

À LIRE DANS CETTE ÉDITION

SINISTRES : LA NOTION DE FAUTE



2

COMBIEN DE TEMPS FAUT-IL CONSERVER LES "CADEAUX" DES LOCATAIRES?



5

DÉMONTRER LA MAU- VAISE FOI DU PROPRIÉ- TAIRE



12

Le décès ne met pas fin au bail !

Me Annie Lapointe

Le contrat de bail est de ceux auxquels la mort ne met pas fin. En effet, la loi prévoit clairement que le décès de l'une des parties n'emporte pas la résiliation du bail. C'est la succession de la personne décédée qui se retrouvera responsable de remplir les obligations du défunt, que ce soit à titre de locateur, ou à titre de locataire.

Pour les modalités de la continuation du bail, il faut distinguer selon que le locataire habitait seul ou avec un occupant ou un autre locataire. S'il habitait avec un autre locataire, ce dernier

a évidemment droit au maintien dans les lieux et peut demeurer dans le logement. Il devra toutefois assumer l'entièreté du loyer mensuel seul s'il désire demeurer dans les lieux, ou se trouver un autre colocataire.

La situation est souvent plus complexe lorsque le locataire habitait seul, c'est le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier, qui peut résilier le bail en donnant un avis de deux mois à cet effet, dans les 6 mois du décès. La résiliation peut donc avoir lieu jusqu'à 8 mois suivant le décès. Il est donc recommandé de communiquer dès que possible avec le liquidateur de la succession pour vider le logement et obtenir l'avis de résiliation. Le paiement du logement sera alors considéré comme étant une dette de la succession. Notez que les parties peuvent convenir d'un délai plus court pour la résiliation

et que si le logement est reloué avant l'expiration du délai de 2 mois, le propriétaire ne peut réclamer aucun loyer en double.

Si le locataire n'habitait pas seul, la personne qui habitait avec lui, même si elle n'était pas locataire au bail, pourra devenir locataire en titre si elle continue d'habiter les lieux et qu'elle envoie un avis mentionnant qu'elle désire continuer de s'y loger, dans les deux mois du décès. Si ce droit n'est pas utilisé par la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier du défunt, a également un certain temps pour résilier le bail.

On ne saurait trop insister sur la prudence requise de la part du propriétaire lorsque vient le temps

Suite à la page 2





Me Lapointe

*Le décès ne met pas fin au bail!
Suite de la page couverture*

de laisser accès à quiconque au logement du défunt. Le bail n'étant pas résilié, le locateur conserve ses obligations de ne pas accéder

au logement à moins d'avoir l'autorisation du locataire (ici, la succession) ou en cas d'urgence seulement. Comme dans les premiers jours nous ne savons pas qui est le liquidateur de la succession, il est avisé de refuser d'ouvrir la porte à des personnes qui n'ont pas déjà les clés, même si elles se présentent comme étant la famille ou les amis, dans le but d'éviter toute responsabilité. En effet, à moins d'avoir une relation particulière avec son défunt locataire, on connaît souvent peu de choses sur la vie de famille et les dernières volontés du celui-ci. En effet, vous n'êtes pas en mesure de savoir si les personnes qui se présentent à vous sont réellement ceux qui

récolteraient la succession. Et si, en tant que locateur, j'ouvrais la porte à sa seule fille, ne sachant pas qu'elle est déshéritée, et que cela lui permet de dérober ses seuls objets de valeur? Avant d'ouvrir la porte à un liquidateur, nous devrions être en mesure d'avoir une preuve de ce qu'il avance : soit une preuve établissant l'existence du dernier testament s'il en a un et la disposition nommant la personne à titre de liquidateur.

Sachez qu'il peut y avoir également des délais entre le décès et la détermination des personnes qui sont le ou les liquidateurs et les héritiers. Dans les faits et dû aux délais de règlement d'une

succession, le propriétaire pourra préférer, en cas de non-paiement du loyer par la succession et pour relouer son logement le plus rapidement possible, demander la résiliation du bail à la Régie du logement pour cause de non-paiement de plus de trois semaines et procéder à l'éviction des effets du locataire décédé par huissier.

Sachez qu'en cas de refus de la succession par les personnes susceptibles de succéder, soit en vertu de la loi ou d'un testament, c'est Revenu Québec qui s'occupera de liquider la succession. Vous pourrez alors communiquer avec eux si tel est le cas.

LA NOTION DE FAUTE DANS LE CADRE D'UN SINISTRE

Les propriétaires n'ont pas toujours à payer pour les dommages des locataires

Me Jean-Olivier Reed

Les températures extrêmes des dernières années affectant le Québec, comme les averses abondantes et soudaines, sollicitent de plus en plus les systèmes d'égout des municipalités jusqu'à atteindre leur niveau de saturation et provoquer des refoulements d'égout dans les maisons et dans les logements.

Généralement, ces refoulements causent beaucoup de dégâts tant au logement qu'aux biens des locataires s'y trouvant.

Les locataires se tournent instinctivement vers le propriétaire de l'immeuble pour réclamer des dommages matériels pour leurs pertes et des dommages pour les troubles que ces événements leur ont causés.

La responsabilité d'un propriétaire pour des dommages causés aux locataires peut être retenue si une faute du propriétaire ou celle de son immeuble est prouvée.

Par exemple, un tuyau qui brise, un toit qui coule, un problème électrique endommageant les appareils électroniques ou l'absence ou le défaut d'un clapet anti-refoulement.

Heureusement, une décision de la Régie du logement, rendue par Me Patrick Simard, en octobre 2015 illustre et explique l'absence de responsabilité du propriétaire pour des dommages causés à un locataire dans le cas d'un refoulement d'égout provenant du système de la ville suite à un événement de force majeure.

Au paragraphe 11 de cette décision on explique que :

« ..., tout comme l'énonçait également la juge administrative Gabrielle Choinière dans l'affaire Leclec c. Makkay, les dommages-intérêts doivent être rejetés en l'absence de faute, vu notamment l'article 1470 du Code civil du Québec qui trouve application dans le cas de refoulement d'égout qui constitue un cas de force majeure et dont la locatrice n'est aucunement responsable. »

L'article 1470 décrit la force majeure comme : « un événement imprévisible et irrésistible... »

Pour dégager effectivement sa responsabilité, le propriétaire devra se défendre et faire une preuve prépondérante, au moyen d'un expert, à l'effet que lui-même ou son immeuble n'ont aucune part de responsabilité même partielle dans le refoulement allégué. Si telle preuve est faite, tel qu'il a été prouvé dans la cause citée, le tribunal devrait rejeter la demande.

Qu'en est-il des loyers? Il faut savoir que le propriétaire a une obligation de garantie quant au fait de fournir un logement qui peut servir à l'usage pour lequel





Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts

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

Passez à l'action !

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120
courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com
Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

il est loué (article 1854 CCQ) et de garantir au locataire contre les troubles apportés à la jouissance du bien loué (1858 CCQ). Il ne pourra se dégager de cette responsabilité.

Si tel est le cas lors d'un refoulement, le locataire sera justifié soit de ne pas payer le loyer pendant toute la période où le logement est inhabitable soit d'obtenir une diminution de loyer pour la perte de jouissance des lieux pour les portions de son logement inutilisables ou endommagées affectant sa jouissance paisible des lieux.

L'article 1859, autre article pertinent du Code civil du Québec dans cette situation, résume bien l'ensemble des règles exposées ici.

1859. Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur.

Finalement, Me Patrick Simard, juge administratif à la Régie du logement confirme cette règle de droit en rejetant la demande de dommages d'une locataire suite à un refoulement d'égout.

No dossier 226803

En cas de refoulement d'égout n'hésitez pas à faire appel à un expert plombier ou un expert en drain pour déterminer l'origine du refoulement et la conformité de vos installations pour vous permettre de nier votre responsabilité dans une demande de dommages comme celle-ci. Exigez un rapport écrit.

CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN | PRIX COMPÉTITIF!

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

réno+maitre

RDQ: 8551-3416-19



**PROCHAINE
FORMATION**

**LA CESSION DE
BAIL**

SHERBROOKE

Mardi le 3 Octobre à 19h00

100, Belvédère sud suite 200, Sherbrooke

GRANBY

Mercredi le 4 Octobre à 19h00

l'Hôtel Le Castel, 901 rue Principale, Granby (Forteresse C)

Mon locataire veut s'en aller, responsable jusqu'à ce qu'on trouve quelqu'un que j'accepte, vrai ou faux?

Mon locataire peut-il me donner 3 mois d'avis et quitter?

Sous forme de questions réponses, venez assister à cette formation sur la cession de bail.

Vous saurez quel document, remplir, que faire avec cette demande, les enquêtes de prélocation à faire, ...

Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or et platine,
150\$ membre bronze et non-membre

Réservation obligatoire au 877-563-9292
Places limitées



Martin A. Messier

LA SIGNATURE DU BAIL

peut être vrai. Il faut prendre garde cependant à l'erreur : Si vous faites une erreur dans le bail, cela risque fort d'être final.

À titre d'exemple, nous voyons souvent des erreurs sur la durée ou le montant du loyer. On inscrit rapidement le prix avant la hausse qui a été envoyée à l'ancien locataire et on commet l'erreur qui nous suivra longtemps. On met la mauvaise durée au bail, on oublie de remplir les dispositions sur la solidarité du bail.

En résumé, il faut préparer le bail avant la journée de signature afin de ne rien oublier.

Plusieurs propriétaires ont de la difficulté à remplir le bail et le trouvent difficile à comprendre et trop coloré.

Prenez le temps de le lire et assistez à nos formations spécifiquement prévues pour vous permettre de bien saisir les différents détails requis.

D'abord, avant la rencontre pour la signature du bail, il vous faut faire parvenir au locataire les règlements de l'immeuble. Pour ce faire, vous pouvez utiliser les règlements APQ mais assurez-vous d'avoir la version la plus récente des règlements. D'ailleurs, la nouvelle version inclut des restrictions qui visent la culture et la fumée provenant de la marijuana.

On doit donner aux locataires le temps de prendre connaissance des règlements avant la signature du bail.

