorologiques au moment où l'entrepreneur prévoit épandre.

En effet, l'épandage de pesticides ne peut se faire dans les conditions suivantes : en cas de pluie, de température supérieure à 27 °C ou de vents soufflant à plus de 15 km/h.

### Quoi faire après l'application de pesticides?

• Après l'application, l'entrepreneur doit poser 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 ni laisser leurs animaux y marcher dans les 24 heures suivant l'application.

• Assurez-vous que l'information colligée sur les affichettes est complète et inclut le nom et le numéro de téléphone de l'entreprise qui a réalisé le traitement, le numéro du certificat, la date et l'heure du traitement, un pictogramme entouré d'un cercle de couleur jaune ou rouge, ainsi que le numéro de téléphone du Centre antipoison du Québec.

Entretien de votre terrain dans le re-

spect 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 consulter la nouvelle réglementation sur l'utilisation extérieure des pesticides, visitez le [sherbrooke.ca/pesticides](http://sherbrooke.ca/pesticides).

Pour plus de renseignements à ce sujet, communiquez avec la coordonnatrice de la patrouille verte de la Ville de Sherbrooke en composant le 819 823-8000, poste 6374.



**LD. LAFLEUR  
DAVEY**  
AGENCE IMMOBILIÈRE



ÉQUIPE  
**LAFLEUR  
DAVEY** COURTIERS  
IMMOBILIERS

**Francis Lafleur**  
Courtier immobilier agréé, DA

**Kassidy Davey**  
Courtier immobilier

Voir au-delà de l'immobilier

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

**GARANTIES LD.**  
SOYEZ ASSURÉS ET RASSURÉS

819.563.1010

EquipeLafleurDavey.com

EquipeLafleurDavey



## CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Chauffe-eau
8. Comptabilité
9. Courtiers immobiliers
10. Débouchage
11. Entrepreneur général
12. Évaluation immobilière
13. Fiscaliste
14. Gestion immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôt
17. Peinture
18. Portes et Fenêtres
19. Protection Incendie
20. Quincaillerie
21. Toitures

## 1. ANNONCE DE LOCATION

## SeecliQ

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

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

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

## Service d'aide aux Néo-Canadiens

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

[sanc@sanc-sherbrooke.ca](mailto:sanc@sanc-sherbrooke.ca)

[www.sanc-sherbrooke.ca](http://www.sanc-sherbrooke.ca)

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

## 2. ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

## 3. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

## 4. BAIGNOIRE

## Bain Magique

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 5. CENTRE DE RÉNOVATION

## Rona L'Entrepôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

## 6. CHAUFFAGE

## Leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

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

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

## Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

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

## 7. CHAUFFE-EAU

## Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

[www.chauffe-eau-estrie.com](http://www.chauffe-eau-estrie.com)

\* Escompte 5 % membres RPHL

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

## 8. COMPTABILITÉ

## Yvon Lallier CPA

(819) 574-8942

[ylallier@netrevolution.com](mailto:ylallier@netrevolution.com)

\* Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL

- Gestion d'immeubles
- Comptabilité, fiscalité
- Conseils d'affaires

## 9. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur  
Courtier immobilier agréé  
L'Équipe Lafleur-Davey

Lafleur-Davey

Agence immobilière

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

[flafleur@lafleurdavey.com](mailto:flafleur@lafleurdavey.com)

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

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

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

Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

[jonathan@grandmont.net](mailto:jonathan@grandmont.net)

[www.grandmont.net](http://www.grandmont.net)

- Présence + Dynamisme = Résultats !
- Service d'achat et de vente de propriétés.
  - Évaluation gratuite d'immeubles.
  - Service acheteur gratuit avec rencontres de coaching.
  - Rapports de rentabilité sur logiciel spécialisé

LES IMMEUBLES RICHARD  
LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

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

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

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

## 10. DÉBOUCHAGE

## Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

[info@expertdrains.com](mailto:info@expertdrains.com)

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

## 11. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

## Construction

## Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

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

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

Les Constructions  
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

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

\* Tarif préférentiel aux membres RPHL

- Démolition, ossature, finition intérieur et extérieur
- Portes et fenêtres, Patio
- Projet clé en main
- Soumission gratuite

## IDEO – Installation

## Steeve Brault inc.

3527 rue Collège

Sherbrooke Qc J1M 0B8

Tél.: 819-791-6711

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

## 12. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

## ÉvalExpert

Évaluateurs accrédités 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](mailto:Info@evalexpert.ca)

[www.evalexpert.ca](http://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

## 13. FISCALISTE

## Alexandre Blouin M. Fisc

Membre du Groupe FEC

Fiscalité - Évaluation - Comptabilité

Tél.: (819) 578-6961

**Fax: (418) 871-3472**  
**ablouin@groupefec.ca**

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

## 14. GESTION IMMOBILIÈRE

### Gestion Immobilière du Verseau

**Tél.: (819) 822-1600**  
**www.gestionduverseau.com**  
**info@gestionduverseau.com**

Au service des locataires et propriétaires depuis 1982!

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

### Gestion Immobilière JULIEN

**Stéphane Julien Président**  
**Tél. : (819) 574-6544**

**s.julien@gestionimmobilierejulien.com**

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

### Magex Technologies

**Tél.: (819) 820-2439**  
**Sans frais: 1 866 886 2439**  
**www.magextechnologies.com**

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité
- Gestion des travaux
- Gestion des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

\* Escompte 10% membre RPHL

## 15. HUISSIERS DE JUSTICE

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

**862, Belvédère Sud, Sherb.**  
**Tél.: (819) 564-0424**  
**Téloc.: (819) 822-1697**

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

## 16. IMPÔTS

### Impôt Sherbrooke

**Téléphone Est: (819) 348-1212**  
**Ouest: (819) 348-1799**  
**info@impotsherbrooke.com**  
**www.impotsherbrooke.com**

- Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

## 17. PEINTURE

### Bétonel

**2 succursales à Sherbrooke**  
 44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889  
 2678 King Ouest, tél. : (819) 346-1657  
 \* Escomptes membres RPHL

## 18. PORTES ET FENÊTRES

### Profenex inc.

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

- Escompte de 10% sur présentation de votre carte membre RPHL
- Escompte de volume, ne peut être jumelé à aucune autre promotion.
- Fabrication-Vente-Installation

## 20. 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

## 21. TOITURES

### Les Constructions François Hamel ENTREPRENEUR COUVREUR

**Tél.: (819) 574-4255**  
**www.constructionsfrancoishamel.com**  
 - Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats  
 - Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente  
 - Dénégement de toits plats  
 - Travail de qualité / Garantie écrite  
 - Assurance responsabilité  
 - Licence RBQ 8359-5850-08  
 - Membre APCHQ  
 - Estimation gratuite

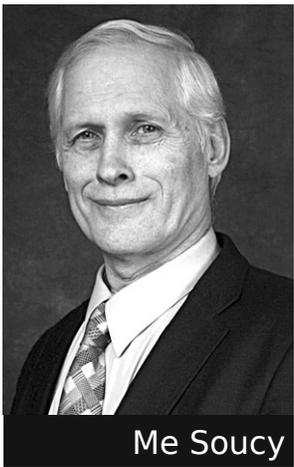
### Toitures Bergeron et Frères inc.

