

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## UNE FAVEUR FAITE À UN LOCATAIRE MÊME PENDANT HUIT ANS NE PEUT DONNER NAISSANCE À UN DROIT ACQUIS



**L**ES FAITS  
Les locataires occupent, depuis plusieurs années, un logement situé dans un immeuble de 24 logements. Au début des années 2000, les parties étaient liées par un bail et un des locataires signe un document contenant des clauses additionnelles spécifiant qu'un seul espace de stationnement est attribué par logement et qu'en cas de besoin d'un deuxième emplacement, des frais seront exigibles.

Un deuxième bail est signé le 20 janvier 2003, concernant un autre appartement du même immeuble. C'est le bail en vigueur au moment du litige.

En troisième lieu en 2006, la propriétaire distribue, avec l'avis de renouvellement de bail, un document contenant des clauses additionnelles; le paragraphe 6 reprend les mêmes termes que le document antérieur concernant les places des stationnements et il mentionne que des frais additionnels de 30,00 \$ par mois seront requis dans l'éventualité où un locataire désire un deuxième espace de stationnement.

Au cours du début des années 2000, la propriétaire décide d'aménager six (6) places de stationnement plus près de l'entrée principale, étant donné que des occupants de l'immeuble possédaient plus d'une automobile

et parce que la venue de certains visiteurs pouvait poser problème.

À la même époque, la locataire obtient un permis de stationnement pour personne handicapée, compte tenu de certains problèmes de motricité qu'elle éprouve. Elle demande à la propriétaire de pouvoir occuper une des nouvelles places situées à l'avant de l'immeuble, pour faciliter ses déplacements. La propriétaire accède à la demande de la locataire, sans cependant qu'aucun document ne formalise cette occupation.

Après presque dix (10) ans d'occupation de cette deuxième place de stationnement par les locataires, la propriétaire leur transmet une mise en demeure, en décembre 2011, leur réclamant la somme de 30,00\$ par mois pour ce deuxième stationnement. Suite au refus des locataires de payer, la propriétaire décide de réclamer les mois impayés à la Régie du logement.

### LA DÉCISION DE LA RÉGIE

La Régie du logement rejette la demande de la propriétaire en estimant que la preuve n'a pas convaincu le Tribunal qu'elle est en droit de réclamer aux locataires, pour ce deuxième stationnement, après dix (10) ans d'utilisation gratuite sans opposition de la propriétaire.

La Régie complète son analyse en considérant qu'il est plus vraisemblable que la propriétaire a accepté de faire bénéficier la locataire de stationnement rapproché pour personne handicapée, considérant leur état de santé et leur grand âge, sans autre frais plutôt que l'autre possibilité consistant à leur réclamer des frais après coup.

Suite à la page 8

## TOMBÉE DES FEUILLES les voisins se doivent de la tolérance



**L**a tombée des feuilles, à l'automne, peut créer chez certains voisins des situations conflictuelles, selon la tolérance de chacun. Les oiseaux, et même les arbres qui les attirent, ne sont pas vus par tous de la même façon. Ils sont gage de beauté, nature et paix pour certains, alors que pour d'autres, ils sont surtout à la base de complications et de frustrations.

Suite à la page 2







Me Lapointe

Suite de la page de couverture

### TOMBÉE DES FEUILLES; les voisins se doivent de la tolérance.

Il est important de comprendre, également, que la loi prévoit que les voisins, de façon générale, doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage, qui n'excèdent pas la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux (article 976 du Code civil du Québec (CcQ)). D'autre part, le droit de propriété est un droit complet permettant d'user, de jouir et de disposer librement et saliraient complètement d'un bien.

Au surplus, la réglementation municipale peut venir baliser la présence des arbres sur les terrains.

Voici un jugement rendu en la matière<sup>1</sup>: Dans cette décision, les requérants demandent à leurs voisins de couper leur érable argenté, pour la raison que les samares (hélicoptères),

au printemps et à l'été et les feuilles, l'automne venu, bloqueraient leurs gouttières et le filtre de leur piscine, salissent leur terrain et leur patio. Ceci leur causerait différents dommages.

Les demandeurs allèguent devoir ramasser dix à quinze sacs de feuilles à l'automne, vider la gouttière plusieurs fois dans l'année et mettre plusieurs heures au nettoyage de la piscine, en plus d'avoir dû changer la toile deux fois et avoir dû installer un gazebo sur leur patio pour empêcher les feuilles de tomber dans leurs assiettes.

Selon le jugement rendu, les défendeurs soutiennent que leurs anciens voisins ne se sont jamais

plaints de ces éléments, qu'ils font élaguer leur arbre tous les deux ans par des professionnels.

Leur expert mentionne que les demandeurs auraient la possibilité de poser un grillage sur leurs gouttières et une toile sur leur piscine.

Dans son appréciation, le juge fait mention qu'il s'agit d'un environnement de banlieue où l'on retrouve plusieurs arbres; celui dont il est question est situé à trois pieds du terrain des demandeurs.

Le juge fait mention des principes fondamentaux du droit de propriété: le droit d'user, de jouir et de disposer librement de son bien sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Cette limite est l'inconvénient qui excède la tolérance normale que les voisins se doivent, tel que plus tôt mentionné suivant l'article 976 CcQ.

Ensuite, le juge traite de trois jugements qui méritent d'être mentionnés: Dans le premier, Labine-Forget c. Ionescu et als (9 janvier 2004), le juge accueille le recours des demandeurs en partie en ordonnant la coupe d'un des trois pins visés par la demande. Il est mentionné dans la décision qu'il était rendu trop gros et sa résine et ses

aiguilles entravaient le fonctionnement d'une piscine voisine qu'il surplombait.

Dans le deuxième, Lapointe et als c. Degrosbois et als (11 Novembre 2004), le juge rejette le recours, étant en désaccord avec le jugement précédent, malgré le fait que trois peupliers laissent tomber des chatons cotonneux chez le voisin, en plus d'attirer des oiseaux bruyants et salissants et de faire de l'ombre sur la piscine des

dans la nature, il est mentionné également qu'il faut vérifier si les demandeurs ont pris des moyens pour se soustraire aux inconvénients vécus (par exemple, dans ce cas, la pose d'un grillage sur les gouttières) et si les dommages sont permanents.

Également: «dans la recherche d'un équilibre entre les usages en cause, (piscine, gouttières, patio et arbre), le tribunal estime que le demandeur en injonction doit démontrer qu'il a pris des moyens usuels pour se soustraire aux inconvénients qu'il rencontre, comme le ferait un bon voisin.

Ici, le demandeur est formel, il ne posera pas de filet sur sa piscine ni de grillage sur ses gouttières durant la période des samares. De l'avis du tribunal, ces deux opérations, parfaitement usuelles, représenteraient

bien peu en vue de régler un problème que les demandeurs qualifient d'intolérable. Le tribunal croit que tel est l'esprit de voisinage proposé par le législateur.»

La preuve ne permet pas au juge de déterminer clairement que les sommes demandées sont attribuables à l'arbre des défendeurs et que le préjudice subi nécessite l'ordonnance de couper l'arbre.

Ainsi, le juge rejette la requête des demandeurs.

Le résumé de cette décision nous mène à penser que la tolérance que se doivent les voisins concernant les inconvénients apportés, entre autres, par les arbres, est suffisamment élevé. Il est primordial de tenter, en premier lieu, de s'entendre avec son voisin et de tenter de minimiser ses dommages avant d'en venir à des procédures longues et coûteuses. ☑

1) 200-17-009044-074 (21 juillet 2009)

## LA LOI PRÉVOIT QUE LES VOISINS, DE FAÇON GÉNÉRALE, DOIVENT ACCEPTER LES INCONVÉNIENTS NORMAUX DU VOISINAGE

voisins. Toutefois, la décision originale mentionne ceci: « Il en serait tout autrement si par leurs racines les arbres endommageaient les fondations ou encore le système de drainage des résidences.»

De retour à la décision initiale, le troisième jugement, Thibodeau c. Leduc (4 Octobre 2006), rejette également le recours pour faire couper un érable argenté dont les racines, les samares et les feuilles gênent le demandeur, dont les gouttières sont, entre autres, obstruées.

Concernant la tolérance que les voisins se doivent, le juge mentionne ce qui suit dans sa décision: «L'imprécision des critères de l'article 976 impose donc au juge une démarche d'appréciation plutôt délicate, et comme on le voit de la jurisprudence citée, presque personnelle.» Il fait ensuite mention que dans les deux dernières décisions, les personnes ont fait le choix de vivre en banlieue sur des terrains avec de la verdure, que la chute des feuilles et des samares est un phénomène naturel, qu'il suffit de nettoyer, et que cela rencontrerait le seuil de tolérance de l'article 976 CcQ. Tous les goûts étant

RBQ : 8334-6163-15

**SERVICES ÉLECTRIQUES**  
**LAROCHELLE INC.**

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel  
■  
Commercial  
■  
Multilogement

**URGENCE**  
**24 H**

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

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

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

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

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

Entre-nous  
c'est du solide!

**819-346-6944**

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

## Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



### Le Groupe Verrier

COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

#### Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

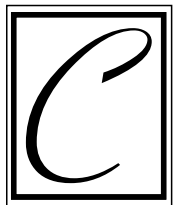
Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

# PROJET DE LOI 28

## Le RPHL en tant que partenaire de l'APQ soutient le mémoire déposé par l'APQ

L'APQ se prononce sur les articles concernant l'éviction des locataires, qui touchent particulièrement les propriétaires d'habitations locatives au Québec et sensibilise la Commission des institutions sur le fardeau porté par ces propriétaires.



C'est par un mémoire concernant le projet de loi 28 "Loi instituant le nouveau Code de procédure civile", que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a expliqué et précisé les impacts négatifs des changements proposés par ce dernier.

Afin que vous puissiez, vous aussi, voir les impacts des changements proposés, nous vous partageons le mémoire remis aux membres de cette commission.

Les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sont représentatifs du marché locatif résidentiel au Québec. Nous avons de grands propriétaires, mais aussi beaucoup de petits propriétaires d'immeuble.

Cette particularité de notre situation en fait aussi sa richesse: nous avons de beaux immeubles de grande taille avec les services complets qui accompagnent souvent ce type d'immeubles et nous avons aussi une multitude de petits propriétaires qui ont un, deux ou trois logements à louer. L'impact d'un mois non payé pour un de ces propriétaires est souvent important, car ils ont également des obligations financières à remplir chez leur institution financière, des répa-

lations à faire dans leurs logements.

Les propriétaires doivent déjà composer avec un système juridique exorbitant du droit commun. Le locataire est protégé par une foule de dispositions légales favorisant son maintien dans lieux. Le loyer est contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normale-

ment.

### Délais déjà trop longs: l'aventure du propriétaire mal pris

Pour un propriétaire qui doit vivre une situation de non-paiement de loyer, la situation est déjà difficile. La banque, elle, n'attend pas. Les villes et les fournisseurs n'attendent pas non plus. Le propriétaire, lui, doit attendre. Déjà, il devra attendre trois semaines pour introduire devant la Régie du Logement une demande de résiliation de bail pour cause de non-paiement de loyer (article 1971 du Code civil du Québec) qui est une des demandes en résiliation les plus courantes.