Remplir le bail peut sembler une tâche facile à première vue, cela



UNE CAUTION BIEN INFORMÉE, DOUBLE PROTECTION

Dans certaines situations, les conditions financières d'un candidat à la location ne permettent pas qu'on lui attribue un logement. Une des solutions possible est le recours au cautionnement du bail.

La signature du bail à titre de caution s'éteint au renouvellement du bail. Nous pouvons cependant la prolonger, les dispositions du Code civil du Québec n'étant pas obligatoires. L'APQ fournit un modèle de cautionnement qui prévoit une durée fixe qui peut être plus longue que le bail initial, normalement nous utili-

sons une durée de cinq années et pouvons également prévoir que la caution sera responsable pour les dommages résultant du comportement du locataire en plus de son obligation de payer le loyer.

Nous vous recommandons cependant la prudence dans vos communications avec la caution. Souvent, la caution est oubliée, elle ne reçoit plus aucune communication une fois le bail signé.

Nous vous recommandons de communiquer avec la caution l'informant des situations qui ont un impact pour elle. Cette

communication pourrait vous éviter que la caution ne tente de s'opposer à votre réclamation sous le prétexte que vous ne l'avez pas tenue informée.

Naturellement, elle n'a pas besoin de recevoir l'avis concernant le lavage du garage ! Par contre, les renouvellements des baux, les avis de retards ou non paiements de loyer seraient des éléments pertinents. Au-delà des avantages légaux, la caution pourrait contribuer à rétablir une situation pour le bénéfice de toutes les parties.

On doit donner aux locataires le temps de prendre connaissance des règlements avant la signature du bail

Volume 13, numéro 4
Automne 2017

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Combien de temps faut-il conserver les "cadeaux" des locataires?

Petit rappel de Me Jean-Olivier Reed avec la modification de l'article 692 du Code de procédure civile, à l'adoption de la loi sur le code de procédure civile.

UN DÉLAI ALLONGÉ

Après le délai d'exécution imposé par le Régisseur, généralement entre 11 et 30 jours, l'huissier doit donner un préavis supplémentaire de 5 jours au locataire avant de procéder à l'éviction.

Ce délai était de 48 heures il n'y a pas si longtemps.

ALORS QUE FAIRE DE CES CADEAUX?

Le locataire a l'obligation de libérer le logement de tous ses effets à la fin mais par manque de conséquences financières et gouvernementales, il arrive que ce ne soit pas le cas!

Voici donc quelques conseils pour que cette situation pourtant simple

ne devienne un cauchemar.

Premièrement, il ne faut pas présumer d'emblée que les biens laissés sur place sont des déchets. Ce serait une erreur de penser cela. La décision de jeter à ce moment pourrait être coûteuse pour le propriétaire.

Si vous respectez les consignes de la loi en cette matière, les risques de poursuite seront d'autant diminués.

Voici donc quelques procédures simples à suivre pour éviter des problèmes : On présume ici que le locataire a quitté les lieux et qu'il ne reste que quelques effets et que la majorité des biens essentiels n'y sont plus.

La première chose à faire est de photographier les items présents en détail et dresser une liste détaillée de ceux-ci avec un témoin qui confirmera l'inventaire.

Ensuite, tentez de communiquer avec votre locataire pour lui demander ses intentions face à ses biens. Idéalement la communication devrait se faire par écrit (courriel ou texto) afin d'avoir une preuve de l'intention réelle du locataire. S'il vous écrit que ses biens sont pour jeter, vous pouvez procéder vu son consentement écrit. Ne vous basez pas sur un consentement verbal sauf si vous avez un aveu avec témoin lors d'une rencontre face à face.

Si cette procédure n'est pas possible, la loi vous oblige à informer par écrit le locataire que vous vous débarrasserez de ses biens après 90 jours de la réception de l'avis. Cette procédure pourrait nécessiter d'engager un détective pour retracer son adresse. Nous considérons que c'est un bon investissement pour éviter des poursuites.

Si vous avez déjà jeté les biens et que le locataire vous a déjà poursuivi, Me Jodoin de la Régie du logement nous explique dans une décision du mois de mars 2013 ce que le locataire devra prouver pour obtenir des dommages :

Par : 28 et ss. : « L'attribution de dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

Pour obtenir la compensation demandée, le locataire doit prouver la faute du locateur, le dommage et le lien de causalité. D'autre part, le locataire doit également établir la valeur de sa réclamation. Seuls les dommages directs, certains et prévisibles peuvent faire l'objet d'une compensation ce qui exclut, les frais indirects (frais postaux de lettres, stationnement, garde des enfants)²

De plus, le Tribunal de la Régie du logement a compétence sur les dommages reliés à un manquement découlant d'une obligation du bail. Ainsi,



seuls les dommages causés à la locataire peuvent être compensés. »

Ce qui veut dire que la réclamation des biens d'un conjoint ou d'un ami dans ce dossier ne fut pas possible à la Régie du logement.

Le locataire devra donc faire la preuve de l'existence réel des biens, la preuve qu'ils étaient dans le logement et leur valeur.

La juge administrative nous explique ensuite au paragraphe 34 de la décision ce qui se passe si cette preuve n'est pas faite :

À la lumière de la preuve soumise et même si la responsabilité du locateur était établie quant à la perte de ses biens, le locataire n'a pu prouver le bien-fondé de cette réclamation, ni la valeur de celle-ci. Il n'appartient pas au tribunal de fixer arbitrairement la valeur de cette réclamation.

Finalement, la Juge Administrative rejette la demande de la locataire.

Finalement, il faut aussi s'assurer que le locataire a bien quitté le logement. Il faut éviter de conclure trop rapidement que le locataire a quitté à la fin du bail ou déguerpi. Informez-vous auprès d'un juriste avant de poser un geste ou obtenez un jugement de la Régie du logement afin d'évincer le locataire légalement et officiellement par huissier. Cette solution, bien que plus coûteuse, vous dégage de toute responsabilité face aux biens du locataire.

31-101209-107

31-110106-101

ÉQUIPE
**LAFLEUR
DAVEY** COURTIERS
IMMOBILIERS

NOUS AVONS
L'EXPERTISE

VOIR
L'OPPORTUNITÉ,

que l'on soit acheteur ou vendeur.

VOIR
LE PRIX JUSTE

dans un marché complexe, grâce à notre service d'évaluation.

VOIR
L'INVESTISSEMENT

le plus rentable et le plus sûr en toute confiance.

819 563-1010

EQUIPELAFLEURDAVEY.COM

ESTIMATION GRATUITE DE LA VALEUR MARCHANDE DE VOTRE IMMEUBLE





CATÉGORIES

1. Abattage / Elagage
2. Annonce de location
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Courtiers immobiliers
11. Débouchage
12. Entretien Nettoyage
13. Électricité
14. Évaluation immobilière
15. Extermination
16. Gestion immobilière
17. Incendie
18. Peinture
19. Plancher
20. Planification financière
21. Quincaillerie
22. Serrure
23. Toitures

1. ABBATAGE / ÉLAGAGE

ARBORIA-Service arboricole

Francois Perreault
Tél.: (819) 452-2735

Courriel: info@arboriaqc.ca

- Élagage, abattage
 - Inspection préventive
 - Haubanage
 - Fertilisation, plantation
 - Prévention essouchage
 - Déchiquetage
 - Soumission gratuite
- Région Estrie

2. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.
Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

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
Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

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

* **Escomptes membres RPHL**
Voir détails des rabais page 17
Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

GROUPE ANCTIL**Matériaux Anctil inc.**

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* **Escomptes membres RPHL**
-Peinture et accessoires 15%
-Décoration 10%
-Plomberie 10%
-Cuisine 5%
-Quincaillerie 10%
-Outillage 10%
-Électricité 10%
-Matériaux de finition 8%
-Couvre-sol 5%
-Produits d'entretien 5%
-Saisonnier et Horticulture 5%
-Matériaux 2,5%

7. 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 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
Partenaire du RPHL depuis plus de 10 ans

9. COMPTABILITÉ

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!
www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203

Sherbrooke, Qc J1H 4A7

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

10. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur**Courtier immobilier agréé L'Équipe Lafleur-Davey****Lafleur-Davey****Agence immobilière**

Tél.: 819-563-1010

Cell.: 819-822-8888

flafleur@lafleurdavey.com

www.equipelafleurdavey.com

- C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus
- Analyse détaillée de la rentabilité de votre immeuble à l'aide d'un logiciel performant.
- Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
- Obtenez le meilleur prix sur le marché
- Banque d'acheteurs déjà qualifiés
- Analyse complète et évaluation gratuite de votre propriété
- Vendez aux meilleurs conditions et dans les meilleurs délais
- Une équipe de courtiers expérimentés.
Voir au-delà de l'immobilier

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

Gradué du Club des investisseurs du Québec

Tél.: 819-481-4000

Cell.: 819-679-7778

jonathan@grandmont.net

www.grandmont.net

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

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

11. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain**Richard Brisson**

Tél.: (819) 864-6441

info@expertdrains.com

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

12. ENTRETIEN / NETTOYAGE

Ambulance Environnement**Claude Maheux – Propriétaire**

Tél : 819-571-1895

info@ambulanceenvironnement.ca

www.ambulanceenvironnement.ca

La prévention évite toute urgence, vaut mieux prévenir que subir!
Nettoyages : Industriel, commercial et résidentiel. Nous nettoyons : système de ventilation, revêtement extérieur, gouttières, drains, conduits, cheminée, défrichage, émondage et bien plus encore!
Lavage pression thermique et pompage.
Service d'appel 24h!

13. ÉLECTRICITÉ

Flash Électrique

4515 Boul Industriel, Sherbrooke

Tél: 819-791-4848

www.flashelctrique.com

- Service 24 hrs
- Résidentiel, commercial et institutionnel
- Entrées électriques
- Éclairage au DEL
- Remplacement de vieux panneaux à fusibles
- Bi-énergie
- Système d'incendie
RBQ: 5646-2013-01

14. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Dufresne, Savary et Associés Évaluateurs agréés, conseillers en bien immobiliers

275 rue King Ouest, Sherbrooke

Tél.: (819) 823-9715

1750 rue Sherbrooke,

suite 200 Magog

819-819-769-4144

<http://www.dufresnesavary.ca/>
Financement hypothécaire,
Mise en marché, acquisition ou liquidation
Expropriation

Contestation d'évaluation municipale
Étude locative, etc

15. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;
- Traitement à la chaleur avec notre «hot house»;
- Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
- Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
- Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
- Estimation gratuite sur place.