**Tél.: (819) 823-7592**  
**www.toituresbergeronfreres.com**  
 - Réfection de toitures, spécialité toit plat  
 - Toiture membrane élastomère  
 - Résidentiel, commercial, tous genres  
 - Ouvrage garanti  
 - Estimation gratuite  
 - Licence RBQ 8309-4326-19



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

**RAPPELÉZ-VOUS DE VÉRIFIER  
 VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!  
 SERVICE D'ÉVALUATION au  
 (819) 563 9292  
 ou sans frais au  
 1-877-563-9292**



Me Soucy

## L'ARROSEUR ARROSÉ?

disant que le locataire s'engageait à fournir la main-d'œuvre pour les travaux effectués au sous-sol et que le propriétaire s'engageait à fournir les matériaux requis.

### La preuve du locataire

À l'audience, le locataire invoque qu'ils ont dû quitter les lieux après 10 mois, en raison du bruit causé par les occupants du deuxième étage. La situation exacerbait l'état de santé de sa femme, qui avait besoin d'énormément de repos à cause d'un cancer et ensuite d'une chirurgie à la glande thyroïde.

Le locataire témoigne que les bruits ont débuté dès qu'il a pris possession du logement et ce, jusqu'à son départ du logement le 13 janvier 2013.

Il décrit des bruits de va-et-vient constants, de courses dans l'escalier, même aux petites heures, bruits de jeux vidéo, d'enfant en crise, le déplacement de la locataire en raison de son poids, le bruit de son ménage, sa lessive, de musique forte, de la présence d'invités, etc.

Le locataire démontre avoir fabriqué un objet, une sorte de bâton télescopique, avec un ressort, afin de cogner au plafond. Le bruit, ainsi causé, pourrait être décrit comme une décharge de fusil. Il admet s'en être servi à deux reprises. Autre point, le locataire souligne que des travaux au sous-sol, qui devaient être mineurs, se sont transformés en d'importantes réalisations.

Quant aux dommages réclamés, le locataire admet qu'il s'agit de sommes qu'il ne prévoyait pas réclamer aux locateurs parce qu'il s'agissait de mettre les lieux à son avantage, pour ses besoins. Toutefois, comme il a dû quitter les lieux précipitamment, il n'a pas pu en profiter. Le locataire admet aussi que les travaux effectués dans le garage, le remplacement de la porte



Le locataire demande la résiliation du bail. Par amendement, il réclame une somme de

1 500 \$ payée en trop, des dommages matériels de 12 618,47 \$, des dommages moraux de 12 000 \$, une diminution de loyer de 3 500 \$ pour la période du 31 mars 2012 au 12 janvier 2013, date de son départ du logement. Le 31 juillet 2013, le locateur réclame une somme de 6 784,25 \$ en dommages-intérêts.

### Les faits

Le locataire était lié par un bail du 1er mars 2012 au 30 juin 2015, au loyer mensuel de 1 500 \$. Le locataire a quitté les lieux en cours de bail, soit le 13 janvier 2013. Le locataire occupait un bas de duplex, incluant le sous-sol et le garage.

Le deuxième étage est loué à une famille. Au départ, il y avait trois enfants, mais à la suite d'évènement tragique, survenu avant le départ du locataire de son logement, le plus vieux, âgé de 22 ans, est malheureusement décédé. Au moment de l'audience le 12 mars 2015, la famille occupe toujours le logement, cela depuis huit années.

Le locataire a loué le logement après avoir vécu 40 ans dans un bungalow à Lachenaie. Le locataire explique qu'il a loué les lieux pour une longue période, afin de s'y installer ainsi que son lieu de travail à domicile, d'où le bail de près de trois ans. Le locataire mentionne qu'il était conscient que des travaux devaient être faits. Étant habile de ses mains, il avait été convenu que certains travaux seraient exécutés par lui-même et que le locateur fournirait les matériaux. Le bail pré-

de cuisine, les nouvelles tablettes dans les garde-robes, le terrassement, l'isolation de la porte du garage, l'électricité, l'ont été sans aucun avis aux locateurs.

### La défense des locateurs

En défense, les locateurs s'opposent à la demande du locataire. Ils nient les allégations de bruit excessif et les dommages réclamés. Le logement était fraîchement repeint mais le locataire voulait le repeindre à son goût.

Concernant le sous-sol, le locateur avait constaté une défektivité. Les travaux étaient évalués à 5 000 \$. En débutant les travaux, il y a eu des surprises, notamment des fissures dans le béton. Un projet mineur s'est transformé en projet majeur. Une somme de 35000,00\$ a été investie. Les travaux ont débuté le 18 février 2012 et se sont terminés à la mi-mars 2012. Le rez-de-chaussée a été terminé le 1er mars 2012. Selon les locateurs, le locataire a même pris charge d'effectuer divers travaux sans aucune demande ni autorisation.

De plus, les locateurs rappor-

tent que le locataire était raciste. Il parlait des occupants comme « les immigrants », la « grosse vache », en plus d'être agressif.

Le nouveau locataire qui occupe depuis le 31 mai 2013 l'ancien logement du locataire-plaignant a témoigné. Il n'a jamais eu à se plaindre des locataires du haut. Il sait qu'ils sont espagnols et ils se saluent. Il admet entendre des gens marcher et courir, et à l'occasion de la musique, mais rien d'anormal.

Le locataire du haut du duplex témoigne que deux semaines après l'arrivée du locataire du bas, ce dernier l'a avisé de s'acheter des pantoufles pour éviter le bruit. Il ajoute que sa femme a une grosse famille au Canada et ils avaient l'habitude de se réunir. En raison des plaintes du locataire, deux ou trois mois après l'arrivée de celui-ci, ils ont cessé les rencontres de famille qui se déroulaient le jour. Ils ont fermé le téléviseur plus tôt, ont cessé de faire jouer la musique et ont même caché les jouets du plus jeune enfant. Ils faisaient tout en leur possible pour ne pas déranger. Il a même demandé aux invités de

téléphoner au lieu de cogner à la porte.

La femme du locataire du haut corrobore la version de son mari et ajoute que lorsqu'elle marchait dans le logement, le locataire en bas cognait au plafond en suivant ses déplacements. Le fils confirme aussi qu'il devait partir souvent en même temps que sa mère le matin, afin de diminuer les dérangements.

Les locateurs témoignent que les locataires du haut du duplex sont de très bons locataires, les meilleurs qu'ils n'ont jamais eus.

#### La décision du tribunal

Selon la juge, la preuve ne démontre absolument pas que le locataire était aux prises avec un problème de bruit qui justifiait de déguerpir du logement, ni non plus

pour obtenir la résiliation du bail. Les bruits décrits étaient des bruits normaux. Aucune preuve, de bruit excessif, ni tard le soir, soit de musique, de partys, cris, etc, n'a été démontrée.

La Régie du logement rejette la demande de dommages-intérêts contre les locateurs, en ces termes :

« Qui plus est, le locataire, propriétaire, était habitué à vivre dans sa maison et de faire ce qu'il voulait quand il voulait. Dans le logement, le locataire s'est donc en quelque sorte comporté comme s'il était propriétaire des lieux. Il ne peut donc après coup, parce qu'il a quitté son logement, réclamer aux locateurs des dépenses qu'il a encourues de son propre chef au motif qu'il n'est demeuré que 10 mois. Le départ était son choix et non pas pour un manquement des

locateurs. »i

La Régie conclut que les locateurs ont agi afin de mitiger leurs dommages, en effectuant des démarches pour la relocation du logement. Elle accorde l'équivalent de trois mois de loyer soit 4 500 \$, plus une somme de 100 \$ pour les frais de publicité, plus 350 \$ pour les frais d'énergie pour le chauffage du logement durant les 3 mois. Le locataire a donc été condamné

à payer la somme de 4 950 \$ aux locateurs.