Il devra ensuite attendre de recevoir l'avis d'audition devant la Régie de logement, souvent six semaines. Le locataire sera-t-il présent, ou devons-nous retourner à la Régie du Logement pour une demande de rétractation sous prétexte qu'un imprévu l'a empêché de se présenter? Dans le meilleur des mondes, l'audition se déroulera à la date prévue. Le locataire pourra cependant



**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

819-829-8152

**VENDEZ MAINTENANT**  
VOTRE  
IMMEUBLE À REVENUS

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

**OFFRE D'ACHAT GARANTIE**

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

\*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS

**VENDU**

**RICHARD LAVOIE**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur. : 819-569-1120

Courriel : info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière

éviter la résiliation du bail en payant la somme due en capital, intérêts et frais avant que la décision ne soit rendue que ce soit la journée de l'audience ou après.

Environ deux semaines plus tard, le propriétaire reçoit la décision. C'est fini? Eh bien non, bien que les propriétaires aimeraient le croire, avec respect, il faut encore prendre avocat ou huissier pour faire exécuter la décision. Alors que le compte de banque est déjà dégarni par les dépenses et souffre de n'avoir aucun loyer qui entre, il faudra faire un chèque.

Suite à la page 4





Martin A. Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

Suite de la page 3

### PROJET DE LOI 28

Incluant l'émission du bref d'expulsion, l'huissier et peut-être l'avocat en plus du démenageur à nos frais si le locataire n'est pas parti, la facture, si nous sommes chanceux, avoisinera la rondelette somme de 1000.00\$.

Un propriétaire a donc perdu souvent trois mois en temps et en loyer dans le processus, en plus de frais, ce qui représente d'ores et déjà une perte que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable. L'aventure est-elle terminée? Pas vraiment, car il faut désormais se questionner à savoir dans quel état le locataire évincé aura laissé son logement. Nous devons maintenant le relouer, souvent hors saison, il demeurera vide plusieurs mois avant de trouver preneur, surtout dans les régions où le taux d'inoccupation est plus critique.

#### Des droits vous dites?

Les propriétaires ont des droits. C'est vrai. Nous avons maintenant une décision de la Régie du Logement. Le locataire a finalement quitté, il faut maintenant tenter de recouvrer les sommes perdues et cette opération est loin d'être évidente. Il faut évidemment retrouver notre ancien locataire et qu'il soit saisissable, ce qui n'arrive que trop peu. Encore des frais à l'horizon et certainement une fin qui risque d'être empreinte de frustration et de déception.

#### L'article 692 – long et coûteux

Un propriétaire doit ouvrir son dossier le plus rapidement possible pour minimiser ses pertes, tout est une question de temps. Comment la minimisation de ses dommages est-elle possible dans un tel cadre où un simple processus de résiliation de bail et éviction pourrait maintenant prendre de 6 à 8 mois, sachant pertinemment dans certains cas les créances impossibles à recouvrer.

Il s'agit déjà de pertes importantes pour les propriétaires.

Actuellement, la loi prévoit, à l'article 565 du Code de procédure civile, que le bref d'expulsion doit être précédé d'un préavis d'au moins deux jours juridiques francs.

L'article 692 du Projet de loi n° 28, Loi instituant le nouveau Code de pro-

cedure civile:

«692. Lorsque la partie condamnée à livrer ou à délaisser un bien ne s'exécute pas dans le délai imparti par le jugement ou par une convention subséquente entre les parties, le créancier du jugement ordonnant l'expulsion du débiteur ou l'enlèvement des biens peut être mis en possession par l'avis d'exécution.

Cet avis, lorsqu'il vise l'expulsion, est signifié au moins cinq jours avant son exécution. Il ordonne au débiteur de retirer ses meubles dans le délai qu'il indique ou de payer les frais engagés pour ce faire.

Cependant, si l'avis concerne la résidence familiale du débiteur, ce délai doit être d'au moins 30 jours; le tribunal peut, à la demande du débiteur, prolonger ce délai d'au plus trois mois, dans le cas où l'expulsion lui causerait un préjudice grave.

Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant. Aucune expulsion n'a lieu pendant la période du 20 Décembre au 10 Janvier.»

Nous sommes grandement préoccupés par le message que cette disposition lance tant aux propriétaires qu'aux locataires. Un message qui laisse penser qu'il faut prendre à la légère les obligations contractées par le locataire. Ce message qui, indubitablement, attirera l'attention de certains locataires qui tenteront d'abuser encore plus de la situation et qui, directement, découragera le propriétaire d'immeuble et l'investisseur de poursuivre ou de débiter la détention d'un immeuble locatif au Québec. Les locataires qui attendront une exécution forcée savent généralement que le propriétaire ne pourra pas leur réclamer ces frais, ni les pertes de loyer pendant qu'il reste dans le logement sans payer.

Un avis de 5 jours pris isolément ne fait pas sourciller, mais quand on l'ajoute aux avis verbaux, à une lettre, à une demande à la Régie, à l'audition devant la Régie du logement, à la réception de la décision rendue par la Régie, à l'expiration du délai de 10 ou de 30 jours avant que la décision ne soit exécutoire, c'est différent!

De plus, lorsqu'il s'agit d'une résidence familiale, ce qui est le cas de plusieurs de nos logements, l'avis de 30 jours s'ajoute au délai de 30 jours déjà octroyé au locataire pour l'appel de la décision rendue par la Régie du Logement. Cela ne fait qu'accentuer le déséquilibre entre les obligations du propriétaire et les protections accordées au locataire.

Le seul fait que le

locataire puisse ensuite prolonger le débat en faisant une demande pour prolonger ce délai est, selon l'Association des propriétaires du Québec (APQ), inadmissible. Sans parler de l'encombrement des Palais de justice, le seul fait que le propriétaire doive à nouveau prendre congé de son travail pour se présenter devant le tribunal est en soi inacceptable.

De plus, cette demande de prolongation d'au plus trois mois ne se fera pas sur les bancs de la Régie du logement. Donner un large pouvoir de décision à un autre tribunal que la Régie du logement quant aux délais d'exécution de leurs propres décisions diminuera l'importance de l'appréciation du préjudice subi par le propriétaire que le juge doit prendre en compte lorsqu'il rend une décision sur le délai d'exécution. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que ce pouvoir rendra cette appréciation presque inutile sachant qu'elle pourrait être modifiée de plusieurs façons par la Cour du Québec. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne également sur les délais d'attente pour une décision pour prolonger des délais pour l'exécution du jugement.

#### «Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant.»

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur l'application d'une telle mention, puisque le bail résidentiel se renouvelle de plein droit et seul le locataire peut mettre un terme à cette reconduction par un avis de non-renouvellement. Nous calculons que toutes ces modifications font en sorte qu'un locataire pourrait loger sans payer un sous dans un logement pendant près d'un an pour une demande de résiliation pour cause de non-paiement, alors qu'à la base, il s'agit à la Régie du logement d'une des causes où le délai est le plus court dû à sa priorité. Nous estimons qu'il manque de concordance entre ce que tente d'appliquer la Régie du logement et cette disposition du Nouveau Code de procédure civile.

Encore une fois, tous les frais et les pertes de cet ajout seront assumés par les propriétaires. Nous considérons que c'est une perche tendue aux personnes qui voudront abuser du système judiciaire au même titre que

le processus de rétractation de jugement qui a nécessité, il y a peu de temps, des modifications à la loi sur la Régie du logement pour en restreindre les effets. Le propriétaire en paiera encore le prix.

#### Quand on se compare on se console?

Les délais pour l'éviction au Québec sont trop longs. Ils sont pires dans certains autres pays, mais dans ces derniers, la perte financière est couverte par le dépôt de garantie important qui peut être exigé par le propriétaire. Au Québec, il est illégal de demander toute forme de dépôt et ce facteur est important. Le législateur doit tenir compte de l'ensemble de la situation. Nous pourrions nous mettre des œillères et faire semblant que la décision ne vise que la seule prolongation du délai, ce qui serait selon nous une grave erreur. *Suite à la page suivante*

Volume 9, numéro 5  
Octobre - Novembre 2013

*Le Propriétaire, Édition RPHL*

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

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

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

**Impressions**  
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Responsable du journal**  
Estelle Fabre

**Graphiste**  
Alice Dornoy

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

*Spécialisé en système intérieur*

**AST** Acoustique  
Serge Thibodeau inc.

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

Tél. : 819 572-8450RBQ:5597-3127-01



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

Pour avoir  
l'heure juste  
en immobilier!

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



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



**via PROTECTIONS**  
propriétaire domiciliaire hypothécaire  
ASSISTANCE JURIDIQUE



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

819 563-3000

Suite de la page précédente

La décision de modifier le délai d'exécution forcée s'inscrit dans un contexte déjà en faveur des locataires qui ont plusieurs mois pour se préparer à quitter les lieux, sachant qu'ils sont en défaut de leurs obligations. C'est donc l'ensemble de la situation qui doit être prise en compte, et c'est là qu'on ne peut que se rendre à l'évidence: les délais sont

déjà longs pour le propriétaire et le locataire peut payer ce qui est dû en tout temps avant que la décision ne soit signée. Le législateur a déjà été trop généreux, il faut éviter de poursuivre dans cette direction.

Cette situation risque de faire des victimes nombreuses chez les petits propriétaires qui finiront, eux, par perdre leur immeuble!

Dans la majorité des cas, le propriétaire n'a rien à se reprocher dans une situation de non-paiement de loyer. Il doit assumer perte de temps et d'argent démesurées.

#### Pas une banque

Les propriétaires d'immeuble ne doivent pas être confondus pour une institution financière. Le fait d'appliquer des normes aux propriétaires d'immeuble que l'on voudrait appliquer à une banque n'est certainement pas approprié.

Dans un autre ordre d'idée, les nouveaux pouvoirs octroyés aux huissiers dans le processus d'exécution de jugement par les nouveaux articles 685 à 687 et 702 et suivants du projet de loi, augmenteront nécessairement les frais de recouvrement des propriétaires et par le fait même augmenter les pertes financières des propriétaires qui seront déjà très importantes.

#### Recommandations

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes:

Les délais sont déjà trop longs et le contexte de la location résidentielle au Québec ne saurait justifier un accroissement des délais. L'APQ recommande donc le maintien de la situation actuelle.

Certains locataires font preuve de négligence dans l'entretien de leur logement. Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état au locataire suivant, souvent dans de courts délais et sachant que les frais sont souvent impossibles à récupérer. Nous croyons que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire, à titre de dépôt de garantie, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires aux gestes négatifs. Ce dépôt pourrait, à tout le moins, servir de cousin lorsque de longues procédures sont en cours sans que le locataire ne paie son logement.