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Gerer Votre Immeuble.com

gerervotreimmeuble.com

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible
- Des outils de communication
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

17. INCENDIE

BARRIKAD

(Systèmes de sécurité)

Établie depuis 2008, Barrikad vous offre : Réseau avertisseur Incendie;

Mise aux normes;

Inspection annuelle avec rapport ULC 536;

Inspection mise en marche avec rapport ULC 537;

Surveillance par caméra visible par téléphone intelligent;

Centrale de surveillance;

Alarme vol;

Contrôle des accès;

Contrôle divers, température, voltage, dégât d'eau.

Rabais exclusifs pour les membres du RPHL sur différents forfaits !

Tél : 819-446-0095 ou consultez notre site barrikad.com

RBQ : 5592-3841-01

18. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

*Escompte membres RPHL

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

19. PLANCHER

Les Entreprises Benoit

Dodier

1519 King Est, Sherbrooke

Tel : 819-563-0299

- 2 étages de céramiques
- Bois franc, vinyle flottant et flottant
- Produit Schlüter (base de douche, mur et drain)
- Fils chauffant avec tous les produits de pose
- Vaste choix de moulures
- Tous les produits de pose de céramique en inventaire
- Conseil d'expert inclus
- *10% RABAIS aux membres RPHL sur les produits à prix réguliers en magasin

20. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

Mon expertise à votre service

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière: spécialité
- Stratégies financières avancées
- Gestion privée et investissements
- Assurances de personnes

21. 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

22. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER

EXPERT

1378 Rue King O

SHERBROOKE, QC J1J 2B6

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313

Tél/Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles, de toutes les marques, en Estrie. En outre, nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

23. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

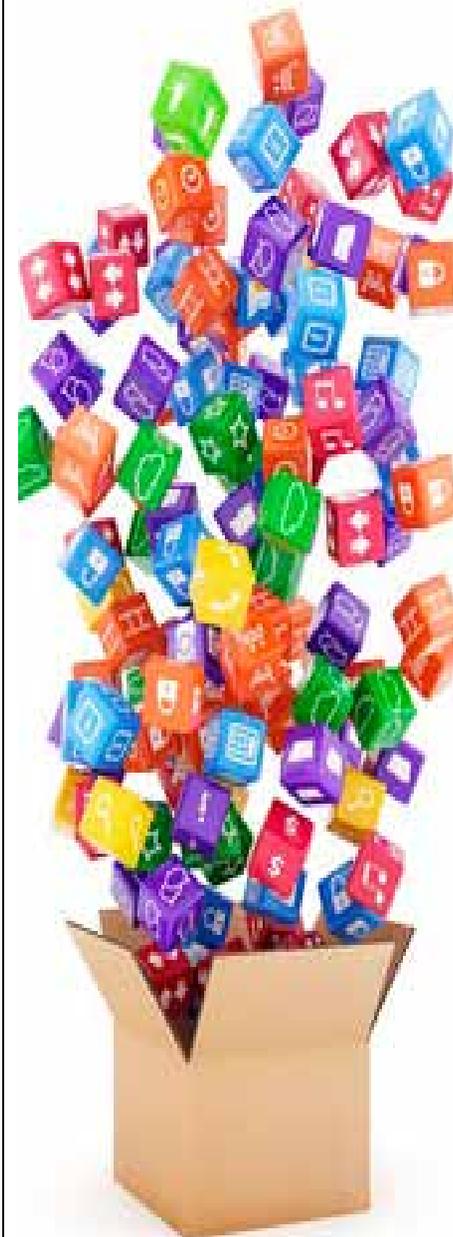
Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ

Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

- Réfection de toiture plate ou en pente
 - Ventilation
 - Revêtement extérieur
 - Déneigement de toiture
 - Autres services connexes tels que l'installation de gouttières, Pliage et capage en aluminium, etc
- RBQ: 8351-3416-19



RPHL
Regroupement des Propriétaires
d'Habitations Locatives

RAPPELÉZ-VOUS DE VÉRIFIER
VOS CANDIDATS-LOCATAIRES!
SERVICE D'ÉVALUATION au

(819) 563 9292

ou sans frais au

1-877-563-9292



Me Reed

Même si l'hiver vous semble loin, il est déjà temps de penser à soumissionner pour votre service de déneigement. Vous recherchez donc une personne de confiance et vous voulez éviter les complications? Un processus pas toujours simple.

Voici quelques renseignements utiles pour vous aider dans vos démarches afin d'obtenir, dans la mesure du possible, un service de qualité à un coût raisonnable à chaque année.

N'importe qui peut offrir des services de déneigement : autant votre petit voisin armé de sa pelle, qu'une entreprise spécialisée ou un autre commerce pour qui ce travail en est un d'appoint, comme un garagiste ou un paysagiste. Dans cette perspective, il faut être particulièrement prudent. Il faut l'être d'autant plus envers les nouvelles entreprises. Celles-ci peuvent vous offrir des prix moins

élevés que ses concurrents pour créer une clientèle mais peuvent aussi fermer leur porte au milieu de l'année dû à un manque de solidité financière. L'expérience et la réputation de la compagnie sont déjà des critères à considérer dans le haut de votre liste.

Ainsi voici d'autres précautions à prendre:

- Vérifiez le prix moyen dans votre secteur. Un prix beaucoup plus bas que la moyenne pourrait être source de problème ou d'un manque de sérieux. En effet, les entreprises de déneigement équipées de machineries spécialisées ont des coûts fixes et doivent facturer leurs clients en fonction de leurs dépenses. Accepter une soumission trop basse pourrait être hasardeux pour vous. À l'opposé, vous pourriez négocier avec l'entrepreneur dans le cas d'un prix plus élevé.

- Exigez un contrat écrit comprenant toutes les obligations de l'entrepreneur dont: la période couverte par le contrat, à partir de combien de centimètres de neige doit-il déblayer, à quel

moment de la journée la neige doit être enlevée, le prix des extras, comme répandre du sel ou du sable ou déblayer l'accès aux portes ainsi que le prix total et les modalités de paie-

ment.

- Si l'entrepreneur ne veut pas vous faire de contrat écrit, ne le prenez pas.

- Exigez de payer en au moins 2 versements : exemple 15 novembre et 15 janvier : Cette pratique à l'avantage de garder un certain contrôle sur la qualité du service rendu et de ne pas tout perdre en cas de fermeture de l'entreprise.

- Si vous voulez un service particulier comme un déblaiement très tôt en matinée n'hésitez pas à payer un supplément pour vous assurer d'un service différent des autres ex : si vous êtes pompier volontaire.

- Interrogez vos voisins et vos proches sur les entreprises ou les individus qui leur ont fourni un bon service. Un entrepreneur qui s'occupe de plusieurs voisins et qui sont des clients satisfaits depuis plusieurs années pourrait vous donner un prix concurrentiel vu le nombre de clients desservis sur la même rue.

- Une entreprise sérieuse répondra à vos questions, elle a pignon sur rue, elle possède une solide expérience, elle peut fournir des recommandations et elle a souscrit à une

assurance responsabilité.

- Vous pouvez consulter l'Office de la protection du consommateur pour savoir si l'entrepreneur visé a eu des plaintes sur son travail et comment il les a réglées.

CHUTES DE NEIGE EXCEPTIONNELLES

Le scénario est connu: Des immeubles sont ensevelis jusqu'au toit, les bancs de neige s'élèvent à plus de trois mètres, les écoles fermées. Certains se souviendront sûrement de la quantité phénoménale de neige qui est tombée en Mars 2017. Les entrepreneurs en déneigement ne savaient plus où donner de la tête. Leurs journées de travail s'étiraient à plus de 24 heures et en raison de l'augmentation du prix de l'essence, plusieurs ne faisaient plus leurs frais et devaient fermer leur porte en milieu de saison. Malheureusement, cette situation se reproduira.



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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

Une histoire d'accueil qui dure depuis plus de 60 ans!

Ainsi, un entrepreneur peut-il augmenter le prix prévu dans le contrat parce qu'un événement exceptionnel fait augmenter ses frais d'exploitation soudainement? Oui, c'est possible, à la condition toutefois qu'une clause du contrat le prévoit spécifiquement et détaille les modalités de cette surfacturation. Si ce n'est pas le cas, un entrepreneur ne pourra pas vous facturer aucun supplément.

VOTRE PROPRIÉTÉ A ÉTÉ ENDOMMAGÉE

Le joli muret en pierres des champs que vous avez construit patiemment l'été dernier a été amoché au cours de l'hiver et vous soupçonnez l'entrepreneur en déneigement. Évidemment, celui-ci soutient qu'il n'y est pour rien?

Suite à cela, vous avez la possibilité de tenter de négocier avec l'entrepreneur pour trouver un terrain d'entente. Si cette tentative n'aboutit pas, vous devez lui envoyer une mise en demeure lui demandant de rembourser les réparations ou d'aviser son assureur. Si la réponse obtenue ne vous donne toujours pas de satisfaction, vous pouvez vous adresser à la Cour du Québec, division des petites créances, pour obtenir un dédommagement ou un remboursement. Bien évidemment l'élément clé lors de l'audience sera de faire la preuve, par témoin ou un autre moyen légal que le muret a été endommagé par une pièce d'équipement de l'entrepreneur. Des soupçons ne suffiront pas à ce moment.

Dans tous les cas de figure, peut-être vaut-il mieux de payer un peu plus cher pour un entrepreneur d'expérience que d'avoir à traverser ce processus pour une économie de 50 ou 75 dollars.

Bonne saison

Connaissez-vous le service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)? Savez-vous ce qu'ils font? Probablement vous êtes au courant que le SANC accueille des personnes immigrantes à Sherbrooke et en Estrie. Vous avez bien raison! Mais, le SANC ne se contente pas juste de faire de l'accueil!