#### IMPÔT SHERBROOKE

déjà 16 ans

À partir de 60\$ / pers.  
REMBOURSEMENT 10 JOURS

2630 King Ouest, bureau 205  
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1  
Tél.: 819. 348.1799  
Fax.: 819. 348.1997  
info@impotsherbrooke.com

562, rue King Est  
Sherbrooke, QC J1G 1B5  
Tél. : 819 348-1212  
Fax.: 819. 348. 8968  
info5@impotsherbrooke.com



### ÉvalExpert

Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca  
www.evalexpert.ca

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

## Un projet de loi 54 sur les animaux : éviter les animaux abandonnés dans les logements locatifs



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

"il est trouvé seul dans des locaux faisant l'objet d'un bail après l'expiration ou la résiliation de celui-ci;

51. Un inspecteur peut prendre en charge tout animal abandonné et lui dispenser les soins qu'il estime nécessaires. Il peut également confier la garde de l'animal à un refuge, un service animalier, une fourrière ou toute personne ou organisme voué à la protection des animaux.

52. Dans les sept jours qui suivent la prise en charge d'un animal abandonné, l'inspecteur remet l'animal à son propriétaire si ce dernier est connu et s'il a payé les frais de garde."

Pour les propriétaires d'immeubles locatifs il est heureux qu'une responsabilisation accrue soit mise en place pour les gens qui abandonnent leurs animaux dans le logement. selon M. Martin Messier, le président du RPHL.

Chaque année, plusieurs propriétaires ont le lourd fardeau de gérer une situation pénible tant au plan émotionnel qu'opérationnel: nous ouvrons la porte du logement et constatons que des animaux s'y trouvent alors que le logement est vide.

Il faut que les locataires qui abandonnent les animaux soit sévèrement sanctionnés! s'exclame le président du RPHL.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est entièrement d'accord avec le fait que les abandons d'animaux doivent cesser.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) trouve totalement aberrant que la faute soit attribuée aux propriétaires dans ces circonstances, alors que souvent, ce sont eux qui doivent, dans le tourbillon du 1er juillet, trouver l'animal abandonné et gérer cette situation.

Un dépôt de sécurité devrait être permis, afin de garantir tant l'état du logement au départ que l'abandon d'un animal dans le logement.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) est d'avis que la possibilité de demander un dépôt de garantie lors de la signature du bail, permettrait d'ouvrir la porte aux animaux chez plus de propriétaires et de limiter les abandons d'animaux



# Des rongeurs dans la copropriété: le Tribunal juge que le syndicat a respecté son devoir d'entretien des parties communes

Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des Petites Créances<sup>1</sup>, le Tribunal a jugé que le Syndicat n'a pas manqué à son devoir d'entretenir les parties communes de l'immeuble lorsque des rongeurs ont endommagé un sofa sur la terrasse de deux copropriétaires.

Les faits selon le Tribunal

Les copropriétaires sont copropriétaires d'une unité de copropriété située dans un immeuble dont l'une des parties communes est un atrium fermé qui enferme un jardin intérieur avec des plantes et des arbres tropicaux. La terrasse de leur unité, comme celle des autres copropriétaires, s'ouvre sur cet atrium.

Les copropriétaires poursuivent le syndicat pour la somme de 7000\$ pour les dommages causés à leur sofa situé sur la terrasse par des mulots-souris. Selon l'estimation produite en preuve par les copropriétaires, les dommages s'élèvent à 8000\$, mais ils ont choisi de réduire leur réclamation à 7000\$ pour pouvoir respecter

la limite monétaire des réclamations à la division des Petites créances à l'époque de l'ouverture du dossier.<sup>2</sup> Les copropriétaires plaident que le syndicat a manqué à son devoir d'entretien des parties communes et d'avoir omis de prendre les mesures requises pour éviter que les rongeurs endommagent leur sofa.

Pour sa part, le syndicat plaide que ses administrateurs ont pris toutes les mesures raisonnables et nécessaires dans les circonstances pour contrôler la présence de rongeurs venus de l'extérieur de l'immeuble.

Les copropriétaires témoignent qu'ils ont constaté la présence de rongeurs sur leur terrasse en 2011. Ils disent avoir avisé le gestionnaire du syndicat qui les a informés qu'un exterminateur ne pourrait pas venir avant quelques jours. Entre temps, le gestionnaire a mis des trappes à leur disposition, qu'ils installent, et les copropriétaires achètent et répandent du poison à plusieurs endroits sur la terrasse.

L'exterminateur professionnel est intervenu par la suite et a posé ses propres trappes et produits de poison. Il a confirmé aux copropriétaires que des mulots-souris sont présents dans l'atrium depuis 2010.

Malgré les mesures prises par l'exterminateur, les copropriétaires témoignent que le problème n'était pas réglé, et que les mulots-souris ont continué d'endommager leur sofa et d'y laisser des excréments. Toutefois, aucune capture n'est faite. Le gestionnaire du syndicat recommande aux copropriétaires d'adresser une réclamation à leur assureur personnel.

Les copropriétaires insistent toujours dans leur témoignage que les dommages sont dus à la présence de mulots-souris, et que le syndicat devra les indemniser pour les dommages causés. Face à cette insistance, le président du conseil d'administration visite l'unité des copropriétaires pour évaluer la situation.

Les copropriétaires ont produit en preuve une estimation des dommages qui s'élève à 8000\$, ainsi que des photos des dommages et des excréments.

Les copropriétaires ont fait entendre comme témoin un autre copropriétaire qui disait avoir découvert un mulot-souris dans son unité quelques semaines auparavant.

Pour sa part, le syndicat a fait entendre le gestionnaire qui a confirmé la position du syndicat, ainsi qu'un représentant de la firme d'extermination qui confirme que ses services sont retenus par le syndicat depuis plusieurs années, et qu'un suivi est effectué à toutes les semaines depuis 2010. Il confirme que le problème de mulots-souris a commencé en 2010 lorsque le syndicat a effectué des travaux pour remplacer les bassins d'eau de l'atrium, et que des mesures ont été prises depuis ce temps pour contrôler la situation.

L'analyse par le Tribunal  
Tout d'abord, le Tribunal rappelle aux parties qu'en vertu de l'article 1039 C.c.Q., le syndicat doit entretenir et administrer les parties communes, en l'occurrence, l'atrium. Le Tribunal confirme également que lorsque le syndicat n'entretient pas adéquatement les parties communes, c'est en vertu de l'article 1077 C.c.Q., qu'il devient responsable des dommages causés par ce manquement.

Le Tribunal rappelle aux parties que ce sont les copropriétaires qui doivent démontrer par prépondérance de preuve que le syndicat a manqué à ses obligations afin d'être tenu responsable des dommages. En d'autres mots, la preuve apportée par les copropriétaires doit être suffisante de manière à rendre plus probable qu'improbable la responsabilité du syndicat.

Pour le Tribunal, il ressort de la preuve entendue et déposée que les rongeurs arrivent de l'atrium,

Suite à la page 17

**IDEÔ**  
FENÊTRES ■ RÉNOVATION ■ DESIGN

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



3527 rue Collège, Sherbrooke  
(Lennoxville)

819.791.6711  
[ideosherbrooke.com](http://ideosherbrooke.com)

## FISCALITÉ IMMOBILIÈRE – Vous détenez vos immeubles à revenus personnellement : Devriez-vous les transférer dans une société par actions «une compagnie» ?

Alexandre Blouin et Jean-François Tessier

Vous savez que vous pouvez vous prévaloir des règles de roulement fiscal et ainsi transférer un immeuble à revenus que vous détenez personnellement dans une société par actions sans impact fiscal. S'agit-il d'une bonne idée ou non ?