L'Association des propriétaires du

#### Produits de planification de la sécurité

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

#### Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047

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



## Enfin un conseiller fiscal spécialisé en immobilier!

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



#### Bien planifier votre succession

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



#### Organiser et développer votre investissement

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

Appelez-nous pour prendre rendez-vous dès maintenant

819. **578.6961**



Morin Blouin  
Fiscalistes-Conseils inc.  
MEMBRE DU GROUPE FEC

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

Québec (APQ) espère que le gouvernement comprendra l'ampleur des risques que les propriétaires ont à assumer et prendra les mesures qui s'imposent pour éviter de mettre en péril le parc immobilier locatif québécois par l'adoption de mesures qui ne feront qu'ajouter un fardeau sur les épaules des propriétaires. ☑

Source: <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CI/mandats/Mandat-23465/index.html>



## CATÉGORIES

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

## 1 ACCOUSTIQUE

**AST Acoustique Serge Thibodeau inc.**

Tél. : (819) 572-8450

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

RBQ 5597-3127-01

## 2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

**PAVÉ DESIGN**

Propriétaire: Éric Veilleux

Tél. : (819) 821-2437

Sans frais 1-855-821-2437

p.design@videotron.ca

www.paysagisteestrie.com

- Pavé Imbriqué, Muret
- Mur de soutien
- Jardin D'eau
- Plan d'aménagement paysager
- Aménagement Personnalisé

Résidentiel, commercial, Institutionnel  
RBQ. 55892-0227-01

## 3 ASSURANCES

**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 4 AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-Spécialistes:

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

## 5 BAIGNOIRE

**Bain Magique**

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

www.bainmagique.com

\* Escomptes membres RPHL

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

## 6 CENTRE DE RÉNOVATION

**Rona L'Entrepôt**

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

**Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.**

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

**Matériaux Magog Orford****Rona**

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

**RÉNO DÉCO SERA**

3025, rue King ouest (Les Tourelles)

Sherbrooke, Québec

Tél.: (819) 791-3160

www.renodecosera.com

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

## 7 CHAUFFAGE

**Ieprohon inc.**

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

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

**Filgo Energie (thermoShell)**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

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

## 8 CHAUFFE-EAU

**Chauffe-Eau Estrie**

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

\* Escompte 5 % membres RPHL

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

## 9 COMPTABILITÉ

**Yvon Lallier CPA**

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

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

## 10 CONSEILLER FINANCIER

**Chantal Denault**

Conseillère en sécurité financière

Représentante en investissement

Tél.: 819-346-1998 poste 2

Partenaire de force Financière Excel offre:

- Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;
- Fonds distincts (et commun) : REER, RENTES, FERR, FRV, CELI, RRI, REÉÉ, REÉI;
- Assurances collectives, régimes de retraite collectif, prêts hypothécaires.
- Également membre du RPHL

**Financière Banque Nationale**

Dominique Larose, Conseiller en placement

Dominique.larose@bnc.ca

Sébastien Ruette, Conseiller en placement

associé

Sebastien.ruette@bnc.ca

1 800 567-3588 / 819 348-1015

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

## 11 COURTIER IMMOBILIERS

**Francis Lafleur**

L'équipe Lafleur-Davey

Courtier immobilier agréé

Via Capitale Estrie FL

Agence immobilière

Tél.: 819-563-3000

Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com

www.francislafleur.com

- C'est le moment idéal pour vendre

votre immeuble à revenus

- Analyse détaillée à l'aide d'un logiciel performant
- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
- Obtenez le meilleur prix sur le marché

**Pour avoir l'heure juste en immobilier!****LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière**

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

## 12 DÉBOUCHAGE

**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

r.brisson@bellnet.ca

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

## 13 ÉLECTRICITÉ

**Services Électriques Laroche inc.**

Tél.: (819) 791-1581

info@electriciensherbrooke.com

www.electriciensherbrooke.com

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

## 14 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

**Construction Marc Carrier inc.**

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmcc.com

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

## 15 ENVIRONNEMENT

**RN Services consultation et ingénierie**

Tél.: 514 - 223 - 4717

www.rnservices.ca

**Radon Solutions entrepreneur spécialisé**

Tél.: 514 - 903 - 3026

www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire

- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

**Solution Envirosol Inc**  
 209 Belvédère Nord, suite 203  
 Téléphone : 819.791.2303  
 info@solutionenvirosol.com  
 Escompte 5% membres RPHL  
 Évaluation environnementale phase I  
 Caractérisation environnementale  
 Réhabilitation Environnementale  
 Identification, délimitation et caractérisation de milieux humides  
 Enlèvement de réservoirs  
 Et plus...

## 16 ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

**ÉvalExpert**  
 Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment  
 950, rue du Haut-Bois Sud # 206  
 Sherbrooke, QC J1N 2C8  
 Tél.: (819) 562-3825 # 203,  
 Sylvain Chartier  
 Info@evalexpert.ca  
 www.evalexpert.ca  
 Escompte 10% membres RPHL  
 -Évaluation et Inspection immobilières  
 -Résidentielle, commerciale et industrielle  
 -Évaluation d'équipement et de machinerie  
 Membre OEAQ, ICE, AIBQ

## 17 EXTERMINATEUR

**Gestion Parasitaire**  
**Extermination de l'Estrie**  
 Sherbrooke (819) 570-1672  
 Granby (450) 775-3774  
 Saint-Hyacinthe (450) 230-0383  
 www.gestionparasitairedelestrie.com  
 Luc Jean Spécialiste en Gestion Parasitaire  
 Programme Exclusif au membre RPHL  
 Membre de L'AQGP et NPMA  
 Produit à faible impact sur l'environnement

## 18 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

**Centre Financier aux**  
**Entreprises Desjardins de**  
**l'Estrie**  
 Bureaux:  
 - Sherbrooke:(819) 821-2201  
 - Coaticook: (819) 849-0434  
 - Granit: (819) 583-3373  
 - Memphrémagog:(819) 847-0007  
 - Val St-François et Asbestos:  
 (819) 845-2424

## 19 FISCALISTE

**Morin-Blouin Fiscalistes-**  
**Conseils Inc.**  
 Alexandre Blouin  
 Tél. : (819) 578-6961  
 alexandreblouin@videotron.ca  
 -Planification successorale  
 -Transferts intergénérationnels  
 -Achat-vente d'immeubles  
 -Réorganisation d'affaires  
 -Intégration de nouveaux partenaires  
 -Réduction de la charge fiscale annuelle  
 -Stratégie de déductions d'intérêts  
 -Et encore bien plus ...

## 20 GESTION IMMOBILIÈRE

**Gestion Immobilière**  
**JULIEN**  
 Stéphane Julien Président  
 Tél. : (819) 574-6544  
 s.julien@gestionimmobilierejulien.com  
 - Gestion Locatif & Copropriété  
 - Administration et comptabilité  
 (Production mensuelle des états financiers)  
 - Entretien et réparation  
 -Gestion de conciergerie  
 -Perception des loyers  
 -Services Juridiques, Secrétariat  
 -Planification Publicitaire service 24h  
 -Service de plan de redressement  
 Plus de 12 ans d'expérience Imm à revenu

## 21 HUISSIERS DE JUSTICE

**Proteau & Associés,**  
**huissiers de justice, s.e.n.c.**  
 862, Belvédère Sud, Sherb.  
 Tél.: (819) 564-0424  
 Téléc.: (819) 822-1697  
 - Signification d'une demande à la Régie  
 - Expulsion des locataires sur jugement  
 - Saisie pour non paiement de loyer  
 - Constat

## 22 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

**INSPECTECH**  
 TEL. : 819 823-5377  
 SANS FRAIS : 1 866 750-5377  
 inspectech@inspectech-estrie.com  
 - Bâtiment, Environnement, Eau  
 - Inspection préachat, prévente  
 - Test de percolation  
 - Expertise pour vice caché  
 - Vérification des installations septiques existantes  
 - Évaluation des systèmes de traitement d'eau  
 - Analyse de la qualité de l'eau

## 23 PEINTURE

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

**Peinture routière**  
**Signaligne**  
 2501, Ch. Des Écossais  
 Sherbrooke, Qc J1C 0J5  
 Tél. : 819-820-1010  
 www.publiforme.com  
 ventes@publiforme.com  
**Escomptes membres RPHL**  
 -Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage  
 -Résidentiel, commercial & industriel  
 -Intérieur & extérieur

## 24 QUINCAILLERIE

**Quincaillerie Parent**  
 Home Hardware  
 1237, Belvédère Sud, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 346-6944  
 \* Escomptes membres RPHL  
 -Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial  
 -Réparation de moustiquaires, fenêtres  
 -Jardinage et entretien des plantes  
 -Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

## 25 SINISTRES

**Sinestrie Construction Yvon**  
**Perreault**  
 Constructions Yvon Perreault  
 Tél.: (819) 566-6888  
 Courriel :  
 Constructionyvonperreault@gus.qc.ca

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

## 26 TOITURES

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



# RAPPELEZ-VOUS DE VÉRIFIER

## VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!

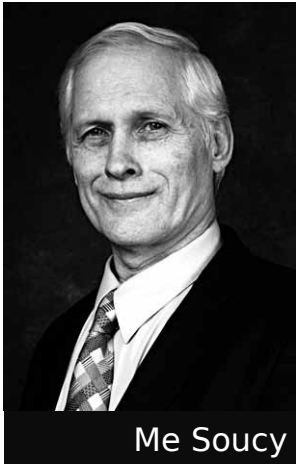
## SERVICE D'ÉVALUATION au

# (819) 563 9292

ou sans frais au

# 1-877-563-9292





Me Soucy

Suite de la page de couverture

UNE FAVEUR FAITE À UN LOCATAIRE MÊME PENDANT HUIT ANS NE PEUT DONNER NAISSANCE À UN DROIT ACQUIS

La Régie ajoute qu'une tolérance aussi longue a remplacé la clause initiale signée par la locataire en 2000 et que ladite tolérance implique nécessairement une renonciation, implicite ou explicite, à l'application du règlement portant sur les frais d'un deuxième stationnement.

#### LE JUGEMENT EN APPEL

La décision de la Régie a été portée en appel devant la Cour du Québec. La Cour a trouvé que la Régie du logement a semblé confondre la tolérance de la propriétaire avec d'autres

notions juridiques telle la novation, qui est la substitution d'un nouveau titre de créance à un ancien.

Selon le tribunal en appel, la loi précise que lorsqu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire, il y a alors création d'un lien juridique appelé «bail par tolérance», selon l'article 1853 du code civil du Québec. Ce bail peut viser toutes sortes de situations, y compris une place de stationnement.

cet emplacement ou de payer les frais de 30,00\$ par mois.