En effet, depuis 1954, cet organisme à but non lucratif accompagne les personnes immigrantes dans leur intégration socioéconomique, tout en contribuant au rapprochement interculturel entre les nouveaux arrivants et leur société d'accueil. Il est mandaté par le Ministère de l'Immigration, de la Diversité et l'Inclusion (MIDI) pour le faire.

L'expertise développée au fil des ans permet à cet organisme d'offrir des services adaptés aux besoins des immigrants mais également à leurs collaborateurs. Par exemple, saviez-vous que le SANC fait de la recherche de logements pour les nouveaux arrivants? Eh, oui!

Le SANC travaille avec plus de 140 propriétaires à Sherbrooke pour s'assurer de trouver le meilleur

leur arrimage entre locataires immigrants et propriétaires.

COMMENT CELA SE PASSE?

Une agente du SANC se dédie à faire le lien entre les personnes immigrantes et les propriétaires, ainsi que de prendre les rendez-vous à la meilleure convenance des propriétaires et en respectant les délais du MIDI pour effectuer l'installation des réfugiés, soit cinq jours ouvrables après leur arrivée.

Les locataires immigrants appartenant à la catégorie des réfugiés pris en charge par l'État (RPCÉ) sont ensuite accompagnés de bénévoles formés aux visites de logement par le SANC. Le choix de logement fait, les locataires immigrants se font accompagner pour la signature du bail par un intervenant du SANC (le responsable de leur dossier d'accueil) et lorsque nécessaire, un interprète.

Le SANC offre également à tous les nouveaux arrivants un Guide du locataire, expliquant comment faire l'entretien de son logement. L'agente du SANC procède également à une visite à domicile après l'installation des locataires,

pour s'assurer de la bonne compréhension du guide! Encore une fois, les services d'un interprète peuvent s'avérer utiles!

Une agente de liaison, des bénévoles, des intervenants et des interprètes, cela en fait du monde qui soutiennent les propriétaires! Le SANC y tient car ainsi les propriétaires sont soutenus tout au long du processus de location à une personne immigrante, on évite ainsi les frustrations afin d'apprécier les nouveaux visages qui viennent colorer notre belle région!

VOUS SOUHAITEZ CONTRIBUER À L'AMÉLIORATION DES RELATIONS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET PERSONNES IMMIGRANTES?

Le SANC souhaite mettre sur place une table de discussion avec les propriétaires afin que vous puissiez faire part de vos enjeux avec la clientèle immigrante, des solutions trouvées, ainsi que de partager votre expérience avec d'autres propriétaires!

Pour ce faire, communiquez avec Isabelle Paquin au: 819-566-5373, poste 136 ou à projet-habitation@sanc-sherbrooke.ca

Vous avez un logement à louer, informez-vous auprès de notre agente de soutien à l'accueil Adriana Betancur au : 819-566-5373, poste 115 ou soutien.accueil@sanc-sherbrooke.ca

Le projet « La vie au quotidien au Québec » est financé par la Société d'habitation du Québec.



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954



Me Kevin Lebeau

Police d'assurance valeur à neuf: le Tribunal confirme l'obligation du syndicat et des administrateurs

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, le Tribunal confirme l'obligation pour le syndicat et ses administrateurs de souscrire une couverture d'assurance valeur à neuf sur tout l'immeuble de la copropriété. Le défaut de ce faire engage la responsabilité civile personnelle des membres du conseil d'administration en cas d'insuffisance de couverture.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES SELON LE TRIBUNAL

Les demandeurs, deux copropriétaires du syndicat, réclament 6 118,74 \$ au Syndicat et à son ancien administrateur provisoire, un représentant du promoteur du projet immobilier. Ils leur reprochent d'avoir insuffisamment assuré l'immeuble. Suite à une incendie qui a causé la perte totale de l'immeuble, l'indemnité d'assurance était insuffisante pour reconstruire l'immeuble et ils ont dû verser, à titre de cotisation spéciale, la somme de 6 118,74\$ pour combler le déficit, somme qu'ils leur réclament.

Le Syndicat prétend qu'il appartenait aux demandeurs d'obtenir un avenant couvrant le manque d'assurance auprès de leur assureur et que c'est cette omission qui est la cause de leurs dommages. De son côté, l'ancien administrateur provisoire endosse les arguments du Syndicat et ajoute qu'il a été de bonne foi et qu'il n'a commis aucune faute dans les circonstances.

LES FAITS SELON LE TRIBUNAL

En novembre 2008, les demandeurs achètent des unités de con-

dominium dans l'immeuble de la copropriété dont le syndicat est formé depuis le 9 juillet 2008. Les demandeurs souhaitent louer ces unités à des tiers en vue d'en tirer un revenu de location. Ils souscrivent des assurances habituelles de responsabilité civile et pour perte de plus-value et leur contenu mobilier.

L'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire, agissait à ce titre au moment de l'acquisition des unités de condominium par les demandeurs. Il a aussi des intérêts dans l'entreprise qui a construit les unités de condominium et qui a vendu les unités acquises par les demandeurs.

Le 3 octobre 2008, un incendie ravage l'immeuble en copropriété divise. Les unités des demandeurs sont considérées comme des pertes totales. Le Syndicat transmet sa réclamation à ses assureurs pour les parties communes et les demandeurs font de même pour leurs parties privatives.

Le 30 octobre 2008, les demandeurs apprennent, lors d'une assemblée spéciale des copropriétaires du Syndicat, que le coût de reconstruction des immeubles dépasse de 454 939\$ la couverture d'assurance qui avait été prise par le Syndicat au moment où l'autre défendeur agissait à titre d'administrateur provisoire. Tous les copropriétaires sont invités à soumettre une réclamation à leurs assureurs pour leur part du déficit. Les demandeurs exposent au Tribunal, qu'après vérification auprès de leur assureur, ce dernier leur confirme que contrairement à celles des autres copropriétaires, leur police d'assurance ne couvre pas de tels dommages liés au manque d'assurance.

Le 30 juin 2009, les demandeurs reçoivent l'avis de cotisation spéciale au montant de 6 118,74 \$,

somme qu'ils paient le 1er septembre 2010. Ils réclament maintenant cette somme au Syndicat ainsi qu'à l'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire du syndicat.

ANALYSE ET DÉCISION

Sur le fond du litige, le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement de la somme qu'ils réclament, et ce, tant au Syndicat qu'à l'ancien administrateur provisoire pour les motifs suivants :

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation du conseil d'administration du syndicat à souscrire une assurance tous risques couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, soit toutes les parties privatives et communes.

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation des copropriétaires d'obtenir et maintenir en vigueur une assurance couvrant la plus-value apportée par l'amélioration des parties privatives, les dommages à leurs biens mobiliers, et une protection contre la responsabilité civile. Selon la déclaration, toute autre couverture est à la discrétion des copropriétaires.

Ces obligations découlent de l'article 1073 du Code civil du Québec qui se lit comme suit :

« 1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y

compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

Selon le Tribunal, l'argument du syndicat qu'il appartenait aux demandeurs de voir à être assurés contre les conséquences d'un manque de couverture d'assurance, est donc mal fondé, car la déclaration et la loi sont claires à ce sujet. Le Tribunal est d'avis que la possibilité pour les copropriétaires à souscrire une couverture additionnelle n'atténue pas l'obligation claire du syndicat.

Quant à la responsabilité personnelle de l'administrateur provisoire, le Tribunal remarque que le même article de la déclaration de copropriété prévoit un mécanisme visant à déterminer si la couverture d'assurance est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. Aux termes de cet article, ce mécanisme est facultatif lorsqu'une administration provisoire est en place.

Le Tribunal rappelle que le régime

UNE ENTREPRISE FAMILIALE À VOTRE SERVICE DEPUIS 40 ANS

LES ENTREPRISES Roch

TOITURE
BARDEAU • MEMBRANE • TOIT VERT

PLANCHER
POSE DE BOIS FRANC

CÉRAMIQUE
POSE DE CÉRAMIQUE

450 378-5398

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
ENTREPRISESROCH.COM



d'administration provisoire est en place durant la période où le promoteur met les unités en vente, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de copropriétaires pour prendre la relève et former un conseil d'administration représentatif.

Au moment de l'incendie, l'immeuble en copropriété divisé était dans le cadre d'un régime d'administration provisoire. Le Tribunal remarque que c'est l'administrateur provisoire qui a pris toutes les décisions antérieures au sinistre qui sont en lien avec la couverture d'assurance.

Le Tribunal souligne que les principes énoncés par les articles 1308-1310, 1318-1320, 2136, 2138 et 2144 du Code civil du Québec sur ce sujet et appliqués par le Tribunal dans l'affaire de Archambault c. Syndicat des copropriétaires du Manoir St-Sulpice² établissent le cadre juridique de la responsabilité personnelle des administrateurs. Qu'il soit gestionnaire du bien d'autrui ou mandataire, l'administrateur d'une copropriété est tenu d'agir avec prudence et diligence à l'intérieur du mandat qui lui est confié et qui se définit, entre autres, par les termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal retient donc que l'administrateur provisoire avait l'obligation d'agir en administrateur prudent et diligent dans ses démarches visant l'obtention d'une couverture d'assurance conforme aux termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal estime que, étant lui-même impliqué au sein de l'entreprise ayant construit les unités, l'administrateur provisoire était, à l'avis du Tribunal, dans une position privilégiée pour établir cette valeur à neuf. Il avait accès à toutes les données liées aux coûts de construction.

Pour sa part, l'ancien administrateur provisoire justifie son erreur par le fait qu'il a omis d'inclure le montant des taxes de vente applicables dans l'estimation de la valeur à neuf et que le déficit correspond au montant de ces taxes. Le Tribunal estime qu'il n'agit pas en administrateur prudent et diligent lorsqu'il commet une telle erreur, et conséquemment, il doit lui aussi être tenu responsable du préjudice subi par les demandeurs.

Le Tribunal estime que le Syndicat et l'administrateur provisoire doivent être tenus solidairement responsables du préjudice subi par les demandeurs, mais par application de l'article 469 du Code de procédure civile, le Tribunal estime qu'entre les deux défendeurs, c'est l'administrateur provisoire qui doit être tenu responsable à 100 % de la condamnation. Le Tribunal remarque qu'il a commis une faute alors qu'il agissait comme administrateur provisoire, et ce, à une époque où le Syndicat n'avait pas de conseil d'administration formé de copropriétaires.