Au Québec, l'acquisition d'un immeuble à revenus se faisait généralement par le biais d'une société de personnes ou de façon personnelle. Par contre, l'abolition de la taxe sur le capital depuis le 1er janvier 2011, est venue modifier le paysage fiscal entourant la détention d'immeubles locatifs résidentiels ouvrant ainsi la porte à la détention d'immeuble à revenus via une compagnie (société par actions).

Les éléments essentiels à analyser avant de créer une compagnie pour détenir vos immeubles à revenus sont les suivants:

- l'impôt à payer sur les revenus ou pertes locatives (amortissement, fractionnement de revenus, subventions gouvernementales, déductibilité des intérêts sur le prêt);
- l'impôt à payer lors de la vente des immeubles à revenus (exemption de gain en capital, taxe de Bienvenu, récupération d'amortissement);
- la protection des actifs en cas de poursuites;
- les impacts fiscaux en cas de décès du propriétaire et/ou de son conjoint;
- les possibilités de « gel successoral » total ou partiel, de « roulement fiscal », de cristallisation, etc.)

Dans ce premier article d'une courte série consacrée aux enjeux liés à l'incorporation en immobilier, nous traiterons des impacts fiscaux de la détention d'immeuble à revenus par une compagnie sur les revenus ou pertes locatives versus une dé-



tention personnelle traditionnelle. Pour obtenir un portrait détaillé de la problématique, nous aborderons les questions d'amortissement, de fractionnement de revenus, de déductibilité d'intérêts et de subventions gouvernementales.

### Impacts fiscaux sur les revenus locatifs

D'un point de vue strictement fiscal monétaire (\$), les deux formes de détentions (personnelle ou en compagnie) offrent des taux d'imposition sur les revenus locatifs qui s'apparentent grandement. Le taux d'imposition corporatif est de 46,57 %, sur le premier dollar de bénéfice, par rapport à un taux d'imposition marginal maximum du particulier de 49,975 % qu'il atteint sur les revenus excédant 138 568\$

Notons ici l'effet du principe d'intégration qui vise à empêcher qu'un individu mette en place une compagnie afin strictement de diminuer sa facture fiscale.

L'intégration du système fiscal prévoit aussi un remboursement d'impôt à la compagnie lorsque

celle-ci verse des dividendes à ses actionnaires. Ce faisant, la société paie un taux d'imposition « net » de 19,9%, tandis que l'actionnaire particulier s'imposera sur le dividende reçu de la compagnie. Au final, le principe d'intégration ramène le particulier dans une situation quasi identique à celle d'une détention d'immeubles personnelle. Le taux d'imposition combiné de 19% pour les petites entreprises ne s'applique pas dans le cas des propriétaires d'immeubles, car les revenus sont considérés comme des revenus de placement (ou revenus de bien) et non des revenus d'entreprise ex-

ploités activement (REEA). Ces derniers REEA s'appliquent lorsque la société qui détient les immeubles à revenus embauche plus de 5 employés à temps plein, ce qui est rarement le cas. On comprend donc que les avantages recherchés ne se trouvent pas du tout au niveau que l'économie fiscale annuelle sur les revenus nets de location.

### Impact de la déductibilité des intérêts sur les revenus de location

Les intérêts payés par la compagnie sur l'hypothèque relative à l'immeuble demeurent entièrement déductibles qu'elle soit dans la compagnie ou personnelle. Pour des raisons financières et fiscales, on s'assurera que les dettes relatives à l'immeuble « le suive » dans la compagnie, le cas échéant.

### Impact sur le revenu imposable et les pertes locatives

Le fait de céder l'immeuble locatif résidentiel à une compagnie a pour effet de réduire le revenu imposable du contribuable. Nous comprenons que les revenus nets des immeubles seront imposés au sein de la compagnie et non plus au niveau du contribuable directement. Cette

Suite à la page 13

**Groupe GRANDMONT**  
VOS COURTIERS IMMOBILIERS

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

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

**JONATHAN GRANDMONT**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

819.481.4000  
WWW.GRANDMONT.NET

**PRÉSENT!**

# UNE PARTIE NE PEUT PAS UTILISER LA RÉCUSATION POUR RETARDER L'AUDITION D'UNE CAUSE

Me Robert Soucy

## Les faits

Le locataire demande la récusation du juge administratif dans les neuf dossiers suivants. Le locataire a produit 5 demandes dans différents dossiers : 1) une diminution de loyer, condamnation à des dommages-intérêts, demande à être autorisé à déposer son loyer; 2) une demande pour être autorisé à déposer son loyer; 3) cessation du harcèlement et condamnation à des dommages-intérêts; 4) cessation de harcèlement et condamnation à des dommages-intérêts et des dommages punitifs; 5) condamnation à des dommages et ordonnance de maintenir le logement en bon état d'habitabilité. Pour sa part, le locateur a produit 4 demandes : 1) condamnation à des dommages-intérêts et ordonnance d'exécution des travaux; 2) résiliation du bail et recouvrement des loyers dus; 3) résiliation du bail et condamnation à des dommages; 4) résiliation du bail. Recouvrement du loyer et la résiliation du bail pour retards fréquents.

Le 12 janvier 2015, après avoir accordé une remise péremptoire contre le locataire le 13 novembre 2014, tous les dossiers ci-haut mentionnés sont réunis pour une audience unique. À l'audience tenue le 12 janvier 2015, au premier des deux jours fixés pour audition, le locataire présente une demande de récusation au régisseur, datée du 12 janvier 2015 en ces termes :

« Maître,  
Une demande ou plutôt une requête en récusation sera déposée un peu plus tard à la RDL conformément aux lois et règlements en vigueur.  
Signature : Locataire. » (sic)

## Le déroulement de l'audience

Le Tribunal informe le locataire que le document est incomplet car il ne comporte aucun motif de récusation. Pendant près d'une heure, le tribunal tente d'expliquer au locataire qu'une telle demande de récu-

sation n'est pas conforme aux dispositions en vigueur et sera en conséquence rejetée.

Après l'examen du document présenté par le locataire, le Tribunal rejette la demande de récusation du locataire.

## La décision du Tribunal

Malgré l'intitulé des documents présentés, le tribunal considère qu'il ne s'agit pas véritablement d'une demande de récusation, mais plutôt d'une demande désespérée et complètement frivole, faite uniquement pour retarder l'audience des dossiers. Questionné par le Tribunal, le locataire avoue savoir que s'il dépose une requête en récusation, le Tribunal qui la refuse doit suspendre son dossier. D'ailleurs, le document déposé par le locataire indique qu'il entend déposer une requête « sous peu », présumant ainsi un refus du Tribunal sur la récusation. Implicitement, conclut le régisseur, l'objectif ultime du locataire ne vise qu'à suspendre l'audition de l'affaire.

Pressé par le Tribunal, le locataire a déposé ses documents. Aucun motif sérieux de récusation n'existe dans les pièces produites. Le locataire est insatisfait d'une ordonnance intérimaire rendue par ledit régisseur. Son insatisfaction ne peut pas servir pour une demande en récusation.



Le régisseur rejette la demande du locataire comme étant abusive et dilatoire, faite uniquement pour obtenir l'effet suspensif d'une requête en récusation et refuse de suspendre l'audience des dossiers.

Le locataire, au moment du prononcé du jugement oralement, a décidé de quitter la salle d'audience en emportant ses dossiers. Le régisseur décide alors de procéder sur l'ensemble des dossiers, malgré l'absence volontaire du locataire.