Dans une affaire récente, la Régie du logement a effectué une analyse de cas semblables concernant non seulement des places de stationnement, mais aussi la possibilité

## Yvon Lallier, CPA

Yvon Lallier, FCPA - auditeur, FCGA

ylallier@netrevolution.com

275, boul. Jacques-Cartier Sud  
Sherbrooke (Québec) J1J 2Z6  
Tél. : 819 574-8942 - Téléc. : 819 822-3027

CPA  
COMPTABLE  
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

## VICTOIRE POUR LE PROPRIÉTAIRE EN APPEL D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT.

Le bail sera donc par tolérance, tant et aussi longtemps que la propriétaire ne s'oppose pas à l'occupation du locataire. Il devient inapplicable dès que la propriétaire manifeste son opposition à l'occupation de l'espace de stationnement. Dès la mise en demeure expédiée par la propriétaire en décembre 2011, le règlement concernant la deuxième place de stationnement devenait applicable et donnait le droit aux locataires le choix de quitter

d'installer un cabanon, d'utiliser des salles communes ou encore de pouvoir faire un jardin dans la cour arrière. Ces affaires ont unanimement décidé qu'une faveur accordée même pendant huit ans ne peut se transformer en droit et qu'une gracieuseté ou un privilège peut cesser, dès la manifestation à cet effet du propriétaire. Il n'y a, non plus, naissance à aucun droit acquis en la matière.

La Cour du Québec a donc condamné

la locataire à payer à la propriétaire un loyer additionnel de 30,00 \$ par mois à compter en mois de janvier 2012 :

«Bref, la propriétaire n'aurait pu demander un loyer additionnel pour les mois précédant celui où elle réclamait des frais conformément à la clause additionnelle.

Dès la mise en demeure de décembre 2011, cependant, la situation était toute autre et la tolérance de la locatrice devait céder le plus, dorénavant, aux clauses conclues entre les parties.

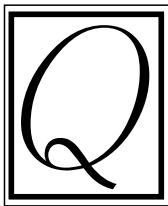
Dans ces circonstances, la preuve administrée par la Régie du logement ne supporte aucunement la conclusion.»

La Cour du Québec a donc renversé la décision rendue par la Régie du logement. ☑

H. Robins c. P. Znaty, 31-090825-184 G, 2010.12.30  
128724 Canada inc. c. Nicolson, 2013 QC CQ 8084 p. 6

# Les punaises de lit...

Me Martin A. Messier



Qu'on le veuille ou non, cette situation nous touche tous. Il n'y a malheureusement rien à faire, aucune sélection de locataires ou prévention possible. Le nombre d'appels que nous recevons relativement aux punaises de lit ne cesse de croître! Nos locataires sont bien au courant de la problématique et nous dénoncent la situation plus rapidement. Pour certains autres, la

Crainte que les punaises de lit ne se propagent et viennent dans leur propre logement est une source d'inquiétude.

C'est une situation préoccupante pour tous. La détermination de la faute n'est pas évidente à faire. Le premier locataire qui nous dénonce le problème est-il responsable ou est-ce la victime de son voisin plus silencieux? Une chose est certaine, le temps presse car si nous attendons, le problème risque fort de se propager à l'ensemble de l'immeuble entraînant une hausse des inconvénients ou des coûts. Si votre locataire refuse de procéder lui-même à l'extermination des punaises il se peut que son problème devienne le nôtre si d'autres locataires sont affectés par la suite.

Nous avons aussi pu voir que pour certains locataires la présence de la punaise est préférable aux visites

de l'exterminateur et aux traitements requis. Quand un locataire refuse de collaborer, les traitements dans les autres logements de l'immeuble sont menacés d'échec. Il nous faut donc employer tous les efforts pour convaincre notre client de l'importance du traitement et l'impact sur les autres logements de l'immeuble. S'il persiste à refuser tout traitement, il nous faudra lui faire parvenir une mise en demeure, et, ultimement entreprendre des procédures judiciaires contre lui.

Il s'agit d'un exemple où le temps ne saurait arranger les choses, bien au contraire. Nous vous recommandons d'agir rapidement lors de la dénonciation d'un problème,

tout en sachant que dans certains cas, il ne s'agit pas d'une infestation de punaises de lit. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous. ☑

À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$\* vous sera accordé.

**RABAIS VACANCES.COM**  
www.rabaisvacances.com  
Tél.: 450 646 - 2508  
Sans frais: 1 866 646 2508

\*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:  
[www.rabaisvacances.com/apq](http://www.rabaisvacances.com/apq)

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

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

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

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

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

**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



# IL FAUT ÉVITER DE CONCLURE HÂTIVEMENT QUE LES COMPORTEMENTS CONFLICTUELS ENTRE LES PARTIES CONSTITUENT DU HARCÈLEMENT

**L**e locataire demande une diminution de loyer, une ordonnance d'exécution des obligations du locateur et des dommages moraux (10 000\$) et des dommages punitifs (5 000\$).

## PREUVE DU LOCATAIRE

L'immeuble est constitué de trois (3) logements répartis sur trois étages, plus un logement au sous-sol. Le propriétaire occupe le logement situé au 3e étage et le locataire plaignant habite le logement situé immédiatement en-dessous. Le plaignant occupe son logement depuis 21 ans. Il est père de quatre (4) enfants âgés entre 16 et 21 ans, dont trois d'entre eux demeurent toujours avec lui dans le logement. Il se plaint du bruit continu de jour comme de nuit provenant du logement du propriétaire. Le locataire se plaint surtout que le propriétaire et les autres occupants du logement marchent avec leurs souliers et tirent des meubles sur le plancher parfois jusqu'aux petites heures de matin.

En plus, il allègue avoir été dérangé par la musique très forte provenant de la famille qui habite au-dessous de son logement par des coups assésés sur leur plafond. Il prétend que le propriétaire est de connivence avec les locataires du logement en-dessous pour les tracasser et les inciter à quitter. Il endure ses voisins d'en dessous depuis 15 ans sans que le propriétaire n'ait posé quelque geste que ce soit pour faire cesser le vacarme.

Le locataire se plaint de l'attitude du propriétaire et il prétend que les événements suivants constituent du harcèlement : le propriétaire descend l'escalier et le frappe avec son épaule; les policiers sont intervenus chez lui

vers 23 heures après que le propriétaire ait rencontré les locataires d'en dessous; suite à une audience le propriétaire aurait frappé fort sur le plancher à 4 ou 5 reprises; le propriétaire prend trop de temps pour faire des travaux, prend des rendez-vous et les annule à la dernière minute, ce qui lui cause des ennuis inutiles.

## PREUVE DU LOCATEUR

Le propriétaire habite le logement du 3e étage depuis 2005. Il se considère comme un homme tranquille ayant des habitudes de vie sédentaire; il est étudiant et ses principales activités sont de lire ou étudier. Il reconnaît que les relations et les communications avec le locataire sont difficiles.

Il témoigne ne pas se souvenir de l'incident survenu dans l'escalier. Selon son témoignage, il ne peut pas s'agir d'un acte intentionnel. Peut-être était-il pressé et qu'il a accidentellement heurté le locataire dans sa course?

Quant aux relations avec la famille qui habite sous le plaignant, il a reçu des plaintes concernant du bruit causé par le plaignant lui-même et par les membres de sa famille. Il est vrai que le bruit de la musique était élevé à l'occasion, mais les locataires d'en-dessous répondaient que leur but était de camoufler les bruits du logement du plaignant.

Il a avisé les locataires d'en-dessous qu'il ne s'agissait pas d'une solution et qu'ils devaient plutôt se parler.

Toutefois, le locataire plaignant n'a pas retourné les messages laissés à ce sujet et il n'a jamais voulu donner suite à son offre de fixer une rencontre dans le but de régler ce conflit.

En défense, concernant les travaux dans le logement, le propriétaire fait état du manque de collaboration du plaignant à qui il a envoyé plusieurs avis par l'intermédiaire de son avocat



**Nettoyage et construction après sinistre**

Résidentiel, commercial, industriel

Nettoyage  
**Sinestrie** INC

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

**Constructions Yvon Perreault**

Entrepreneur général RBQ# 2853332194

21 ans d'expérience

- Rénovation et construction
  - Travaux en tout genre; int.ext
  - Installation porte et fenêtre
  - Toiture et revêtement extérieur
- (819) 566-6888

Courriel: constructionyvonperreault@gus.qc.ca

pour demander l'accès au logement.

Le propriétaire a fait témoigner la mère qui habite en-dessous du plaignant ainsi que sa fille. Les deux affirment qu'il y a un bruit continu provenant du logement du plaignant. La mère et la fille affirment avoir dénoncé la situation au propriétaire et avoir tenté de communiquer avec le plaignant, mais toujours sans succès.

Une co-locataire qui a déjà habité avec le propriétaire durant ses études confirme que le propriétaire était d'une nature tranquille et demandait de faire attention aux bruits, car les logements n'étaient pas bien insonorisés.

La nouvelle conjointe du propriétaire, confirme que le propriétaire lui a demandé de faire attention aux bruits et que ce dernier portait toujours ses pantoufles et qu'ils ne se déplaçaient jamais avec leurs souliers dans le logement.

## ANALYSE ET DÉCISION

Le tribunal établit que le bruit excessif dénoncé par le plaignant n'a pas été démontré autrement que par son témoignage.

De son côté, le propriétaire a prouvé toute l'attention qu'il portait au bruit et au respect des autres locataires. Le tribunal affirme que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance (art. 976 C.c.Q.). Chaque occupant d'un logement voisin devra moduler ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux. Le tribunal insiste pour déclarer que la

cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, nécessite des concessions de part et d'autre. Le tribunal ne doute pas de la sincérité du plaignant quand il affirme avoir été incommodé par des bruits puisque tous les témoins ont reconnu que l'immeuble n'est pas très bien insonorisé et se plaignent réciproquement des mêmes bruits.

Toutefois, la Régie du logement estime que le plaignant n'a pas démontré de façon prépondérante que l'intensité et la constance des bruits étaient, à ce point, excessives qu'elles puissent justifier une diminution de loyer et des dommages moraux.

## LE HARCÈLEMENT

La Régie du logement conclut aussi que le plaignant n'a pas démontré que les bruits provenant du logement du locateur et de ses voisins d'en dessous ont été causés de façon intentionnelle dans le but de nuire à sa famille. En conséquence, la demande pour des dommages punitifs est rejetée.

Non seulement le locataire plaignant n'a pas réussi à démontrer de manière prépondérante les événements qu'il qualifie de harcèlement, la preuve offerte par les témoins en défense démontre que le locataire n'a pas offert sa collaboration pour régler les différends entre eux. Selon la Régie, il y a une insuffisance de preuve:

«Une preuve de harcèlement est lourde à établir et le locataire n'a pu en l'instance rencontrer son fardeau de preuve. Il y a eu au plus de l'exaspération envers le locataire ou des comportements maladroits de la part du locateur qui ont froissé la susceptibilité du locataire, ce qui ne constitue pas pour autant une situation de harcèlement, une intention malicieuse ou un abus de pouvoir. Il faut éviter de conclure trop hâtivement que les comportements conflictuels entre les parties constituent du harcèlement<sup>1</sup>.»

1) Jouti c. Combatsiaris, R.L. 31-11-0221-067

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

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

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

**819-565-9023**

**BAIN**  
MAGIQUE™

www.bainmagique.com

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

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

© 2011 BAIN MAGIQUE tous droits réservés



# LE LOCATAIRE MENT AU PROPRIÉTAIRE LA RÉGIE L'EXPULSE

# D

ans un cas récent, des propriétaires ont accepté la candidature de locataires sur la foi des informations qu'ils leur avaient remises.