Le Tribunal condamne le syndicat et l'ancien administrateur solidairement responsables du préjudice causé aux demandeurs, mais déclare qu'entre les défendeurs, c'est ce dernier qui est 100% responsable du montant de la condamnation de 6118,74\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle, et les frais de la demande de 159\$. Pour toute question sur ce sujet, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

1. *Marineau et als c. Syndicat de la copropriété Pimbina – phase I et als.* 2014 QCCQ 9625

2. 2013 QCCQ 2215

RPHL appelle à la prudence avant de promouvoir le besoin de nouveaux logements pour les étudiants!

Sherbrooke, le 7 septembre 2017 ---- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations locatives (RPHL) sursaute en constatant les recommandations concernant la construction de nouveaux logements.

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) propose que les villes universitaires se penchent sur la question du logement étudiant, ainsi que la construction de logements standards, plutôt que des résidences.

Le RPHL convient que dans une ville étudiante, telle que Sherbrooke, une importante proportion des clients-locataires pour les logements standards sont des étudiants. D'ailleurs, le marché privé est à même de combler une grande variété de besoins en ce sens.

«Le marché locatif québécois connaît une crise. Les taux d'inoccupation augmentent sans cesse depuis quelques années, donc de nombreux logements sont déjà disponibles et permettent dès aujourd'hui à des milliers de locataires de se loger de façon convenable» selon Martin Messier, Président du RPHL.

Avec un taux d'inoccupation particulièrement élevé à Sherbrooke à 6,4%, nous invitons les municipalités ainsi que l'UTILE à effectuer des études de marché pour en faire ressortir les besoins, avant de faire la promotion de nouvelles constructions. Les propriétaires privés, avec leurs logements libres, font actuellement la partie de la solution.

Dans un souci de développement durable, le RPHL recommande plutôt une collaboration entre les associations pour le logement étudiant et les associations de propriétaires, afin de commencer par la promotion des logements existants.

Le RPHL existe depuis 1980 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres du RPHL

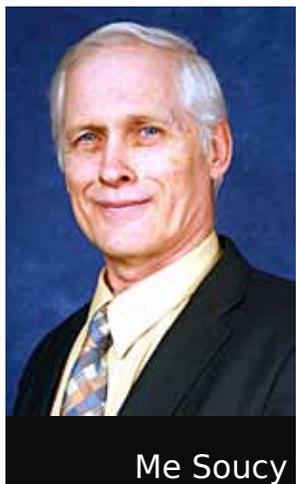
En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

35%

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

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

Valable dans toutes les succursales Bétone! près de chez-vous!
www.betone!.com



Me Soucy

La locataire qui prétendait avoir droit aux dommages devait démontrer la mauvaise foi de son propriétaire

La locataire demande des dommages-intérêts punitifs au montant de 10 000\$ pour une reprise de logement de mauvaise foi, des dommages moraux de 2000\$ et des dommages matériels de 3120\$ plus les intérêts et les frais.

Le bail entre les parties était du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015 à 600,00\$ de loyer par mois.

L'immeuble en cause compte deux logements. La locataire habitait le

logement situé à l'étage, lequel comptait un cinq pièces et demie alors que le propriétaire occupait celui du rez-de-chaussée.

Les faits

Le 10 avril 2015, le propriétaire est autorisé à reprendre possession du logement de la locataire pour y loger son fils Georges pour le 1er juillet 2015 et la locataire a reçu à titre d'indemnité une somme de 3500\$.

La locataire soutient que le locateur était de mauvaise foi lorsqu'il a repris son logement et que sa demande avait pour but unique de l'évincer, celui-ci étant irrité des demandes de travaux faites par cette dernière. La demande de reprise

datée du 18 novembre 2014 faisait suite au recours en diminution de loyer et dommages qu'elle avait faite à la régie le 16 octobre 2014. De plus, la locataire doute des interventions du propriétaire puisque durant l'été 2014, il lui avait demandé une augmentation de loyer, ce qui présageait qu'il avait l'intention de reconduire son bail.

Elle prétend que le fils du locateur, Georges, n'a jamais habité le logement. Elle témoigne qu'elle passait souvent devant l'immeuble et qu'elle n'a jamais aperçu de lumière, ni de rideaux aux fenêtres. Elle n'a pas remarqué de portes ouvertes ou de fenêtres ni aucun signe de vie. À l'été 2016, la locataire a vu que le logement avait été loué et que le

locateur était déménagé à Laval et elle prétend que tout cela avait été planifié à l'avance. Elle a appris aussi que le propriétaire n'avait pas obtenu l'autorisation requise par la loi avant de relouer le logement. Elle a été dans l'obligation de louer un logement beaucoup plus petit à 860,00\$ par mois.

Elle réclame la somme de 3120\$, la différence de loyer qu'elle a dû payer pendant les 12 premiers mois qui ont suivi son départ de logement.

Le frère de la locataire témoigne qu'il a accompagné sa sœur chez des amis qui étaient ses voisins avant qu'elle quitte son logement et qu'il a pas remarqué la présence du

LA RÉFÉRENCE EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ENTREPRENEURS
GÉNÉRAUX

ENTREPRENEURS
SPÉCIALISÉS

SERVICES
PROFESSIONNELS

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX
FOURNISSEURS

PROJETS
DOMICILIAIRES

L'APCHQ vous propose un vaste choix d'entrepreneurs pour que vous ayez la tranquillité d'esprit tout en épargnant de l'argent. Faites affaire avec un entrepreneur membre de l'APCHQ, la référence en construction et rénovation.

QUE RECHERCHEZ-VOUS?

PLUS DE 1000 ENTREPRENEURS

Entrepreneurs généraux :

Maisons neuves, maisons usinées, écologiques, rénovation résidentielle et commerciale, multilogements, condos, etc.

Entrepreneurs spécialisés :

Travaux de béton, couverture, climatisation, électricité, maçonnerie, isolation, menuiserie, plomberie, traitement d'eau et bien plus...

Services professionnels :

Architectes, assurances, courtiers, inspection de bâtiment, etc.

Équipements et matériaux fournisseurs :

Fournisseurs de matériaux pour vos travaux de construction ou rénovation

Projets domiciliaires :

Pour trouver votre maison ou condo neuf

RAPPELÉZ-VOUS CETTE ADRESSE POUR TOUT TROUVER :

TROUVEZUNENTREPRENEUR.COM

fils Georges dans le logement.

Preuve du propriétaire

Le propriétaire déclare que son fils a bien emménagé dans le logement de la locataire en juillet 2015. Lui et son épouse lui ont acheté un sofa et un réfrigérateur et il a apporté avec lui un téléviseur, son ordinateur et son mobilier de chambre à coucher. Il y avait seulement un réfrigérateur puisque c'était son épouse qui cuisinait pour son fils et qui lavait sa lessive en bas chez ses parents.

La fille du propriétaire témoigne qu'elle a eu de graves problèmes de santé en janvier 2016 et que ses parents ont eu à se déplacer très souvent jusqu'à Laval, où elle habite. Elle témoigne aussi qu'elle a rendu visite souvent à son frère Georges durant l'année 2015 à son logement situé au-dessus du logement de ses parents. Le propriétaire témoigne qu'en 2016, dans le but de se rapprocher de leur fille et de lui apporter leur soutien et leur aide, lui et son épouse ont décidé d'acheter une maison à Laval. Ils ont fait une offre le 29 mai 2016 et ont acheté leur nouvelle demeure le 10 août 2016.

La maison achetée est beaucoup plus grande que le logement qu'il occupait dans le duplex avec son épouse. Ainsi, leur fils qui travaille au commerce de son père situé aussi à Laval a décidé de revenir vivre avec ses parents. Le propriétaire témoigne que cela n'était pas du tout planifié. Il a reloué le logement que son fils occupait le 1er juillet 2016 à un loyer mensuel de 900\$, ignorant qu'il devait demander une autorisation préalable à la Régie du logement. Sa conjointe a corroboré la version du propriétaire en témoignant à l'audience.

Le fils témoigne qu'il n'a pas cru bon de changer son adresse puisque le courrier arrivait en bas chez ses parents. Par contre, il a donné l'adresse du logement lors de ses déclarations de revenus et à Hydro Solution.

Le fils Georges explique à l'audience qu'il a décidé de retourner vivre chez ses parents lorsqu'ils ont acheté la maison à Laval puisque celle-ci était beaucoup plus grande et qu'il pouvait avoir son intimité, ce qu'il n'avait pas lorsqu'il vivait avec ses parents en bas dans le duplex. Aussi, il se rapprochait

considérablement de son travail et de sa sœur qui vivait à Laval. Un ami de Georges est venu témoigner qu'il avait visité à plusieurs reprises Georges pour écouter des matchs de hockey à la télé, à son logement du duplex.

La décision de la Régie

La Régie du logement cite une décision qui précise le fardeau de preuve auquel doit satisfaire un locataire pour obtenir des dommages lors d'une reprise de mauvaise foi :

“ L'article C.C.Q fonde le principe selon lequel la bonne foi se présume toujours.

L'article 2803 C.C.Q pose la règle que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

À la lumière de ces articles, il appartient donc au demandeur qui prétend avoir droit aux dommages et intérêts à l'article 1968 de démontrer la mauvaise foi de son locateur. En vertu de l'article 2805, ce fardeau s'avère plus lourd puisqu'il s'agit de combattre une présomption légale. Quelle preuve est nécessaire à l'établissement de la mauvaise foi du locateur sous article C.C.Q?

La mauvaise foi s'entend d'une intention malicieuse, ici de contourner la législation en matière d'habitation, notamment le principe du droit au maintien dans les lieux. Le simple fait que le bénéficiaire de la reprise n'habite pas dans le logement ne suffit toutefois pas, à lui seul, à cristalliser la mauvaise foi. Le concept de mauvaise foi

oblige le tribunal à pénétrer dans le domaine de la subjectivité et pour cela, il est nécessaire, pour statuer en toute probabilité, d'apprécier l'ensemble des faits et circonstances entourant le litige “.¹

Dans le cas sous étude, la Régie juge que la preuve ne lui permet pas de conclure que la reprise de logement de la locataire fut obtenue de mauvaise foi. La preuve soumise peut soulever des doutes et un questionnement, mais selon la Régie ces doutes à eux seuls ne sont pas suffisants pour conclure à la mauvaise foi du locateur. Le tribunal juge que les témoins entendus en défense y compris le locateur ont témoigné avec sincérité, concordance et crédibilité :

“Le tribunal croit que le fils du locateur a habité le logement en cause, mais que les projets du locateur et de sa famille ont changé suite au problème grave de santé de sa fille Catherine.