Vu le départ du locataire, vu son refus de présenter la preuve sur ses demandes, vu la réunion des dossiers, le régisseur rejette l'ensemble des demandes du locataire, vu l'absence de preuve. Pour les demandes du locateur prouvées

à l'audience, le régisseur condamne le locataire à payer au locateur la somme de 5 251,47 \$ avec les intérêts. Cette décision fut rendue par Me Ronald Charbonneau, juge administratif le 3 février 2015.

## Une nouvelle demande de récusation

Le locataire demande la récusation du juge administratif dans les neuf (9) dossiers mentionnés ci-haut. Le locataire a produit une demande de récusation, un document de vingt (20) pages, dans lequel il demande la récusation du juge administratif pour motif de partialité, de préjugé, de la sous-estimation et de l'intimidation, qui auraient teinté les déclarations du juge administratif Me Ronald Charbonneau.

**BAIN MAGIQUE**  
www.bainmagique.com

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

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

©2011 BAIN MAGIQUE tous droits réservés

**groupeFEC**

Morin Blouin & Associés  
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin  
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

La deuxième requête a été entendue par Me Isabelle Normand, juge administrative, le 25 mars 2015, faite en vertu de la procédure de récusation prévue aux articles 24 et 25 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement :

« Art. 24 La partie qui entend faire valoir une cause de récusation contre un régisseur saisi d'une demande ou d'une requête doit le déclarer par écrit. Le régisseur doit alors faire savoir s'il accepte ou non de se récuser et noter sa décision au procès-verbal. En cas de refus, il doit ajourner l'audience.

Art. 25 Si le régisseur refuse de se récuser, la partie peut, dans les 3 jours du refus, produire une requête en récusation laquelle doit être entendue par un régisseur autre que celui dont on demande la récusation. La requête en récusation suspend l'audience jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision sur cette requête. »

Le juge administratif Me Ronald Charbonneau avait refusé de suspendre l'audience, avait rejeté la récusation et toutes les demandes du locataire dans sa décision rendue le 3 février 2015.

En vertu de l'article 24 du règlement sur la procédure devant la Régie du logement, le locataire présente une requête en récusation

vu le refus de Me Charbonneau de se récuser.

Après avoir entendu le locataire, la juge administrative Me Isabelle Normand rejette la 2e requête en récusation en ces termes :

« En l'espèce, le locataire n'a pas administré une preuve qui convainc le tribunal d'une crainte de partialité et plus particulièrement que le juge administratif Charbonneau a fait preuve de partialité, de préjugé ou d'intimidation qui auraient teinté ses déclarations de même que les deux décisions que ce dernier a rendues les 9 juillet 2014 et 3 février 2015.

Il s'agit plutôt de simples suppositions, hypothèses et conjectures non fondées.

Le locataire ne peut d'ailleurs reprocher au juge administratif Charbonneau qu'il ait émis de simples commentaires ou fait état des règles de preuves applicables en l'espèce afin de faciliter le déroulement de la preuve, ou faire part au locataire des faiblesses de sa preuve. »iii

### Conclusion

Il faut noter que le juge administratif, pour éviter que le locataire puisse utiliser la demande de récusation afin de retarder de mauvaise foi l'audience sur tous les dossiers, a refusé de suspendre la cause après avoir rejeté la demande de récusation.

Suite à la page 13  
Fiscalité immobilière

situation pourrait vous permettre de recevoir des déductions et crédits gouvernementaux qui vous échapperaient en raison de l'augmentation de vos revenus, générée par les bénéfices nets de vos immeubles. Nous pouvons penser ici au crédit pour la TPS et la TVQ, au crédit d'impôt pour la solidarité, à la prestation fiscale aux enfants, à la pension de la sécurité de vieillesse, à l'augmentation de certains crédits basés sur le revenu familial, etc.

Par ailleurs, la détention d'un immeuble locatif de façon personnelle ne permet pas de faire des pertes en utilisant l'amortissement. Il est tout autre lorsque l'immeuble à revenus est détenu par une compagnie dont l'activité principale est la location d'immeubles. En effet, si un de vos immeubles génère des pertes, alors celles-ci pourront être déduites des autres revenus de bien de la société, s'il y a lieu, sinon elles pourront être reportées contre les revenus des trois années antérieures ou sur le revenu des vingt prochaines années.

### Impact du fractionnement de revenus sur les revenus de location

La mise en place d'une stratégie de fractionnement de revenu est aussi à envisager. Imaginons que la société nouvellement constituée est uniquement détenue par des actionnaires d'une même famille. Une stratégie simple de fractionnement se présente : vous, constituez une compagnie pour détenir vos immeubles et par le fait même vous nommez les membres de votre

famille actionnaire de la nouvelle société. Étant donné que les revenus respectifs de chaque actionnaire sont probablement soumis à des taux d'imposition différents, il serait profitable de planifier une répartition des revenus locatifs sous forme de dividendes. Cette approche vise à profiter des taux d'imposition inférieurs de certains membres pour ainsi réduire la facture totale d'impôts de l'ensemble des actionnaires. Au final, les revenus reçus peuvent être utilisés directement par chacun des membres de votre famille ou ils peuvent aussi vous revenir de différentes façons, et ce, tout à fait légalement.

### Conclusion

À la lumière des informations présentées dans cet article, vous êtes en mesure de réaliser l'ampleur des conséquences que peut engendrer le simple mode de détention de vos immeubles. Vous comprendrez aussi que ce texte n'est pas exhaustif et que plusieurs autres aspects propres à chaque situation doivent être analysés avant de conclure en la nécessité et les bienfaits d'une compagnie en immobilier.

Dans le prochain article, notre équipe de finance et de fiscalité chez Ray Harvey firme-conseil en investissement immobilier, traitera des impacts de la protection d'actif et de la détention d'immeubles à revenus lors de la vente. Il sera alors question de taxe de Bienvenu, d'exemption de gain en capital et de récupération d'amortissement.

Note : Cet article n'engage pas le RPHL mais seulement ses auteurs.

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

**Offre spéciale**

Pour les membres du RPHL

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

**35%**

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

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



Valide dans toutes les succursales BétoneL près de chez-vous!

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

LES  
CONSTRUCTIONS  
FRANÇOIS HAMEL

**ENTREPRENEUR COUVREUR**

- Pose de membrane élastomère soudée pour réfection de toits plats
- Installation de bardeaux d'asphalte pour toitures en pente
- Déneigement de toits plats
- Travail de qualité/ Garantie écrite
- Assurance responsabilité

Estimation gratuite  
**819-574-4255**

MEMBRE  
**APCHA**

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

RBO: 8359-5850-08

**vivre ensemble,  
gérer au bénéfice de tous**

**AC**  
Avantages  
Condo

**1 877 731 8647**

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



Me Lapointe

## Saison de l'achat d'immeubles : Vérifiez vos baux !

On ne saurait trop insister sur l'importance de la vérification des baux lors de l'achat d'un nouvel immeuble.

«1937. L'aliénation volontaire ou forcée d'un immeuble comportant un logement, ou l'extinction du titre du locateur, ne permet pas au nouveau locateur de résilier le bail. Celui-ci est continué et peut être reconduit comme tout autre bail.

Le nouveau locateur a, envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail.»

Notre meilleur conseil est alors de s'enquérir de toute entente verbale lors de la vérification des baux pour l'achat d'un immeuble et surtout, ne jamais prendre à la légère un "OK" à une proposition, même verbal.

Si une modification a lieu avant la signature de l'acte de vente ou ce même jour, il faut être attentif et faire les vérifications nécessaires, car une maladresse de votre part pourrait avoir des conséquences financières.