Ce n'est que quelques temps plus tard, aux suites de la vérification des références et de la signature du bail, qu'ils se sont rendus compte que les locataires leur avaient donné de fausses références. Les propriétaires, dans cette récente décision, ont demandé entre autres, l'annulation du bail pour cause de vice de consentement et la résiliation du bail.

Selon la décision dont il est question, lors de la visite des lieux, les proposants locataires ont donné les références sur le propriétaire de la maison qu'ils louaient à ce moment. Suite à la validation des informations avec la personne mentionnée, les propriétaires ont décidé de louer leur propriété aux



proposants locataires en question.

Or, la véritable propriétaire des lieux précédemment habités par les locataires est entrée en communication avec ceux chez qui ils ont déménagé pour donner les réelles références: paiement du loyer, propreté de la maison, animaux, etc. Or, le bail était déjà signé. Il s'avéra que la personne donnée en référence était en réalité la sœur de la locataire.

Selon la décision, la véritable propriétaire antérieure a été entendue à l'audience et a reproché aux locataires d'avoir laissé la maison dans un état dit déplorable. Également, la décision fait mention que les locataires ont admis avoir donné de fausses références dans

le but d'obtenir la location du logement loué.

La juge, lors de son analyse, traite des articles de loi qui ont trait à la bonne foi, l'abus de droit et le dol. Sommairement, la bonne foi doit gouverner la conduite des parties, de la naissance à l'extinction d'une obligation. Selon les auteurs cités dans la décision, la bonne foi impose souvent une obligation de renseignement avant la formation du contrat, afin que le consentement soit donné de façon éclairée et de réprimer les abus.

Les mauvaises informations peuvent vicier le consentement, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un consentement qui n'est pas libre ni éclairé et qui peut ainsi mener à la nullité du contrat, tel qu'en fait foi l'article suivant du Code civil du Québec, cité par la juge:

«1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.»

La décision fait mention que les propriétaires ont soutenu que s'ils avaient eu les véritables informations, ils n'auraient jamais loué à ces locataires.

La juge en vient également à la conclusion que les locataires ont donné une mauvaise référence et n'ont pas fait preuve de bonne foi, ce qui a provoqué l'erreur des locataires. En conséquence, le tribunal a annulé le bail préalablement signé. ☑

27 120907 002 G (3 juillet 2013).



## PAVÉ DESIGN

paysagiste

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

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

Appelez-nous dès maintenant!

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

Aménagement  
personnalisé  
exclusif  
Satisfaction  
garantie

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

**Éric Veilleux**

p.design@videotron.ca

819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

**www.paysagisteestrie.com**

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

### PROFITEZ DE NOS SERVICES !

- > Estimation gratuite de projet
- > Centre de coupe
  - panneaux en contreplaqué, mélamine, masonite, etc.
  - verre
- > Livraison
- > Cour à bois facile d'accès
- > Réparation de vitres et moustiquaires
- > Service d'installation à Sherbrooke



Offres valides dans ces magasins seulement:

**RONA**

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

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

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

### ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas au produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. <sup>©2013</sup> Marque déposée/le commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, Inc. et RONA Inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

Le Programme AIR MILES™, une raison de plus de magasiner chez RONA!

rona.ca



# Une combinaison chanceuse...

Nous ne parlons pas ici d'un numéro de loterie gagnant, mais bien d'une association de 2 propriétaires et j'ai nommé MM. Patrick Leblond et François Pépin.

C'est en 2005, que s'est fait la rencontre de ces deux propriétaires, en ayant chacun un immeuble côte-à-côte. Ils se sont vite rendus compte qu'ils avaient les mêmes aspirations et qu'ils possédaient chacun un bagage immobilier qu'ils pourraient mettre à profit en unissant leurs intérêts communs, leurs visions du marché locatif et réaliser leur but: le développement immobilier.

Pour les deux hommes, l'idée d'avoir leur propre entreprise, d'acquérir des connaissances et des habiletés face à la rénovation a fait naître cet engouement pour la propriété, chacun voulant préparer et assurer son avenir. «Il faut prévoir la relève. Il y a 15 ou 20 ans c'était plus facile, et/ou les possibilités plus grandes pour acquérir un immeuble. Aujourd'hui, la valeur croissante de ceux-ci et les mises de fonds beaucoup plus considérables ajoutent à la difficulté d'achat de propriété».

Un premier immeuble fût acheté et vite revendu... ensuite le rythme de leur progression s'est accéléré avec l'acquisition de 2 immeubles de 7 logements neufs dans le nord de



Sherbrooke, puis un immeuble de 51 logements sur la rue Don Bosco et un autre immeuble de 8 logements... et depuis un peu plus d'un an, l'achat d'un complexe de mini-entrepôts sur la rue Belvédère, complémentaire à leurs activités. «Notre association compte maintenant une concentration de plus de 150 logements, et nous désirons poursuivre le développement de notre entreprise par l'acquisition d'immeubles à court et moyen terme».

Avec l'achat d'immeubles locatifs vient la mise en location et les locataires. «Ceux-ci sont de plus en plus exigeants et cela demande un suivi actif de nos immeubles et surtout un entretien

régulier des unités locatives afin de pouvoir rivaliser avec le marché». Le parc locatif de la Ville de Sherbrooke étant en pleine expansion avec l'arrivée d'unités de condos et de résidences de luxe pour retraités, ajoutent une plus grande compétition.

En ce qui concerne la mise en location, certaines expériences nous font comprendre et réaliser qu'il est impératif d'être rigoureux dans le processus de sélection de locataires. Un choix inadéquat peut avoir un impact majeur sur les autres résidents de l'immeuble. Assurer la quiétude des locataires est un gage de succès et ceux-ci y penseront à deux fois avant

d'envisager un déménagement. Il est important de considérer l'impact d'un nouveau locataire dans un immeuble et de s'assurer qu'ils seront potentiellement compatibles entre eux pour ainsi favoriser la tranquillité de l'immeuble.

La possibilité que nous offre le RPHL de faire des évaluations complètes d'un proposant-locataire, nous permet de déceler des cas éventuellement problématiques.

Pour MM. Leblond et Pépin, la vision de leur entreprise est à long terme et conditionnelle à ce que le marché de l'immobilier soit favorable. La gestion demeurera tout aussi active bien sûr pour être à l'écoute et ne pas perdre de vue l'investissement autant humain que monétaire. «Nous croyons également que le gouvernement devrait accélérer les procédures à la Régie du logement pour le bien-être des propriétaires et des locataires, afin que tous respectent leurs obligations, ce qui faciliterait la gestion des dossiers et éviterait l'engorgement bureaucratique».

«Le secteur immobilier est relativement sûr pour l'investissement car l'augmentation des valeurs au cours des années est intéressante. La possibilité d'utiliser des ressources pour développer notre entreprise, est certes un des éléments qui nous ont incités à investir dans ce domaine.

Suite à la page 19

## Programme exclusif aux membre RPHL



## GESTION PARASITAIRE

EXTERMINATION DE L'ESTRIE

### Prix traitement extérieur

#### Programme N° 1

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

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

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

### Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

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

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

### Garantie

#### Programme N° 1

Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

#### Programme N° 2

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

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

Granby  
450 775-3774

St-Hyacinthe  
450 230-0383

Sherbrooke  
819 570-1672



RPHL



## SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX MEMBRES RPHL

MEMBRE DE L'APCHQ



**CONSTRUCTION**  
*Marc*  
**CARRIER** INC.

**ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**

N° RBQ : 8103-3417-13

**RÉNOVATION**  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

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

Tél.: 819 **846-3141**

Cell.: 819 **570-0957**

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

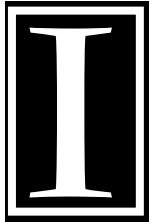
1586, chemin du 6e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H8



Me Reed

## BIEN REMPLIR UNE DEMANDE DE NON-PAIEMENT DE LOYER

OBJET ET MOTIFS DE LA DEMANDE		Année	Mois	Jour	Année	Mois	Jour	Loyer mensuel	\$
<input type="checkbox"/>	La résiliation du bail et l'éviction du locataire								
<input type="checkbox"/>	Le recouvrement du loyer dû au moment de l'audience								
Le paiement du loyer n'a pas été fait pour la période suivante :									
INSCRIVEZ ICI LES MOIS ET LES MONTANTS DUS					INSCRIVEZ ICI LE MONTANT TOTAL DU				
EXEMPLE: AOÛT 2013: 600\$ ET SEPTEMBRE 2013: 600\$					DU \$				
					EX: 1200.00\$ \$				
					\$				
<input type="checkbox"/>	Condamner les défendeurs solidairement								
<input type="checkbox"/>	Les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au Code civil								
<input type="checkbox"/>	La condamnation au paiement des frais								
<input type="checkbox"/>	L'exécution provisoire de la décision même s'il y a appel								
<input type="checkbox"/>	Le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer.								



Il est bien important de remplir correctement une demande en non-paiement de loyer afin d'éviter d'avoir à subir un report d'audience ou de devoir rédiger une procédure supplémentaire afin de corriger l'erreur.

Nous allons dans cet article vous donner des conseils sur la rédaction de la demande. Naturellement, ces conseils ne peuvent remplacer l'examen par un juriste de votre demande, ce qu'il nous fera plaisir de faire si vous le désirez.

**Adresse du logement concerné:** Assurez-vous que l'adresse est la bonne et que l'appartement soit bien inscrit. À défaut, votre locataire pourrait ne pas recevoir des documents importants tels que l'avis d'audience et la décision et ainsi, permettre au locataire d'entamer des procédures qui retarderaient le processus d'éviction.

### Identification des parties:

Assurez-vous que les informations sont bien transcrites pour que le locataire et vous-même receviez les informations de la Régie du logement et évitez de rédiger une procédure d'amendement pour corriger l'erreur. Notez que l'adresse du locataire devrait être la même que le logement ainsi vous n'avez pas à le mettre à nouveau dans l'identification des parties. Elle se trouve déjà dans l'onglet logement concerné. Le numéro de téléphone n'est pas obligatoire surtout que ce document deviendra public.

### Objet et motif de la demande:

N'oubliez pas de remplir la section de la période du bail et du prix du loyer dans les cases appropriées ci-bas. Si le bail est à durée indéterminée ou qu'il n'y a pas de bail écrit, ne mettez

rien dans les cases période du bail, inscrivez seulement le prix du loyer mensuel.

Assurez-vous que les carrés: «La résiliation du bail et l'éviction du locataire» ainsi que «Le loyer dû au moment de l'audience» sont bien cochés. (Voir la flèche)

Pour le premier, cette phrase permettra au juge de résilier le bail. Ce ne sera pas possible sans cette case.

Pour le deuxième, cette phrase sera utile si l'audience a lieu au mois d'octobre dans l'exemple ci-haut, vous pourrez alors le réclamer sans qu'un amendement à la demande initiale ne soit requis.