Comment en l'instance, il arrive que les circonstances de la vie, l'arrivée de faits nouveaux et significatifs nous forcent à revoir nos plans ou à les modifier sans qu'il n'y ait l'ombre d'intentions empreintes de mauvaise foi.”²

La Régie du logement conclut que le locateur n'a pas exercé la reprise du logement concerné de mauvaise foi. Quant à l'absence d'autorisation pour relouer ledit logement, cela ne démontre ou ne traduit pas la mauvaise foi d'un locateur.

¹ *Toncyuan c. Diaz-Lilho* 31-040608-0706, 12 juin 2017

² *Harmandayan c. Dimopoulos*. Demande 2067477. 11 juillet 2017

**Avec le
GROUPE ANCTIL,
c'est vous
qui en profitez!**

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton 819-846-2747 205 rue Centre, Magog 819-843-4441

GROUPE ANCTIL
MATÉRIAUX ANCTIL RONA MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com



Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

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

930, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

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

Inclure l'internet ou le frigo dans le bail?

Plusieurs propriétaires vont offrir des services à leurs locataires, certains sont « historiques » comme la salle de lavage dans les plus vieux immeubles ou l'internet dans d'autres pour augmenter leur taux d'occupation.

Effectivement, plusieurs locataires vont rechercher ces services inclus : une salle de lavage permettra de faire des économies sur l'achat d'une laveuse.

Mais il ne faut pas perdre de vue que si vous offrez un service, ce dernier doit être offert en permanence.

Si, pour une raison hors de votre contrôle, la laveuse ne fonctionne plus et que vos locataires devront attendre le réparateur qui vient dans 2 jours ou l'achat d'une nouvelle, le locataire pourrait vous réclamer des dommages.

Le fournisseur Internet interrompt le service pour maintenance, qui devra dédommager votre locataire autonome du 3e étage qui a besoin d'internet pour gagner sa vie?

Également, il ne suffit pas de couper le service car vous avez trop de demandes depuis que vous l'offrez.

Quand on enlève un service inclus dans le bail, il faut réduire le montant du loyer de ce que coûte ce service par mois.

Si l'internet coûtait 49,95\$ par mois, vous devez réduire d'autant votre loyer. De plus, si vous revenez le service internet vous devez obtenir les autorisations requises par le CRTC.

Alors avant d'offrir un service, payant ou non, étudiez toutes les demandes que vous pourriez avoir en cas de non disponibilité du service!



Assurance habitation 37 pour cent des locataires jouent avec le feu

Alors que le bal annuel des déménagements a pris fin et que les nouveaux locataires sont installés chez eux, le Bureau d'assurance du Canada (BAC) s'inquiète de constater qu'un trop grand nombre de Québécois ne détient toujours pas d'assurance habitation.

En effet, un sondage mené pour le compte du BAC auprès de 3 076 personnes révèle que 37 % des locataires québécois ne possèdent pas d'assurance habitation. Une situation déplorable qui met clairement à risque leur sécurité financière. N'oublions pas qu'en plus de protéger des biens, l'assurance habitation couvre également la responsabilité civile.

LES RAISONS POUR NE PAS S'ASSURER

Trop cher : le prix de l'assurance est la raison invoquée par près de la moitié d'entre eux (48 %). Notons que près de 70 % des locataires assurés ne déboursent pas plus de 22 \$ mensuellement pour leur assurance.

Peu ou pas de



biens de valeur à assurer : le manque de biens à assurer ou leur faible valeur figure en seconde place des raisons mentionnées pour ne pas souscrire une assurance habitation (chez le tiers des répondants). Faire l'inventaire de ses biens permet très souvent de s'apercevoir que l'on a plus de possessions qu'on le croyait. Couvert par le propriétaire : 15 % des sondés croient, à tort, que l'assurance du propriétaire les indemniserait pour leurs biens en cas de pépin. Une croyance encore plus marquée chez les 65 ans et plus, qui, dans 42 % des cas, s'en remettraient à leur propriétaire en cas de sinistre.

Négligence : 16 % des répondants affirment ne pas y avoir pensé.

Ces résultats démontrent qu'il est nécessaire de poursuivre le travail

d'information et de sensibilisation des locataires. Un nombre encore trop important de Québécois ne réalisent pas la situation dans laquelle ils se retrouveraient s'ils devaient tout perdre dans un incendie, par exemple. « Ce nouveau sondage nous indique que la population doit encore être sensibilisée aux risques qu'elle court sans assurance habitation. En plus de tout perdre et de ne plus avoir de toit au-dessus de leur tête, les locataires non assurés pourraient avoir à indemniser leur propriétaire s'ils étaient reconnus responsables du sinistre », souligne Anne Morin, responsable des affaires publiques au Bureau d'assurance du Canada.

DES PROTECTIONS MIEUX CONNUES

Paradoxalement, une majorité de sondés connaît les couvertures offertes dans les contrats d'assurance habitation. Les couvertures pour le vol et le feu demeurent par ailleurs les plus connues, suivies de la res-

ponsabilité civile, du vandalisme et des dégâts d'eau.

En revanche, lorsque l'on demande à des locataires non assurés qui paieraient les réparations si, par exemple, leur baignoire inondait l'appartement de leurs voisins ou si un incendie endommagerait leurs biens, moins d'un locataire sur deux sait que c'est lui qui aurait la responsabilité de réparer ou de rembourser les biens endommagés.

« Il est intéressant de constater que bien qu'ils connaissent les protections de base de l'assurance habitation, les locataires non assurés sont encore nombreux à ignorer que c'est à eux que reviendrait la responsabilité de réparer ou de remplacer des biens qui auraient été endommagés par leur faute à la suite d'un sinistre. », note Mme Morin.

Groupe GRANDMONT
VOS COURTIERS IMMOBILIERS

ACHAT et VENTE
D'IMMEUBLES À REVENUS

Notre service d'évaluation et nos conseils sont gratuits.

JONATHAN GRANDMONT
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

819.481.4000
WWW.GRANDMONT.NET

PRÉSENT!

Ce communiqué de presse diffusé par la Ville de Gatineau, est un communiqué qui pourrait être émis par toutes les villes.

Mais avant d'arriver au centre d'épuration, c'est peut-être votre toilette, évier, un dégât d'eau qui sera malheureusement dans votre immeuble.

Article 1855 du Code Civil du Québec : "Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence."

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

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

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

Le fait de se servir de la toilette autre que pour des besoins hygiéniques et d'y jeter des ordures domestiques, des objets ou des matériaux constitue un usage non conforme de celle-ci, pour lequel la responsabilité civile du locataire est encore engagée.

Si cela ne résulte pas de l'usure normale ni d'une utilisation diligente du bien loué, les locataires seront tenus responsables des conséquences!



Gatineau, le 26 juillet 2017. – Le réseau d'égouts et les usines d'épuration sont conçus pour recevoir et traiter les eaux usées. Gatineau souhaite ainsi rappeler les bonnes pratiques de rejet à l'égout à adopter.

Faits en bref

La Ville de Gatineau traite annuellement plus de 51 240 000 000 litres d'eaux usées, soit l'équivalent du volume de 17 000 piscines olympiques!

Certains débris jetés dans les toilettes ou dans l'évier engendrent tout un casse-tête pour la Ville. Ces déchets se rassemblent en d'immenses mottes qu'il faut systématiquement retirer du réseau.

Les mauvaises pratiques contribuent à l'engorgement, aux bris et à la détérioration accélérée du réseau d'épuration des eaux usées.

Le réseau d'épuration des eaux usées de Gatineau est constitué de :

- 48 postes de pompage;
- 2 usines d'épuration des eaux usées (secteurs de Gatineau et de Masson-Angers);
- plus de 1800 km de réseau d'égouts.

L'usine de traitement des eaux usées du secteur de Gatineau, qui date de 1982, est la plus ancienne et la plus grande au Québec. Elle dessert la population des secteurs d'Aylmer, de Hull et de Gatineau.

L'usine du secteur de Masson-Angers date quant à elle de 1995. Elle traite les eaux usées en provenance des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers.

Le budget relié à l'entretien du réseau d'égouts et à l'exploitation des deux usines de traitement s'élève à près de 13 M\$ annuellement.

Pas dans la toilette ni l'évier!

Il est notamment interdit de jeter dans la toilette ou l'évier toute matière susceptible de bloquer ou d'obstruer le réseau d'égouts, dont :

Déchets alimentaires

– Résidus de table : graisses et os

Matières solides

- Lingettes
- Tampons et serviettes hygiéniques
- Condoms
- Soie dentaire
- Cotons-tiges
- Cheveux
- Petits animaux morts

Résidus domestiques dangereux

- Huile à moteur
- Peinture
- Médicaments
- Produits nettoyants

Pour se départir de l'une ou l'autre de ces matières, les citoyens sont invités à consulter le moteur de recherche Info D-TRI-TUS dans le site Web municipal.

La collaboration des citoyens est primordiale! La toilette ou l'évier ne sont pas des poubelles! Aucune magie là-dedans! Rien ne disparaît vraiment

Trois calculs pour évaluer une propriété

Ghislain Larochelle ing. MBA
Coach et formateur en immobilier
Immofacile.ca

La première chose à faire avant même de songer à acquérir un immeuble est d'en évaluer la rentabilité. Voici trois calculs simples à faire qui permettent d'évaluer rapidement si vous vous trouvez face à une bonne affaire, ou non.

MRB

Le « Multiplicateur de Revenus Brut » n'est pas le ratio le plus précis, mais c'est le plus facile à utiliser. Il permet notamment de comparer des immeubles semblables d'une région à une autre.