Ainsi, dans une décision récente(1), un acheteur poursuivait le vendeur pour 32 844\$ à titre de pertes de revenus de loyer suite, selon ce qui est allégué, à des fraudes et fausses représentations. Un autre montant

était demandé en lien avec des frais de rénovation pour un des logements, ce qui ne sera pas traité dans le présent article, mais qui a également été refusé par la Cour.

de vouloir vendre, un recours a dû être entamé afin de poursuivre la transaction.

L'acheteur reproche au vendeur que deux baux furent signés entre la

tant de 500\$ pour résilier le bail.

Il s'agit alors selon l'acheteur d'un manque à gagner qui ferait en sorte qu'il a payé 32 844\$ en trop sur son achat.

Le vendeur explique ces locations par le fait que l'acheteur tardait à obtenir son financement et que l'offre était encore conditionnelle, qu'il souhaitait minimiser ses pertes.

Le jour de la transaction, une modification a donc lieu à la déclaration du vendeur pour établir, selon les 8 baux en la possession du notaire, à 3265\$ les revenus mensuels de l'immeuble. Ne se rappelant pas des montants préalablement déclarés, l'acheteur a accepté cette modification et n'a pas procédé à une contre-vérification :

« 116 Morin (l'acheteur), de son côté, explique qu'il n'avait pas ses documents en mains pour contre-vérifier l'information apparaissant à l'acte de vente et qu'il s'en remettait à la bonne foi du vendeur. Il ajoute, quant à cette déclaration de ce



Selon la décision, le demandeur est comptable professionnel et a fait une offre d'achat acceptée de 385 000\$, suite à un calcul de certains ratios financiers.

Les revenus mensuels alors déclarés dans la fiche descriptive de l'immeuble étaient de 3 350\$, soit 40 200\$ par année. Toutefois, la promesse établissait plutôt les revenus à un minimum de 29 000\$ par année, deux loyers étant alors vacants.

La décision fait état que le promettant vendeur n'étant plus certain

promesse d'achat et la vente, au loyer de 410\$, alors que le revenu déclaré pour ces logements étaient de 445 et 450\$. Il s'agirait alors selon l'acheteur de mauvaises représentations. De plus, un bail a été signé à 300\$ peu avant la vente, alors que le loyer pour ce logement était au préalable à 400\$. L'acheteur a dû régler la situation en offrant au locataire un mon-

**Quincaillerie**  
**Home hardware**  
**QUINCAILLERIE PARENT**

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

Entre-nous  
c'est du solide!

**819-346-6944**

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

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

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

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

**819-565-9023**

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

Réfection de toitures  
• Résidentiel  
• Commercial  
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

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

dernier, qu'il a été mis devant le fait accompli. »

Selon le Tribunal, s'il y a eu erreur, cela ne pourrait être un motif de nullité puisqu'il s'agirait alors d'une erreur inexcusable, ce qui n'est alors pas un vice de consentement. La déclaration de l'acheteur à l'effet que le montant total des revenus bruts de l'immeuble était d'une condition essentielle de l'achat et était à la base de la détermination du prix de vente est rejetée, car selon le tribunal, il aurait alors dû juger à propos de contre-vérifier l'information au moment de l'acte de vente. Selon le juge, il s'agirait effectivement d'imprudance, sinon de négligence grossière.

En plus, dans les faits, il semblerait selon la décision que l'acheteur n'a subi aucune perte pécuniaire puisqu'il avait réussi à atteindre un niveau de revenu supérieur en quelques mois à ceux déclarés par le vendeur.

Sa demande fut donc rejetée.

Dans cette situation, l'acheteur a réussi à rentabiliser son investissement. Par contre, il faut savoir qu'on ne peut augmenter le prix des loyers comme bon nous semble suite à un achat, en raison des dispositions relatives à la fixation de loyers.

Avant d'acheter un immeuble, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe spécialisée en droit locatif.

(1) 500-22-194572-122, 2015 QCCQ 1584.



Il a été discuté dans l'article de la précédente parution, des activités de certains locataires sur les sites du type «Couchsurfing» et «AirBnB», offrant un service d'hébergement temporaire via internet. Cette offre, faite à des personnes de passage, s'apparente bien souvent aux services offerts par une auberge et peut faire en sorte de changer la destination du logement. Il y a été mentionné que ces services, s'ils s'étendent à plus du tiers du logement destiné à des fins résidentielles, viennent modifier la destination du logement et peuvent donner droit à la résiliation du bail.

Si ces activités sont pratiquées, sans toutefois utiliser plus du tiers du logement, il se peut quand même que la sous-location pour de courtes périodes par l'entremise de Couchsurfing, AirBnB ou toute autre plate-forme semblable, crée des inconvénients. En effet, donner ainsi accès à son logement à des voyageurs ou autres inconnus, que ce soit lors d'une sous-location ou d'une simple occupation sans frais, peut constituer un risque pour les autres occupants de l'immeuble au niveau de la sécurité.

C'est donc surtout au niveau de la sécurité et de la jouissance paisible des lieux, que le propriétaire a l'obligation de procurer à chacun de ses locataires, que l'on pourra agir, dans le cas où les allées et venues ou tout autre comportement des visiteurs, créent un

## AirBnB, Couchsurfing et sous-location - Partie 2

préjudice aux autres locataires ou occupants.

On lit d'ailleurs ceci dans une décision : «De plus, leur voisin du bas sous-loue des chambres de son logement. Il publie des annonces sur Internet pour trouver des sous-locataires. Il appartient aussi à un réseau de «couchsurfing». Il procure un lieu d'hébergement temporaire à des voyageurs qui sont membres de ce réseau. Il laisse la clef de son logement dans la cour afin de permettre l'accès à son logement à des inconnus durant son absence. Les occupants du logement en dessous changent fréquemment. Elles ne se sentent pas en sécurité avec tous ces inconnus dans l'immeuble. » (1)

Bien que ce va-et-vient ne soit qu'une des problématiques rencontrées par les locataires dans ce jugement, la situation a été reconnue et les locataires ont reçu, à l'encontre du propriétaire qui a omis d'agir suite aux plaintes, une diminution de loyer et même des dommages. Il est permis de penser que le propriétaire aurait en conséquence possiblement un recours contre les locataires exerçant les sous-locations multiples de courtes durées qui nuisent aux autres locataires.

Ceci étant, il ne faut pas oublier que les voisins doivent toutefois accepter les inconvénients normaux du voisinage. Dans une autre décision, on lit ceci : « Un locataire, qui paie le loyer fidèle-

ment, garde le logement propre et en bon état et qui ne dérange pas la jouissance paisible des autres locataires, a le droit de recevoir des visiteurs comme bon lui semble. » (2)

Ces jugements établissent donc que ce sont les conséquences vécues, ou l'absence de conséquence, qui aura une influence à savoir si on peut demander, ou non, la résiliation du bail dans ces circonstances.

Notons d'ailleurs que certains permis sont nécessaires pour des locations monnayées de 30 jours et moins qui présentent une certaine récurrence. Réglementées par Tourisme Québec, il faut remplir certains standards et payer un permis pour exercer ces activités: la personne qui contrevient à ces règles peut se voir imposer des amendes.

Bien que le nombre de décisions soit encore mince concernant ce type d'activité et ses conséquences, l'évolution de la situation et du traitement des sous-locations multiples à court terme dans le futur nous permettront d'éclaircir éventuellement les zones grises.

(1) 31 110131 039 G, 2012 QCRDL 18821.

(2) 148789 31 20140414 G, 2014 QCRDL 17769.