Pour les carrés encadrés, voici leur signification

Condamner les défendeurs solidairement: Si vous avez deux (2) loca-

taires et que le bail spécifie qu'ils sont solidairement responsables du bail, vous devez cocher cette case. La condamnation solidaire des locataires vous permettra de récupérer les sommes dues en totalité de l'un ou l'autre des locataires. Autrement, la somme sera divisée en parts égales entre chacun des locataires.

Les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au Code civil: c'est un taux d'intérêt et une indemnité fixés par le gouvernement équivalant actuellement à 6% l'an. Nous vous suggérons de cocher systématiquement cette case.

La condamnation au paiement des frais: Cette phrase sert à réclamer au locataire les frais de soixante-dix dollars (70\$) (ou moins selon le cas) exigés par la Régie du logement pour l'ouverture du dossier et les frais de signification de la demande. Pour la signification, c'est un montant fixé par règlement qui ne reflètera pas nécessairement les montants réellement dépensés pour la signification.

L'exécution provisoire de la décision malgré l'appel: Si le juge l'accorde, cette phrase permettra au propriétaire de pouvoir évictionner le locataire plus rapidement que le délai normal de 30 jours. Il est généralement réduit à onze (11) jours par le juge dans sa décision lorsque la preuve permet de soutenir cette demande.

Suite à la page 15

**8<sup>e</sup>** SALON COMMERCIAL

**P**roduits et Services

**27-28**  
octobre 2013

**ENTRÉE  
GRATUITE**

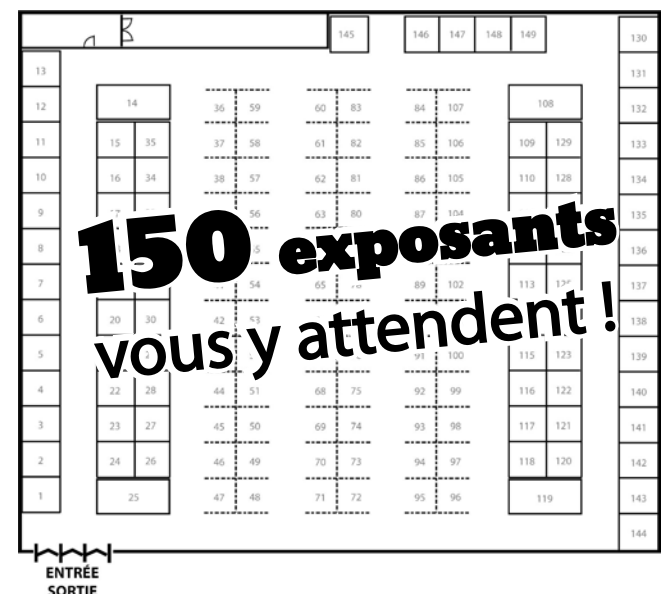
CENTRE DE FOIRES DE SHERBROOKE

Samedi -Dimanche  
10h à 17h

**INFORMATION**

819-563-8250 [www.faap.ca](http://www.faap.ca)

NOS EXPOSANTS SONT DES  
TRAVAILLEURS AUTONOMES  
ET DES PME DE L'ESTRIE





## POURQUOI NOS VÉRIFICATIONS CRIMINELLES, CIVILES ET À LA RÉGIE DU LOGEMENT SONT LES MEILLEURES



**L**a vérification 360 offerte par le RPHL est l'enquête de prélocation la plus complète sur le marché. En plus de vous assurer des habitudes de paiement et du comportement du potentiel locataire, de sa situation financière, vous saurez exactement les antécédents judiciaires de ce dernier.

Le RPHL ne vous informe pas seulement du fait qu'un dossier existe à la Régie du Logement.

Comme toujours, nous allons plus loin, pour mieux vous accompagner, vous aurez donc la date de la décision, l'appartement concerné ainsi que le montant de la décision dans le cas d'un non-paiement de loyer.

De même si le RPHL trouve un dossier criminel ou civil vous saurez la date, l'adresse concernée et l'infraction concernée.

Il est important pour faire un choix éclairé de connaître la nature de l'infraction: votre décision ne sera peut-être pas la même si votre locataire a eu une infraction au code de la route 1 fois ou s'il a été arrêté pour agression à main armée.

Avec presque 30 ans d'expertise, nous avons vu beaucoup de candidats possédant des dossiers (par exemple «enlèvement d'enfants») et dont les propriétaires n'auraient jamais pensé cela du locataire.

Ne faites pas confiance aux apparences et choisissez la sérénité.

Essayez nos enquêtes 360 et vous verrez que vous aussi serez surpris des antécédents de vos locataires. ☑



**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

## VOTRE PARTICIPATION EST IMPORTANTE



Etude  
sur les logements  
locatifs



**À** titre de propriétaires et d'administrateurs d'immeubles locatifs, vous serez potentiellement conviés à participer à l'étude sur les logements locatifs que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène deux fois par année, soit en octobre et avril, dans le cadre de son mandat dicté par la Loi nationale sur l'habitation.

J'aimerais vous réitérer que votre contribution s'avère indispensable afin que vous et vos partenaires d'affaires puissiez avoir accès à des données

fiables sur notre industrie. Pour ceux qui connaissent peu cette enquête, les informations ainsi recueillies vous permettront par la suite de consulter gratuitement des renseignements détaillés sur votre marché local, et de façon plus large sur le marché provincial et national.

Vous pourrez ainsi:

Vérifier que vos loyers se situent dans la norme appliquée dans votre région;

Avoir une indication sur les taux de disponibilité et d'inoccupation;

Comparer la situation de votre région avec celle observée ailleurs au Québec, ou dans d'autres provinces.

Vous pouvez d'ailleurs consulter dès à présent leurs précédentes publications liées à cette étude sur le site de la SCHL - Marché de l'habitation.

La SCHL tient de plus à vous assurer que toutes les informations recueillies seront seulement publiées sous forme agrégée ou dans des ensembles de données

rendus anonymes afin de préserver la confidentialité des renseignements individuels sur les taux d'inoccupation, la disponibilité et les loyers. ☑

## Y A-T-IL UN DÉLAI POUR SIGNIFIER UNE DEMANDE?

*Me Jean-Olivier Reed*

**L**orsque l'on dépose une demande à la Régie du logement, le demandeur doit transmettre cette demande à chaque locataire individuellement et s'assurer d'avoir une preuve de sa réception lors de l'audience. (Rapport de l'huissier ou copie de la signature du courrier recommandé- le coupon blanc et rouge seul ne suffit pas.)

Par contre, on est rarement informé du délai dans lequel l'on doit le faire. L'article 7 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement exige qu'une demande soit signifiée à l'autre partie dans un délai raison-

nable. Mais ça veut dire quoi et dans combien de temps?

Me André Gagné régisseur à la Régie du logement résume l'utilité et la nécessité de signifier dans un délai raisonnable<sup>1</sup>: «La partie demanderesse a donc le devoir de fournir à la partie défenderesse copie de la demande dans un délai raisonnable suivant le dépôt de la demande. Lorsque le délai de signification n'est pas raisonnable, le tribunal estime que les principes de justice fondamentaux et de légalité des parties ne sont plus respectés.

Bien que le fond d'un litige ne doit pas être esclave de la procédure, le

droit de la partie défenderesse d'être avisée de la procédure dans un délai raisonnable participe à une règle de fond qui seule permet de préparer sa défense adéquatement, de voir à conserver sa preuve et d'ainsi faire valoir ses droits lors de l'audition.

En conséquence, le tribunal estime que le délai raisonnable de signification est limité au très court temps nécessaire à effectuer cette simple démarche.

Suite à la page 17



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

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL  
www.betonel.com

**Sherbrooke**

44, rue William-Ives 819 564-7889

2678, rue King Ouest 819 348 1657

**Granby**

37, rue Évangéline 450 361-2323

425, rue Principale 450 372-5055



Me Lebeau

# ESPRIT DE COMPROMIS ET FLEXIBILITÉ

## le Tribunal fait un rappel aux syndicats de copropriété et les copropriétaires

été entachée par les agissements du Syndicat.

### Les faits

Le Syndicat fait parvenir un document au copropriétaire faisant état que des sommes impayées totalisent 2 121,55\$. Le document fait état de plusieurs dépenses, dont certaines portent la mention qu'elles sont refusées par le copropriétaire en question. Peu de temps après, une hypothèque

de l'hypothèque légale, par le Syndicat, était injustifiée dans les circonstances, et il doit démontrer qu'il a subi des dommages suite aux agissements du Syndicat.

Les sommes réclamées pour l'entretien et la réparation des parties communes (jardin communautaire) ont été légitimement adoptées au budget à titre de dépenses faites dans l'intérêt commun des copropriétaires.

offre de paiement sous protêt a été réitérée par le copropriétaire mais elle est demeurée sans réponse de la part du Syndicat.

Quant aux dépenses de charges communes jugées légitimes par le Tribunal, quatre chèques ont été transmis au Syndicat, mais n'ont pas été encaissés, et la lettre accompagnant les chèques démontre que l'intention du copropriétaire était de payer ces sommes tout en se réservant le droit de contester leur légitimité devant les tribunaux. Le recouvrement de ces sommes par le Syndicat était justifié, mais la méthode utilisée est démesurée face aux intentions avouées du copropriétaire de les payer.

Quant aux sommes réclamées (environ 35\$) par le syndicat pour une réparation que le copropriétaire avait l'obligation de faire lui-même, bien que théoriquement le recouvrement de cette somme est garanti par une hypothèque légale, la méthode utilisée en regard de la somme due et des relations entre le Syndicat et le copropriétaire est, de l'opinion du Tribunal, démesurée.

Les charges pour la papeterie, lettres recommandées à l'avocat du copropriétaire, photocopies, déplacements des administrateurs, intérêts sur chacune des sommes réclamées, découlent toutes de la situation conflictuelle qui s'est installée entre le Syndicat et le copropriétaire. Bien que certaines de ces sommes peuvent être garanties par une hypothèque légale, toutefois, elles ne sont que les accessoires des autres sommes réclamées plus-haut et ces frais n'auraient pas été engagés si le Syndicat avait encaissé les chèques émis par le copropriétaire qui réservait son droit de contester les sommes dues à un moment ultérieur.

*Suite à la page suivante*

# D

ans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites créances, le Tribunal a cru important de

rappeler aux administrateurs d'un syndicat de copropriété, ainsi qu'à un copropriétaire l'importance pour chacun de faire preuve de flexibilité dans leurs relations.

Le Tribunal a souligné que, bien souvent certaines personnes décident de contribuer à l'essor de leur copropriété en participant activement à la gestion de l'immeuble. Les administrateurs, bien que régulièrement de bonne foi, doivent agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, et ce, dans l'intérêt du syndicat.

Toutefois, dans le dossier en question le Tribunal juge que tous les intervenants au dossier ont participé à rendre la situation explosive, et que cette approche devra être modifiée de part et d'autre, et que les parties devront apprendre à exercer leurs droits respectifs en ayant à l'esprit que la bonne foi doit gouverner leur conduite.