Le MRB se calcule en utilisant la formule suivante : $\text{prix} \div \text{revenu brut annuel} = \text{MRB}$.

Ce ratio peut d'abord être utilisé afin de comparer différents immeubles récemment vendus, ce qui permet de dresser un portrait du marché dans un secteur donné. Par exemple, si la moyenne des immeubles à revenus vendus dans une région est de 450 000 \$ et que le revenu brut annuel moyen est de 40 000 \$, le MRB équivaut à un ratio de 11,25.

Le MRB peut aussi être utilisé afin d'estimer la valeur d'une propriété en particulier. Supposons que vous

songez à acheter dans le même secteur un immeuble pour lequel le vendeur demande 515 000 \$, et dont les revenus bruts sont affichés à 35 000 \$. En appliquant le facteur multiplicateur de 11,25, on obtient une valeur de 393 750 \$. Le prix demandé est donc trop élevé, et vous devrez évaluer si vous souhaitez investir votre temps afin de négocier pour cet immeuble.

Toutefois, le MRB ne tient pas compte de toutes les dépenses possibles d'un immeuble, et n'est par conséquent pas l'outil de mesure le plus précis. C'est pour cela que je recommande de vous fier à au moins un autre ratio afin d'évaluer correctement un immeuble à revenus.

MRN

Le « Multiplicateur de Revenu Net » est plus précis et reflète davantage la qualité d'un investissement. Le revenu brut ne tient pas compte des frais d'exploitation, alors que le revenu net inclut les dépenses d'administration, d'entretien intérieur et extérieur, de gestion de l'immeuble, en plus des taxes, des assurances, de la publicité, de l'électricité, et j'en passe.

Son calcul s'effectue ainsi : $\text{prix} \div \text{revenu net} = \text{MRN}$.



Cependant, il est souvent difficile d'obtenir certaines dépenses qui ne figurent pas automatiquement sur les annonces d'immeubles en vente. Très souvent, les courtiers immobiliers ne dévoilent pas tous les frais d'exploitation sur les fiches descriptives. C'est tout à fait normal, puisque certains immeubles demeureraient difficiles à vendre si l'on dévoilait tous leurs secrets.

Si vous souhaitez faire une promesse d'achat, la meilleure chose à faire est d'estimer ces dépenses, quitte à vérifier plus tard vos calculs lorsque vous seront remis les documents de dépenses.

Taux de capitalisation (Cap rate) (TGA)

Le taux de capitalisation permet de déterminer combien vaut réellement un immeuble à revenus que vous souhaitez acquérir. Cette méthode est très utilisée pour évaluer les immeubles de 12 logements et plus.

Souvenez-vous que les prix de vente des autres

immeubles vendus récemment n'ont bien souvent rien à voir avec les prix initialement demandés par les vendeurs. On détermine donc le taux de capitalisation en utilisant le revenu net et le prix de vente des autres propriétés vendues dans un même secteur. Pour déterminer ces prix de vente, vous pouvez utiliser le Registre foncier du Québec, ou

encore vous en remettre à un courtier immobilier.

Puisque le calcul est un peu complexe à effectuer, il vaut parfois mieux se tourner vers un évaluateur agréé. Ceux-ci sont habitués et seront mieux outillés pour déterminer un taux de capitalisation dans un secteur donné.

Mais si vous tenez à déterminer vous-même le TGA, il y a deux méthodes possibles. D'abord, vous pouvez utiliser la formule inverse du MRN expliqué en début d'article ($\text{TGA} = 1 \div \text{MRN}$). Sinon, utilisez cette autre formule : $\text{Revenu net} \div \text{prix de vente} = \text{taux de capitalisation}$.

Prenons un exemple. Vous souhaitez faire l'acquisition d'un immeuble de 24 logements dont le revenu net est de 170 000 \$. Vous comparez cet immeuble à un immeuble voisin similaire récemment vendu au prix de 2 800 000 \$ dont le revenu net (moins les dépenses) est de 190 000 \$. Le taux de capitalisation de cet immeuble est donc de 0,068 ou 6,8 %. La valeur de l'immeuble convoité peut donc se calculer de la manière suivante : $170\,000 \$ \div 0,068 = 2\,500\,000 \$$.

Le truc, c'est de viser le taux de capitalisation le plus élevé possible dans un même secteur. Je conseille fortement de vous fixer un objectif pour l'achat de vos immeubles, afin d'éviter les immeubles non rentables.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infocette-gratuite>.

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 • BÂTISSÉS 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

Assurance des locataires : À quand une obligation pour les locataires?

Il n'y a pas d'obligation dans la loi pour le locataire de souscrire une assurance habitation ou responsabilité.

Vous pouvez donc demander à vos locataires de s'assurer, , vous ne pouvez l'exiger une fois le bail signé.

Vous pouvez toutefois en faire une obligation lors d'un nouveau bail. Prenez le temps de bien expliquer l'importance à vos locataires d'être assuré adéquatement.

Bien qu'à première vue plusieurs locataires pensent qu'une assurance n'est pas nécessaire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue qu'il s'agit d'une grave erreur et qu'une assurance-locataire est réellement essentielle pour un locataire.

Les coûts d'une telle assurance sont généralement abordables. En plus, les locataires se munissent d'une protection pour les dommages accidentels.

Alors que celles-ci ne représentent que quelques exemples d'obligations, elles se traduisent par plusieurs situations.

- Le locataire a causé des débordements de baignoire majeurs provoquant ainsi des dégâts importants au plafond et aux biens situés dans l'appartement en-dessous du sien.

- Le locataire, par mégarde, met le feu à son logement. Il sera trouvé responsable de défrayer des dommages-intérêts au propriétaire, car le feu a été causé par sa faute ou par un de ses visiteurs.

- On a assisté aussi à des incendies provoqués par les cigarettes écrasées dans des pots de fleurs.

En mai 2017 le Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) a lancé sa campagne «Pas de mégots dans les pots» qui vise à sensibiliser les citoyens aux dangers d'éteindre des articles de fumeur dans les pots de fleurs et les plates-bandes.

Le terreau utilisé pour le jardinage contient des matières végétales et des engrais chimiques qui sont inflammables lorsque exposés à une source de chaleur. Un mégot de cigarette écrasé dans ce mélange peut continuer de se consumer pendant quatre à cinq heures avant de s'enflammer.

Dernière recommandation : Attention, les actes intentionnels de vos locataires ne sont pas couverts par leurs assurances, cela ne leur donne donc pas le loisir de profiter du fait d'avoir une assurance pour commettre des méfaits.

Une nouvelle autorité lance des ressources en ligne pour les propriétaires et les administrateurs de condominiums

Les propriétaires, résidents et administrateurs de condominiums disposeront désormais d'une source fiable de renseignements et de ressources : l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC), un nouvel organisme mis sur pied pour encadrer la vie en copropriété partout en province.

« L'Office ontarien du secteur des condominiums jouera un rôle de tout premier plan dans la satisfaction des besoins croissants des communautés condominiales de la province, afin que tous puissent adopter ce mode de vie en toute tranquillité d'esprit », a déclaré Mme Tracy MacCharles, ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs.

« Je tiens à remercier le conseil d'administration de l'Office ontarien du secteur des condominiums, ainsi que toute son équipe, pour leurs efforts en vue de bâtir des communautés plus fortes à l'échelle de la province, maintenant et pour les années à venir. »

Cette toute nouvelle autorité administrative ontarienne offrira les services suivants :

RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIÉTÉ DE CONDOMINIUMS ET LA VIE EN COPROPRIÉTÉ.

Une formation en ligne gratuite pour administrateurs de condominiums afin de garantir un fonctionnement efficace des conseils d'administration;

Des outils d'auto-assistance destinés aux membres de la communauté condominiale qui ont des questions ou qui souhaitent résoudre des différends de manière autonome;

Un nouveau tribunal de règlement des différends en ligne qui proposera des services de négociation, de médiation et d'arbitrage visant à résoudre les problèmes.

« À titre de toute première autorité désignée pour le secteur condominial en Ontario, l'OOSC met l'accent sur le soutien à la vie en copropriété », explique M. Tom Wright, président du conseil d'administration de l'OOSC.

« En vertu de l'initiative gouvernementale de protection des consommateurs, nous comptons aider les propriétaires et les résidents de condominiums en leur fournissant en temps opportun des ressources et des renseignements pertinents. Notre objectif : des communautés condominiales solides, surtout dans le contexte où de plus en plus de résidents se tournent vers ce mode de vie. »

L'OOSC entend renforcer la protection conférée aux propriétaires de condominiums en aidant ceux-ci à comprendre leurs droits, et fournir aux membres des conseils d'administration la formation nécessaire pour mieux saisir leurs rôles et responsabilités en vertu des nouvelles lois.

Alizé
SERVICES FINANCIERS

Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients»

DIANE CÔTÉ, P. H. B.
Planificatrice Financière membre accréditée de l'O.P.F.F.
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF     

T 819 769-3022 • dianecote@alizservicesfinanciers.com • www.alizservicesfinanciers.com


Dufresne,
Savary &
Associés inc.
La valeur de l'expertise
Colombians agents, consultants, brokers, appraisers,
Real Estate Advisors, Realtors and Consultants.

275, rue King Ouest
Sherbrooke, Qc J1H 1R2
Téléphone : 819 823.9715
Télécopieur : 819 562.6826
Courriel : admin@dufresnesavary.ca
Site web : www.dufresnesavary.ca

membre du groupe  Partout au Québec





1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.
Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

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

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

5. COMPTABILITÉ

PADGETT; Les pros de la petite entreprise

Là où votre succès prend racine!

www.padgettsherbrooke.com

Tél.: (819) 820-6086

209 Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Qc J1H 4A7

* Contactez-nous pour une évaluation gratuite de votre dossier

6. COUVREURS

Couvreurs Roch et Fils inc.

Tél.:450-378-5398 450-830-5399

couvreuroch@live.ca

www.entreprisesroch.com

Entreprise familiale de troisième génération
Couvreur, planchers, maçonnerie, céramique,
entretien préventif, déneigement de toiture, etc
*Tarif préférentiel aux membres RPHL

Travaux garantis
Estimation gratuite
Inspection professionnelle
Assurance responsabilité

7. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;
-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;
-Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
-Estimation gratuite sur place.