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

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

Escompte de  
**VOLUME**

Ne peut être jumelé à aucune autre promotion



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



**Jaimemesfenetres.com**

**DÉBOUCHAGE DE TUYAUX  
INSPECTION PAR CAMÉRA  
DRAINAGE ET EXCAVATION**

**LE GROUPE EXPERT DRAINS**

**1-866-479-6444**

**www.expertdrains.com**

RBQ: 8281-1605



Me Kevin Lebeau

## DALLE DE BÉTON FISSURÉE: LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ N'EST PAS AUTOMATIQUEMENT EN FAUTE !

créances au moment de l'introduction de la demande. (Cette limite est maintenant de 15000\$ depuis le 1er janvier 2015).

# D

ans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des Petites

Tribunal a jugé qu'une dalle de plancher en béton fissurée n'engageait pas la responsabilité civile du syndicat.

Pour sa part, le syndicat de copropriété plaide qu'il n'a aucune responsabilité, et qu'il ne doit aucune somme au copropriétaire.

Les faits retenus par le Tribunal

Les prétentions des parties

Le demandeur réclame de la partie défenderesse un dédommagement de 7 000,00 \$ en raison de la présence de fissures et d'une dénivellation affectant la dalle de béton de son unité de copropriété. Il dit avoir subi des dommages de l'ordre de 9482,23\$ en lien avec ce problème, mais il a réduit sa réclamation à 7000,00\$ afin de pouvoir respecter la compétence monétaire de la Division des Petites

En 2013, le copropriétaire demandeur achète l'unité de copropriété en question, et la preuve à l'audition démontre que la vente est conclue sans garantie légale de qualité de la part du vendeur.

Le copropriétaire demandeur témoigne que, suivant l'achat, qu'il désirait rénover le condo selon ses goûts, et il a défait le plancher de bois flottant pour le remplacer. C'est à ce moment qu'il a constaté que le plancher était alors fissuré à certains endroits et démontre des dénivellations.

Le copropriétaire fait la preuve qu'il a transmis une mise en demeure au syndicat pour exiger la réparation du plancher de béton. Il transmet une deuxième mise en demeure auquel est joint le rapport d'un expert en bâtiment. L'expert de ce copropriétaire relate dans son rapport, ainsi qu'à l'audience, qu'à son avis, les fissures et dénivellations sont importantes et nécessitent des correctifs.

L'administrateur qui



représente le syndicat a témoigné à l'audience que le syndicat avait engagé les services d'un expert afin de déterminer s'il s'agissait d'un problème véritable, avant de décider d'indemniser le copropriétaire. Selon l'administrateur, le syndicat voulait procéder de cette manière car l'immeuble de trente ans n'avait jamais connu de problèmes structureux.

Selon les rapports d'experts obtenus par le syndicat, et sur lesquels les experts ont témoigné à l'audience, il n'y avait pas de vices, et que les fissures étaient superficielles. En fait, selon les rapports présentés au Tribunal, les experts du syndicat concluent à une faible présence d'un remblai contenant de la pyrite, mais que les possibilités de gonflement de ce remblai étaient alors minimes. Donc, selon les experts, il n'y avait aucun effet actuel sur l'intégrité de la structure, et que les risques futurs étaient minimes.

Le syndicat a témoigné à l'audience que c'est sur la foi des rapports de ses experts qu'il a

refusé d'indemniser le copropriétaire.

À l'audience, le copropriétaire a témoigné que face au refus de la part du syndicat, il a procédé aux réparations recommandées par son expert. Il réclame alors au syndicat de lui rembourser le prix payé pour niveler le plancher, les frais de son expert, les frais d'entreposage de ses biens durant les travaux, les honoraires de ses avocats pour se faire conseiller, et le remboursement des frais de condo payés pour la période qu'il n'a pas pu occuper le condo en raison des travaux. Ses sommes totalisent 9482,23\$, mais il a réduit sa réclamation à 7000,00\$ pour pouvoir déposer sa demande à la Division des petites créances.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties que c'est le copropriétaire deman-

**leprohon**  
Maître à Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

Offrez le confort  
à vos locataires!

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**

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



CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

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

**Yvon Lallier, CPA**

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

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

**CPA**  
COMPTABLE  
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

deur qui doit prouver que les fissures et la dénivellation de la dalle de béton découlent d'un vice de conception, ou de construction ou d'un manque d'entretien des parties communes de l'immeuble. Il doit de plus prouver que le vice, si ceci est prouvé, lui a causé un dommage.

Le Tribunal indique aux parties qu'aux termes de l'article 1077 du Code civil du Québec, la responsabilité civile du syndicat peut être engagée lorsque qu'un vice de conception, ou de construction ou le défaut d'entretenir une partie commune, cause un dommage à un tiers, soit un copropriétaire, ou une autre personne. Le texte de l'article 1077 C.c.Q. se lit comme suit :

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

Le Tribunal confirme qu'aux termes de la déclaration de copropriété de l'immeuble, la dalle de béton du plancher de l'unité de condo est effectivement définie

comme une partie commune de l'immeuble.

Le Tribunal rappelle également que le copropriétaire doit démontrer par une prépondérance de preuve, c'est-à-dire une preuve qui rend l'existence d'un droit ou d'un fait plus probable, qu'improbable.

Toutefois, le Tribunal, après avoir entendu toute la preuve et les arguments des parties, a jugé que la preuve apportée par le copropriétaire, c'est-à-dire le rapport et le témoignage de son expert, n'était pas convaincante au point de renverser son fardeau de preuve.

Dans les circonstances, le Tribunal est arrivé à la conclusion que les fissures et la dénivellation de la dalle ne constituent pas des vices de construction ou de conception, et donc la responsabilité du syndicat n'est pas engagée. Le Tribunal a donc rejeté la réclamation du copropriétaire, et a condamné le copropriétaire à payer au syndicat les frais judiciaires de 157,00\$.

Suite de la page 10

*Des rongeurs dans la copropriété: le Tribunal juge que le syndicat a respecté son devoir d'entretien des parties communes*

et que l'atrium est un espace commun dont l'entretien relève du syndicat.

Toutefois, le Tribunal estime que le syndicat n'a pas manqué à ses obligations, car il retient depuis plusieurs années les services d'une firme d'exterminateurs pour éloigner les rongeurs de l'atrium et de les éliminer lorsqu'ils réussissent à s'y infiltrer.

Le Tribunal considère que la présence de rongeurs sur la terrasse des copropriétaires est un événement isolé, et ce même si les terrasses sont ouvertes à l'atrium. Selon le Tribunal, il ressort de l'ensemble de la preuve que les mesures prises par le syndicat étaient appropriées et adéquates, de manière à ce qu'il rencontre

son obligation d'entretien.

C'est pour ces raisons que le Tribunal a jugé que la réclamation des copropriétaires devait être rejetée.