### Les prétentions des parties

Le copropriétaire réclame 7000\$ au Syndicat suite à la publication d'une hypothèque légale grevant son unité de condominium, notamment, le remboursement de la somme de 1 980,04 \$ qu'il a dû déboursier afin de payer les frais de publication et de radiation de l'hypothèque légale. Il prétend que cette hypothèque n'aurait pas dû être publiée, toutefois, il n'a jamais présenté de demande en justice pour demander la radiation de cette hypothèque. Il réclame, aussi, 5 019,96\$ à titre de dommages-intérêts. Il prétend que la publication de l'hypothèque légale a porté atteinte à sa réputation tout en lui causant des troubles, du stress et de l'inquiétude.

Pour sa part, le Syndicat soutient que la publication de l'hypothèque légale est conforme à la loi et à la Déclaration de copropriété. Aussi, selon le Syndicat, le copropriétaire ne démontre pas que sa réputation a



légale est publiée sur le condo du copropriétaire,

Bien que le copropriétaire soit en désaccord avec la légitimité de cette hypothèque légale, il se résigne à payer 1980,04\$ au syndicat pour les frais engagés par ce dernier pour la publication et pour la radiation de l'hypothèque légale, car la radiation était une condition pour obtenir un nouveau financement sur son condo (partie privative).

Le copropriétaire témoigne qu'il n'y avait pas matière à publication d'une hypothèque légale. Selon lui, certaines sommes ne pouvaient faire l'objet d'une telle procédure et d'autres avaient été offertes au Syndicat, mais avec la mention qu'il réservait ses droits de contester cette dette à un moment ultérieur.

Il soutient que toute cette histoire lui a causé des dommages en portant atteinte à sa réputation puisque la publication d'une hypothèque légale démontre, selon lui, qu'il serait un mauvais payeur. Il dit avoir subi beaucoup de stress et d'inquiétude de toute cette saga avec le Syndicat.

### Analyse et décision du tribunal

Le copropriétaire doit démontrer que la publica-

Toutefois, en vertu de la Déclaration de copropriété, elles ne font partie ni des charges communes, ni du fonds de prévoyance.

Comme il ne peut y avoir d'hypothèque légale que pour les charges communes et le fonds de prévoyance, l'hypothèque légale, sur la seule base de cette réclamation, n'était pas justifiée.

Toutefois, le copropriétaire, a avisé le Syndicat que la somme due relativement à la réparation de poutres serait payée dès réception du rapport de l'ingénieur ayant procédé à l'analyse de la situation des poutres. Une

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

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

# RBQ : 5642-2389-01

**Reno Déco**  
SERA

VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ

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

3025, rue King ouest

Sherbrooke (Québec) J1L 2B5

819 791-3160

\*Tel que prescrit en magasin



Suite de la page précédente

### Conclusion

Selon le Tribunal, le copropriétaire a démontré que «le recours à une hypothèque légale n'était pas justifié pour certaines sommes et a été démesuré pour d'autres». Le Tribunal estime que «le syndicat a contrevenu à ses devoirs de gestionnaire prudent, diligent, honnête et loyal et que le copropriétaire devra donc être indemnisé».

Toutefois, et toujours selon le Tribunal «Il n'y a aucune preuve démontrant une atteinte à la réputation du copropriétaire, mais il a dû déboursé la somme de 1 980,04 \$ afin d'obtenir la radiation d'une hypothèque légale qui n'avait pas sa raison d'être et cette somme devra lui être remboursée.»

Quant à la réclamation pour troubles et inconvénients, selon le Tribunal, «l'ensemble de la preuve démontre que toute la situation a causé au copropriétaire beaucoup de stress et de tracas». Le Tribunal, en regard de la preuve présentée, accorde une somme qu'il considère raisonnable dans les circonstances soit 500\$

La demande du copropriétaire est donc accueillie en partie et le syndicat est condamné à payer la somme de 2 480,04\$ plus les intérêts et frais judiciaires. ☑

### Bien remplir une demande de non-paiement de loyer

Suite de la page 12

Il faut le cocher à toutes les fois.

☐ Le locataire est en retard depuis plus de trois semaines dans le paiement de loyer : c'est une condition essentielle à l'ouverture d'une demande en résiliation de bail pour non-paiement de loyer, alors il faut absolument le cocher.

Finalement n'oubliez pas de signer la demande. Chaque propriétaire doit signer sans exception. Les procurations ne sont pas possibles pour signer sauf par l'avocat. Un gestionnaire d'immeuble ne peut pas signer la demande à votre place.

Cette demande est accessible sur le site internet de la Régie du logement sous l'onglet « Exercer un recours et ensuite sous l'onglet formulaire s'adressant au propriétaire : Le formulaire sous la forme PDF peut être rempli à l'écran. Elle peut donc être signée à l'avance et un mandataire peut la déposer pour vous à la Régie du logement. ☑

## Achat Vente Immeuble



### Grand duplex, rare sur le marché

Propriétaire occupant, sur 3 étages. Grandes pièces bien aménagées. Foyer double face. Salon très lumineux avec puits de lumière, baie vitrée et toit cathédrale. O'gee, plancher de bois franc et céramique. Belle mezzanine pour bureau ou aire de repos. La chambre des maîtres se trouve à l'étage supérieur avec salle de bain adjacente munie d'un bain à remous. 2 salles de bain complètes. Beaucoup de rangement, atelier au sous-sol. Toiture 2008 env. Grand patio arrière d'environ 11'x 30'. Pergola et arbres. Bel aménagement paysager avec muret de pierre. Grand stationnement pour 6 voitures en parallèle. Voisins environnants très tranquilles, de plus il y a un terrain boisé du côté propriétaire qui rend l'emplacement intime et agréable.

Revenus de 9 235\$/an

### Mont Bellevue

Immeuble 973 rue de Courcellette J1H 3X8

Immeuble de cinq logements dans l'arrondissement Mont-Bellevue, près des services et du Marché de la gare, en brique, bien entretenu, plusieurs rénovations. Quatre 4 1/2 et un 5 1/2, chauffage et eau chaude inclus. Revenus annuels: 33 696\$.

Prix de vente: 345 000\$.

Vente par le propriétaire, occasion à saisir.



### Duplex jumelé

Adresse: 1170-1180 ch. Des Pèlerins, Sherbrooke, QC J1E 1G6  
Situé au coin du ch. Des Pèlerins et de la rue 24 Juin, quadruplex formé de 2 duplex ayant chacun 1x5½ dans le haut et 1x6½ dans le bas. 4 garages indépendants dont 2 reliés aux 6½. Loué par de bons locataires choisis après enquêtes, non-fumeurs, sans chiens.

Construction 1989. Toiture refaite en 2009

Fenêtres et portes en 2005

Revenus annuels de 36 684\$ Tx scolaire 1 030\$ Tx municipale

6 072\$ Assurance 1 440\$ Déneigement 833\$

Tonte pelouse 718\$

PRIX DEMANDÉ: 539 000\$

Aucuns travaux à faire, simplement de l'entretien normal.

Chauffage électrique payé par locataires.

### recherche

Investisseur immobilier recherche immeuble de 1980 et plus dans la région de Sherbrooke et environ. 6 logements &+ et. Visitez mon site [www.immo-universel.com](http://www.immo-universel.com).

**Vous êtes intéressé par l'un de ces immeuble?  
Appelez au (819) 563 9292 poste 226**



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



# ATTENTION À LA LOCATION DE CHAMBRE DANS VOTRE RÉSIDENCE PRIVÉE:

## Pas toujours facile

Me Jean-Olivier Reed

**D**e nos jours, certains propriétaires ne manquent pas d'imagination afin de trouver une source de revenu supplémentaire. Vous êtes nombreux à louer des chambres dans votre propre maison, malheureusement, souvent, sans procéder à aucune modification ni vérification.

Cette situation qui peut sembler

La difficulté réside dans la qualification de ce type d'hébergement vis-à-vis la législation. Cette difficulté a mené plusieurs propriétaires à déposer un recours au mauvais endroit ce qui fait perdre temps et argent inutilement.

Premièrement, si vous louez une chambre dans votre résidence, sachez que ce n'est pas nécessairement un

aux critères suivants:

- Il doit y avoir plus de 2 chambres louées dans la résidence du propriétaire ET

- Il doit y avoir une sortie distincte et des installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur.

Ces deux conditions sont cumulatives et obligatoires selon l'article 1892 du Code civil du Québec.

Il peut même s'agir d'un semi-sous-sol qui a l'apparence d'un appartement détaché du propriétaire mais s'il ne rencontre pas tous les critères ci-haut, ce ne sera pas un bail de logement. Votre municipalité pourrait aussi intervenir pour vous obliger à démanteler les installations si les permis nécessaires n'ont pas été obtenus.

Quelles sont les conséquences lorsque ce n'est pas un bail de logement? La Régie du logement ne sera pas l'endroit où vous pourrez faire une demande ou une réclamation lorsqu'il y a un conflit ou un non-paiement avec un résident.

Si la réclamation ne dépasse pas sept mille dollars (7,000.00\$), il vous faudra donc passer par les Petites créances pour demander la résiliation du contrat de location de chambre et réclamer les loyers dus. Ainsi, vous devez vous attendre à un délai plus long que celui de la Régie du loge-

ment. Si la réclamation dépasse sept mille dollars, la Cour du Québec ou la Cour Supérieure, selon le montant réclamé, sera l'endroit désigné pour régler un conflit de ce genre.

Un des seuls avantages de cette pratique est que le résident n'a pas le droit au maintien dans les lieux et devra quitter à la fin du contrat si les parties ne se sont pas entendues sur les modalités de renouvellement. Par contre, cela ne vous permet pas de vous faire justice vous-même et d'évincer vous-même le locataire. Si l'occupant refuse de quitter, l'obtention d'une ordonnance dans un jugement sera nécessaire.

Vous devez considérer que cette personne entrera de manière importante dans votre intimité et votre vie privée ce qui pourrait être un irritant majeur quand les relations sont au plus mal.

Avant de conclure ce genre de contrat, prenez le temps de vous informer des conséquences qui en découleront à un conseiller juridique de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ). ☑

## Vous devez considérer que cette personne entrera de manière importante dans votre intimité

très simple pourrait tourner rapidement au cauchemar et plusieurs propriétaires ont déjà subi les déboires de cette situation.

bail de logement. En effet, pour que ce soit un bail de logement encadré par les règles de la Régie du logement les lieux doivent, selon la loi, répondre



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

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

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

## Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201

www.desjardins.com



**Desjardins**  
Centres financiers  
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

Vous avez un coup de cœur pour cet appartement?  
Remettez simplement votre carte de membre

"LOCATAIRE PRÉ-QUALIFIÉ RPHL"

## PRÉ-QUALIFICATION des locataires

Quelques privilèges :

- Bétonel -35%
- RabaisVacances.com

Et si en plus vous louez sur

RechercheDeLogement.com,

obtenez une carte-cadeau de **50\$** chez Librairie Mosaïque!