8. GESTION IMMOBILIÈRE

GererVotreImmeuble.com

<http://gerervotreimmeuble.com>

- Des outils de gestion et d'état de compte facilitants sont disponible
- Des outils de communication
- Liste des programmes et subventions offerts, etc.

9. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

10. NETTOYAGE

YOUPPY! C'EST NET INC.

Tél.:450-372-4949

1-800-742-4949

www.youppycestnet.com

info@youppycestnet.com

Le spécialiste en nettoyage et assainissement de système de ventilation depuis 2002.

*Escompte de 2% aux membres RPHL
Recommandés par CAA Québec
Habitation

Équipement robotisé et spécialisé

12. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux

2 succursales à Sherbrooke

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

Bétonel Dulux

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

* Escomptes membres RPHL



Le 1e septembre 2017, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a présenté une fois de plus ses réserves et défend l'opinion des propriétaires de logements locatifs québécois sur la légalisation prochaine de la Marijuana au Québec :

- Odeur désagréable
- Humidité
- Manipulation électrique
- Santé mentale
- Fumée secondaire,...

Le RPHL, représenté par Madame Annie Lapointe, s'est adressé à la Ministre Lucie Charlebois et le directeur de la Santé publique au Québec, Monsieur Horacio Arruda.

Le RPHL veut dans son processus pour faire prendre conscience des effets néfastes sur nos immeubles.

PAS DE PRODUCTION DE CANNABIS DANS LES LOGEMENTS!!!

14 septembre 2017 ---- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) se réjouit de constater que la ministre déléguée à la santé publique Mme Lucie Charlebois a été à l'écoute des revendications du RPHL.

En effet, dans l'annonce des orientations provinciales faisant suite à la décriminalisation par le gouvernement Trudeau, la ministre dit vouloir interdire la production privée de cannabis, ce qui a été largement recommandé par le RPHL.

«Nous ne pouvons qu'applaudir cette sage décision! La production de quatre (4) plants dans les logements aurait eu des conséquences catastrophiques pour le parc immobilier, que ce soit pour l'humidité extrême que cela peut causer, que pour les risques d'incendie. Cela aurait mis en péril la sécurité de tous les occupants d'un immeuble.» mentionne M. Martin A. Messier, Président du RPHL.

Bien qu'il s'agisse d'un pas dans la bonne direction, le RPHL demeure attentif pour la suite des recommandations de la ministre Charlebois, car il demeure important d'encadrer la consommation à l'intérieur des immeubles à habitations multiples.

«En effet, les craintes et les effets néfastes de la fumée secondaires vont rester, en plus des odeurs nauséabondes volatiles qui voyagent dans la ventilation et nuisent à la jouissance paisible des occupants, d'où l'importance de gérer de façon différente la réglementation que l'on soit propriétaire de sa maison unifamiliale, ou qu'on vive dans un bâtiment à habitations multiples en location ou détenu en copropriété» ajoute Martin Messier.

www.seecliq.com

Search

Click

Find



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.

PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...

Testaments
Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.

Mandats de protection
Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'incapacité, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.

Acte notarié
L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquable. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.

Le Protecteur du citoyen souligne les mêmes insatisfactions années après années envers la Régie du logement!

Sherbrooke, le 28 septembre 2017 ---- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations locatives (RPHL) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2016-2017 et constate que le Protecteur dénonce encore une fois, les insatisfactions des citoyens envers les délais exagérés notamment à la Régie du logement.

«En administration publique, services correctionnels exclus, les délais, les manquements à incidence financière ainsi que les atteintes aux droits représentent 78,4 % des plaintes fondées.

Les délais, qui occupent le premier rang des motifs, ont fait l'objet de 275 plaintes fondées cette année, soit 8 de moins que l'an dernier. C'est à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail que l'on trouve le plus de plaintes fondées liées aux délais (61 plaintes). La moitié d'entre elles (31) touchent la Direction de l'indemnisation des victimes d'actes criminels. Par ailleurs, les délais représentent 88,9 % (24 sur 27) des plaintes fondées à l'égard de la Régie du logement.»

Le rapport du Protecteur du citoyen mentionne, quant aux modifications législatives proposées depuis 2007 pour améliorer les délais à la Régie du logement : «**INSATISFAIT** des longs délais qui perdurent».

«Les mesures amorcées par Pierre Moreau en 2014 se sont révélées insuffisantes. Le manque de ressources est incontestable, il faudrait procéder à la nomination de nouveaux juges administratifs et de greffiers spéciaux. Le RPHL demande également depuis plusieurs années, que des décisions soient rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, surtout pour les cas de non-paiement où près de 90% des locataires ne se présentent pas.» selon Martin Messier, président du RPHL.

«Il est inconcevable d'obliger des propriétaires de logements et des locataires de vivre avec un locataire désagréable qui ne respecte pas la loi, pendant plus de deux ans avant d'avoir seulement une première audience, les dommages causés peuvent être énormes» ajoute le RPHL.

Le RPHL souhaite rappeler que son partenaire l'APQ est intervenue auprès du Protecteur du citoyen en début d'année: rappelons que le 20 janvier 2017, la Régie du logement avait modifié son communiqué de presse afin de ne plus indiquer d'indices d'augmentation car ils étaient mal compris par les locataires. Le Ministre responsable de l'Habitation, Monsieur Martin Coiteux, et le Protecteur du citoyen par intérim, Monsieur Claude Dussault avaient demandé à la Présidente de les remettre, ce qui a été fait le 27 janvier 2017.

L'APQ, en partenariat avec le RPHL, a alors rencontré le Protecteur du citoyen afin de le sensibiliser à l'effet que ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de ces estimations de base et c'est très mal compris. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipales et scolaires, ainsi que des assurances. «C'est pourquoi, pour obtenir un calcul spécifique à l'immeuble, il est nécessaire d'utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.» explique Martin Messier.

Le RPHL se désolé de constater qu'aucune mention n'est faite de cette problématique dans le rapport du Protecteur du citoyen et continuera ses revendications pour que les malentendus cessent!

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882

VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

Propositions de changement en assurance de copropriété

Le ministre des Finances Carlos Leitaó prévoit depuis quelques mois établir des modifications concernant les assurances des copropriétés au Québec. Il a donc soumis pour consultation, des propositions de modification, au centre desquelles deux grands principes sont considérés, soit que le maintien de l'intégrité du bâtiment tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives avant les améliorations, est de la responsabilité du syndicat, et que les copropriétaires individuels doivent bénéficier de règles claires concernant les assurances.

Afin de mieux adapter les assurances en copropriété avec les réalités pratiques, il est d'abord proposé de clarifier les obligations d'assurance du syndicat dans la loi, notamment pour remplacer le terme « valeur à neuf » par « coût de reconstruction », quand on parle du montant d'assurance, pour couvrir plus de frais. On viendrait aussi baliser ce qui devrait faire partie de risques

usuels qui devraient être couverts de façon obligatoire, dépendamment de la situation de chaque immeuble.

Comme c'est le copropriétaire qui doit assurer les améliorations de son unité, on suggère que le syndicat ou le promoteur ait l'obligation d'établir une unité de référence dans l'immeuble, afin de mieux déterminer ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à son unité.

De plus, dans le cas où l'assurance du copropriétaire et celle du syndicat couvrent un même bien, l'assurance du copropriétaire serait complémentaire à celle du syndicat et donc invoquée en cas d'insuffisance de l'assurance du syndicat seulement. D'après le document de changements législatifs proposés, on souhaite instaurer l'obligation pour le syndicat d'obtenir une évaluation périodique de la valeur du bâtiment par un expert.

On propose également d'ajouter l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat ou les membres du personnel d'assemblée, et d'instaurer un plafond pour le montant de la franchise prévue au contrat d'assurance du Syndicat, pour que cette franchise ne dépasse pas un certain pourcentage de la valeur du bâtiment.

Le Ministre souhaiterait également ajouter à la contribution du fonds de prévoyance, l'obligation de contribuer à la provision d'une portion de la franchise du syndicat. Aussi, on y propose que le montant de la franchise et toutes sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont la responsabilité du syndicat à titre de charges communes, devant donc être réparties en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun, dans le but d'éviter de faire supporter les coûts uniquement aux copropriétaires qu'on juge responsables d'un sinistre ou dont les unités sont touchées par le sinistre. Les recours contre les copropriétaires fautifs demeureront.

Il y est également proposé une obligation pour chaque copropriétaire, qu'il occupe son condo ou non, de

se doter d'une assurance responsabilité civile individuelle, dont le seuil serait déterminé par le gouvernement. Cette obligation pourrait également être étendue au locataire d'une unité de condo. On propose également que la loi prévoit une obligation pour le syndicat d'aviser son assureur et qu'il prenne en charge tous les sinistres, sauf ceux qui touchent exclusivement les améliorations locatives d'un copropriétaire.

Finalement, on propose d'interdire les recours de l'assureur d'un syndicat contre ses copropriétaires de façon individuelle, leurs assureurs ou les membres de leur famille en recouvrement des dommages aux parties assurées par le syndicat, et peut-être également aux administrateurs et mandataires du syndicat.

Votre association suivra les suites de ces changements législatifs proposés. Pour plus de détails, nous vous référons au site internet du Ministère des Finances (1).

(1) http://www.finances.gouv.qc.ca/fr/Ministere-Consultation_assurance_copropriete.asp

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Estimation gratuite de projet | Livraison |
| Réparation de vitres et moustiquaires | Cour à bois facile d'accès |
| | Centre de coupe |

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSÉZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

| | |
|----------------------------|------|
| Peinture et accessoires | 15% |
| Décoration | 10% |
| 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% |
| Matériaux de construction | 2.5% |

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

Présentez-vous au service des professionnels pour enregistrement avec votre carte de membre RPHL lors de votre première transaction.

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale; à l'installation, à la coupe de produits, appareils électroménagers. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. MD/MC Marque déposée/ de commerce d'AIR MILES International Trading B.V., employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne Inc. et RONA Inc. Certaines conditions s'appliquent. Renseignements en magasin.

RONA

Sherbrooke
3400, boul. Portland
819 829-7662

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



rona.ca