Pour toute question sur le droit de la copropriété, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

1. 500-32-136337-120, 2015 QCCQ 576

2. Depuis le 1er janvier 2015 cette limite est maintenant portée à 15,000\$.

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels .com

**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?**



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

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

### PROFITEZ DE NOS SERVICES !

Estimation gratuite de projet

Livraison

Réparation de vitres et moustiquaires

Cour à bois facile d'accès

Centre de coupe

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



**SERVICE D'INSTALLATION\***

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

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

\*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

**Sherbrooke**  
3400, boul. Portland  
819 829-7662

**Magog**  
205, rue Centre  
819 843-4441

**St-Denis-De-Brompton**  
3110, route 222  
819 846-2747

### ESCOMPTES EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

**Vous économisez dans tous les départements !**

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. <sup>SM</sup> Marque déposée/de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, inc. et RONA inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

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



rona.ca



## 1. ANNONCE DE LOCATION

### SeecliQ

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

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

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

## 2. ASSURANCES

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## 3. AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

## 4. CHAUFFAGE

### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fournaises

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

## 5. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

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

Tél.: 1 866 559 5169

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

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

## 6. IMPÔTS

### ImpôtSheb

Tél.: (450) 375-0005

[info7@impotsheb-granby.com](mailto:info7@impotsheb-granby.com)

[www.impotsheb-granby.com](http://www.impotsheb-granby.com)

- Vos impôts pour 79\$/pers. plus tx
- Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

## 7. PEINTURE

### Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

\* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

## 8. PLOMBERIE CHAUFFAGE

### Leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

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

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

R.B.Q. : 5630-2982-01

**LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON**

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

**ESTIMATION GRATUITE**

C. Pinsonneault 819.620.8924  
M. Baillargeon 819.674.4220





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

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

Tél. : 819.564.0424  
Fax : 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU  
**MEILLEUR SERVICE** ET DU  
**MEILLEUR PRIX**  
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

 **Communiquez avec le RPHL**  
**819 563-9292**  
**1 877 563-9292**

 Distributeur Shell



**Avantages Condo**  
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

**1 877 731 8647**

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

# Modification du Code de procédure Civile: Modification au droit à l'Avocat

Me Jean-Olivier Reed

Depuis le 1er Janvier 2015, le Code de Procédure civile a été modifié pour augmenter de 7,000.00\$ à 15,000.00\$ le montant des créances éligibles à la section des petites créances.

Il faut également savoir que lorsqu'une demande est faite dans le cadre de la division des petites créances, les parties n'ont pas le droit à l'avocat selon l'article 959 du Code de procédure civile.

Ces mêmes règles s'appliquent aussi à la Régie du logement et les parties n'auront pas droit à l'avocat pour toute demande dont le SEUL objet est une créance qui n'excède pas la compétence de la section des petites créances de la Cour du Québec qui se situe maintenant à 15,000.00\$. Voir ar-

ticle 73 de la Loi sur la Régie du logement.

Par contre, sachez que peu importe le montant demandé, dès qu'une demande de diminution de loyer, de résiliation du bail ou d'ordonnance, et ce peu importe le montant demandé, fait aussi partie de la demande de la Régie du logement, le propriétaire ou le locataire pourra toujours requérir les services d'un avocat pour le représenter.

Une inquiétude subsiste : Un propriétaire qui dépose un dossier de plus de 7000.00\$ avant Janvier 2015 et engage un avocat. L'audience a lieu après le 1er janvier 2015 : A-t-il toujours le droit à l'avocat?

L'article 13 de cette nouvelle loi répond par l'affirmative à cette question et détermine que les tribunaux qui avaient compétence lors de l'ouverture du dossier demeurent saisie de ce dossier. C'est dire que le propriétaire pourra continuer d'être représenté par son avocat malgré la modification.

Dans tous les cas, vous pouvez toujours vous faire conseiller par un avocat avant l'audience pour vous aider sur la préparation du dossier, la présentation des pièces, le niveau de preuve à apporter et

sur le déroulement de l'instance notamment sur la préparation des témoins.

Finalement, sachez qu'à l'automne 2015, les instances gouvernementales implanteront un nouveau Code de procédure civile complètement modifié. Suivez les chroniques dans le journal pour connaître les nouvelles dispositions de ce code qui vous touchent. Nous en traiterons dans les prochaines éditions.



**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

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



**VENTE ET  
SERVICE**

**D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la  
main d'œuvre

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

## IL NOUS FAUT DES CRÉDITS D'IMPÔT ET DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en partenariat avec le RPHL, a rencontré le 27 avril 2015 et déposé un mémoire auprès du Ministère des finances.

Le but de la rencontre était de présenter les problèmes qui touchent le secteur immobilier locatif et pour suivre la sensibilisation des élus et de leurs équipes à la situation des propriétaires d'immeubles.

Tout d'abord, notre système de fixation des loyers est désuet et ne permet pas de garder les loyers rentables. Actuellement, on prévoit un taux insuffisant sur les travaux majeurs concernant ce qui peut être utilisé pour l'augmentation de loyer. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover son immeuble tout en demeurant rentable.

L'APQ propose que le taux puisse viser un amortissement plus raisonnable de dix ans.

En partie en considération du précédent point, l'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les

travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables.

L'APQ demande également une orientation et plan d'action afin de favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif au Québec, notamment par l'octroi de crédits d'impôt sur les travaux de rénovation ou de subventions par les municipalités et/ou le gouvernement provincial.

Également en ces temps de fort taux d'inoccupation au Québec, soit 3,7% à l'automne 2014, l'APQ est d'avis qu'il est plus que jamais préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide directe à la personne, soit au locataire, ou au propriétaire l'hébergeant, plutôt que de construire ou rénover de nouveaux logements subventionnés (en vertu du programme AccèsLogis Québec), ce qui vient plutôt nuire à notre économie.

L'APQ est d'avis que le contexte

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION  
ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE**

**RABAIS AUX MEMBRES RPHL**  **MEMBRE DE L'APCHQ**

**CONSTRUCTION  
Marc  
CARRIER INC**

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

**RÉNOVATION  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL**

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

Tél.: 819 **846-3141**  
Cell.: 819 **570-0957**  
Site web: [www.constmc.com](http://www.constmc.com)

**1536, chemin du 6e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H3**

actuel commande une modification dans la façon de venir en aide aux personnes à faible revenu, qui permettrait de mieux répondre à leurs besoins, tout en ne défavorisant pas du même coup les autres citoyens et l'économie toute entière.

Cette rencontre s'est terminée sur une note d'ouverture de l'APQ à poursuivre ses démarches d'informations, notamment en offrant sa collaboration pour les projets à l'étude, actuels et futurs.

## La SCHL majore ses primes d'assurance prêt hypothécaire mais les immeubles collectifs ne sont pas touchés

Les primes exigibles pour les acheteurs qui versent une mise de fonds de 10 % ou plus, ainsi que celles s'appliquant aux produits d'assurance de portefeuille et pour immeubles collectifs de la SCHL demeurent inchangées. Les prêts hypothécaires déjà assurés par la SCHL ne sont pas visés.

Par suite de son examen annuel de ses produits d'assurance et des exigences en matière de capital, la SCHL a décidé de majorer ses primes d'assurance prêt hypothécaire pour logements de propriétaires-occupants dans le cas des acheteurs dont la mise de fonds

est inférieure à 10 %. Le 1er juin 2015, les primes d'assurance prêt hypothécaire dans le cas des acheteurs dont la mise de fonds est inférieure à 10 % seront majorées d'environ 15 %.

Pour l'acheteur canadien moyen dont la mise de fonds est infé-

rieure à 10 %, la majoration des primes donnera lieu à une augmentation d'environ 5 \$ de ses mensualités hypothécaires. Il ne devrait donc pas y avoir d'effet tangible sur les marchés de l'habitation.

Rapport prêt-valeur	Primes ordinaires (actuelles)	Primes ordinaires (à compter du 1er juin 2015)
65 % ou moins	0,60 %	0,60 %
75 % ou moins	0,75 %	0,75 %
80 % ou moins	1,25 %	1,25 %
85 % ou moins	1,80 %	1,80 %
90 % ou moins	2,40 %	2,40 %
95 % ou moins	3,15 %	3,60 %
90,01 à 95 % – Mise de fonds non traditionnelle	3,35 %	3,85 %