Contactez-nous pour obtenir votre formulaire de pré-qualification au

**1-877-563-9292** ou **info@rphl.org**



Suite de la page 13

## Y a-t-il un délai pour signifier une demande?

Un délai pourra évidemment être déclaré raisonnable s'il fut allongé en raison des actes de la partie défenderesse: ce sera le cas lorsque cette dernière refuse de recevoir ou néglige d'aller quérir un courrier recommandé. L'évaluation du caractère raisonnable du délai pourra également tenir compte des aléas incontrôlables, telle une grève de la poste ou des huissiers.

Cependant, cette notion de délai raisonnable ne saurait permettre à une partie demanderesse quelque inertie ou négligence, car elle se doit d'agir en vue de satisfaire à son devoir de signifier la demande dans un délai raisonnable.

Telle qu'exposée lors de l'audience, la loi prévoit une solution lorsqu'il est impossible pour une partie de retracer l'autre partie afin de lui signifier une demande. L'on peut alors s'adresser au tribunal afin de requérir l'autorisation de procéder par un mode spécial de signification, telle une signification par la voie des journaux. Il s'agit d'une démarche simple et rapide».

Sachant cela, il est important d'entreprendre les démarches de signification immédiatement après avoir ouvert le dossier. Il n'y a aucune raison qu'il y ait un délai entre les deux. Oublier de le faire pourrait être fatal. Le propriétaire doit donc déployer les efforts nécessaires et ce, dans un court laps de temps après la demande pour retracer le ou les défendeurs si nécessaire et leur signifier la demande.

Finalement, comme exemple la Cour du Québec a décidé que la signification 13 mois après l'introduction de la demande était trop tard et déraisonnable. La demande a été rejetée.<sup>2</sup> De même qu'une procédure signifiée 7 ans après l'ouverture du dossier.<sup>3</sup>

Pratiquement et à titre d'exemple, il se peut très bien qu'après 13 mois, le défendeur n'a pas pris la peine de garder contact avec un témoin important, qu'il ait jeté des factures qu'il pensait inutiles ou même, décidé de ne pas prendre quelques notes importantes sur les faits du dossier.

Les juristes du Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives seront là pour vous guider dans le choix de la meilleure façon de signifier la demande correctement. ☑

1 Katdor c. Shinn, 31-041101-015G, le 6 décembre 2007, André Gagné Juge administratif

2. Syne c. Bourdages, 2008, QccQ 1939, juge Henri Richard.

3. Gestion Immobilière Majorie inc. c. Nathalie Grandmaison, 15-020601-001Gm le 26 novembre 2009, Serge Adame, Juge administratif

## Les Pavages Lavallée & Leblanc inc.



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

### PAVAGE - EXCAVATION

Pavage d'asphalte de tous genres

Résidentiel, Commercial, Industriel, Municipal et Gouvernemental

Estimation gratuite et travail garanti

819 564-2266  
www.pavagespll.com

## Buderus



### CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

#### Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum



Résidentiel  
Commercial  
Industriel

Plomberie  
Chauffage  
Ventilation  
Planchers chauffants  
Gaz naturel  
BI-Énergie



819 562-9411

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

## NOTRE ENGAGEMENT: OPTIMISER VOTRE PATRIMOINE FINANCIER

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

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

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



### Vous vendez votre immeuble à revenu ?

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

Groupe Larose-Ruette

Tél. : 819 348-1015

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



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



# SOLUTION ENVIROSOL

| www.solutionenvirosol.com |

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

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

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

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



## 1 ANNONCES DE LOCATION

### Recherche de logement.com

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

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

## 2 ASSURANCES

### Le Groupe Verrier

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

\* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## 3 AVOCATS

### Messier, Soucy, avocats

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

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

## 4 CHAUFFAGE

### Filgo Energie (thermoShell)

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

\* Escomptes membres RPHL

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

## 5 EXTERMINATEUR

### Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672  
Granby (450) 775-3774  
Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

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

## 6 GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

## 7 NOTAIRE

### Me Hélène Goyette

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

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

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

-Notaire et conseillère juridique  
-Médiatrice familiale accréditée

## 8 PEINTURE

### Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc  
Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc  
Tél.: (450) 372-5055

\* Escomptes membres RPHL

- Peintures
- Vernis
- Accessoires

## 9 PLOMBERIE CHAUFFAGE

### leprohon inc.

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

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

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



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

Tél.: 819.564.0424  
Fax: 819.822.1697

## RONA L'entrepôt GRANBY

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

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



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

## VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la  
main d'œuvre



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

### UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



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



Suite de la page 11

### Une combinaison chanceuse...

Mais il faut également être conscient que cette approche demande beaucoup de travail et les aptitudes nécessaires pour les relations inter-personnelles.

Pour bien compléter cette gestion, nous sommes membres du RPHL depuis le début de notre aventure dans l'immobilier. Le RPHL est un guichet qui nous permet d'avoir accès à des renseignements et des informations qui sont très utiles (personnes ressources). Plusieurs services tels que:

services juridiques, fournisseurs partenaires du RPHL, service d'évaluation de locataires sont profitables pour les propriétaires qui sont membres.

L'équipe du RPHL est très professionnelle et courtoise et le groupe fait vraiment un bon travail. Bravo et merci d'être présent pour les propriétaires d'immeubles locatifs. ☑

Patrick Leblond et Francois Pépin  
[www.groupeimmobilierfp.com](http://www.groupeimmobilierfp.com)  
[www.carrefourminientreposage.com](http://www.carrefourminientreposage.com)

Marie-Lyne Dufour  
 Service aux membres



i

## ACTIVITÉS À VENIR

GRATUIT POUR LES MEMBRES DU RPHL

### Soirées d'Information

Sherbrooke Date : 14 janvier 2014 (mardi)

Heure : 19heures

Endroit : 100, Belvédère Sud, suite 200 Sherbrooke

Réservation : 819-563-9292 poste 221

Sujet : *Le Marché Locatif (taux d'inoccupation)*

Conférencier : Lydia Yakonowsky, SCHL

Granby Date : 15 janvier 2014(mercredi)

Heure : 19 heures

Endroit : 700, rue Principale, Granby

Réservation : 1-877-563-9292 poste 221

Sujet : *Le Marché Locatif (taux d'inoccupation)*

Conférencier : Lydia Yakonowsky, SCHL

### Soirées de formation:

Sherbrooke « ABC du Parfait Propriétaire »

(en continu dès 12 participants)

Réservation : 819-563-9292 poste 221

Granby « ABC du Parfait Propriétaire »

(en continu dès 12 participants)

Réservation : 1-877-563-9292 poste 221

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

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

1

AU BUREAU suivre mes appels.com

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

2

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...  
...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte

3


Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

4

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels  
[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
 1 866 559 5169

5

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



**suivre mes appels**.com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

**SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!**

Copyright © 2013 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com).



GESTION  
IMMOBILIÈRE



**NOS SERVICES :**

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

PLUS DE

**12 ANS**

**D'EXPÉRIENCE**

DANS L'IMMEUBLE À REVENU

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET  
PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

T. 819.574.6544  
C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

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

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

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

# Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com

# RBQ: 1301-9328-35

**GREE**

GARANTIE

**5 ans**

Pièces et main d'oeuvre



\* Climatiseur seulement

## PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

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

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



Sherbrooke

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

Granby

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

St-Hyacinthe

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

**leprohon**  
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

## UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS\*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



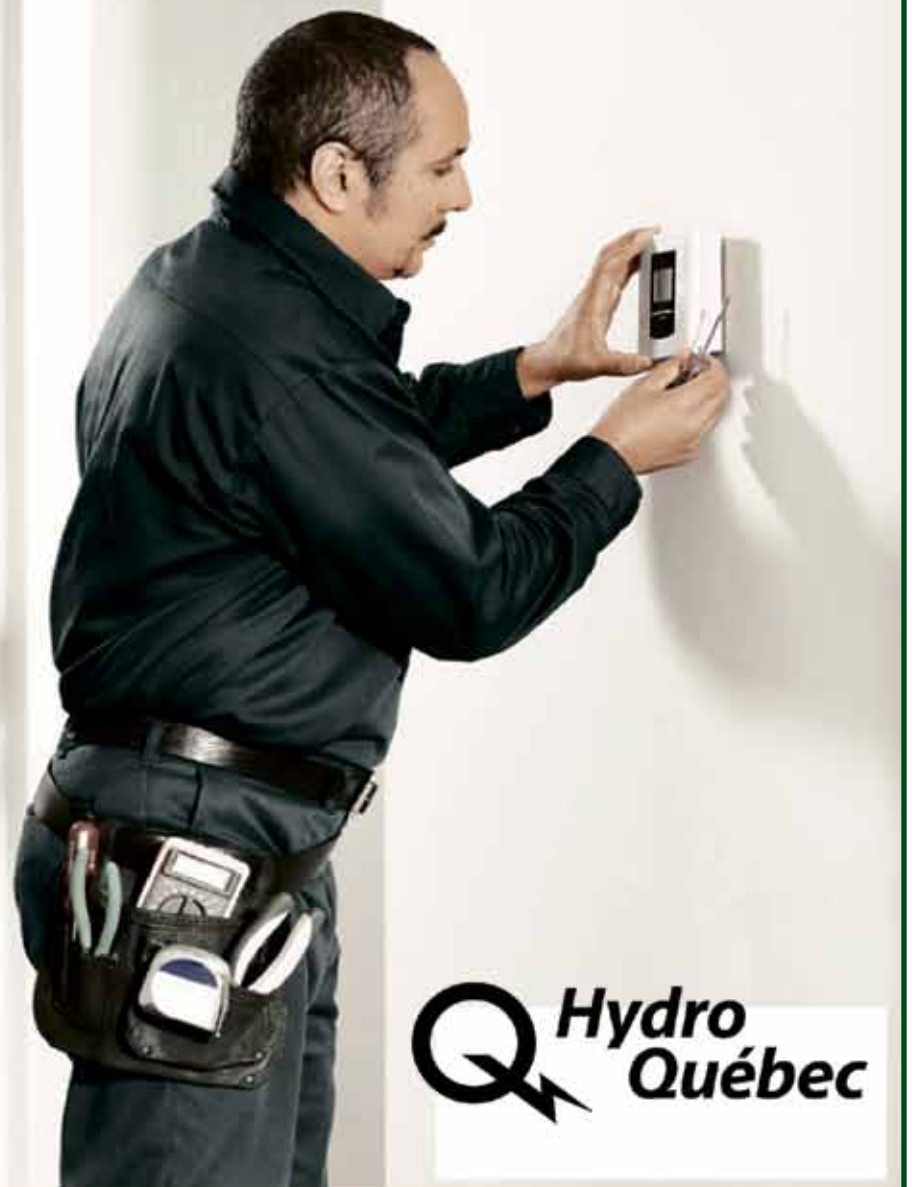
**10 \$**

L'UNITÉ  
INSTALLÉE PAR UN  
MAÎTRE ÉLECTRICIEN\*\*

Faites votre demande en ligne à  
www.changezmesthermostats.com ou par téléphone  
au 1 877 492-6636.

\* Immeubles locatifs de deux logements et plus

\*\* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet



**Hydro  
Québec**

**Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !**