



ET



C'EST ENSEMBLE QUE NOUS OFFRONS LE MEILLEUR ET POUR LONGTEMPS

Le RPHL offre une qualité de service inégalée depuis 34 ans maintenant!

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a débuté sa mission en 1981. Ce sont des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements.

C'est dans un esprit d'entraide et une volonté accrue de défendre les droits trop restreints des propriétaires que le RPHL a été fondé.

Que de changements en 30 ans ! Nous ne faisons plus les mêmes enquêtes, nous avons vécu des taux d'intérêts à 16%, des taux d'inoccupation très faible, des crises du logement...

Il y a 11 ans, le RPHL a pris un nouveau virage pour toujours rester dans les plus hauts standards de l'industrie:

En février 2003, le RPHL marque une nouvelle page de son histoire en formant une coalition stratégique forte avec l'Association des propriétaires du Québec (APQ) afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public. Pendant toutes ces années, le RPHL en partenariat avec l'APQ a été impliqué dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant ensemble aujourd'hui plus de 15 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Avec plus de 30 ans à vos côtés, nous sommes fiers du travail accompli ensemble:

- bureau à Sherbrooke ouvert et qui vous accueille pour tous vos services;

- Plus grande visibilité et pouvoir de revendication auprès des instances concernées;

- Un service à la clientèle adapté à nos membres : lundi au vendredi de 8h30 à minuit, la fin de semaine de 9h à 17h tout en conservant nos prix concurrentiels;

- Développement constant d'outils interactifs afin de faciliter les actions de nos membres: évaluation 90 et 360, suivi, etc.

- Accès privilégié à des professionnels spécialisés locateur-locataire (avocats,notaires);

- Plus vaste étendue de partenariat;
- Couverture médiatique accrue;
- Cibler les problématiques propres à notre région et pouvoir y remédier plus adéquatement;

Suite à la page 5

RENCONTRE AVEC LE DÉPUTÉ DE SHERBROOKE LUC FORTIN

Le RPHL a rencontré le député de Sherbrooke, Monsieur Luc Fortin, à son bureau de Sherbrooke. Le but de cette rencontre était de prendre contact avec le nouveau député et de lui faire part de nos revendications.

Outre nos revendications qui ont été véhiculées dans les médias ces dernières semaines:

Suite à la page 5

Logement à louer?



Mot de l'Éditeur

Dans plusieurs régions du Québec, nous connaissons un taux de vacance stable mais néanmoins considérablement plus élevé que depuis quelques années déjà.

Cette situation se traduit par plusieurs logements qui sont toujours à louer en ce moment.

Comme propriétaires d'immeubles, nous devons ajouter une variable à la commercialisation du produit que nous devons mettre en marché. En effet, notre objectif est de louer un logement, mais notre but ultime est la rentabilité de notre immeuble.

Suite à la page 4



ENQUÊTE DE CRÉDIT NON SIGNÉE



RELAXER EN IMMOBILIER



LOGEMENTS INSALUBRES CETTE ANNÉE



ÉVALUATION FONCIÈRE



ENCOMBRER SON CONDO





Me Lapointe

VRAI ou faux?

Une acceptation verbale peut modifier les termes d'un bail écrit et signé?

Réponse : Vrai

Le contrat est l'entente entre les parties et l'écrit n'en est que la preuve. En effet, les ententes sont souvent prises verbalement et on ne fait que les coucher sur papier, question de clarté et de preuve. Au surplus, souvent, quand les relations sont clémentes entre deux personnes, ce dernier détail est oublié.

La loi est claire, l'acquéreur a l'obligation de respecter les baux en vigueur selon le Code civil du Québec :

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

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

Dans le bout de phrase : les droits et obligations résultant du bail, il faut donc comprendre, les droits et obligations inscrits dans le bail mais également toute entente verbale qui en découle. Cela peut sembler aberrant et causer d'énormes maux de tête au nouvel acquéreur d'un immeuble à revenus qui base son achat sur les termes écrits des baux en vigueur. Aberrant, possible, mais tout de même très réel.

Ainsi, le fait qu'il y ait changement de propriétaire n'est pas sensé changer les droits, ni les obligations du locataire, car il s'agit d'une cession intégrale des obligations de l'ancien locateur.

Dans un dossier ¹ où on se questionnait sur l'opposabilité d'une contre-

lettre, soit un deuxième document signé entre le propriétaire vendeur et le locataire pour diminuer le prix du loyer, il a été décidé que cette modification de bail faisait partie intégrante au contrat initial liant les parties et liait en conséquence le nouvel acquéreur qui avait, de surcroît, été mis au courant de cette deuxième entente.

Ainsi, s'il y a disparité entre les obligations dénoncées et celles réellement assumées, le reproche du nouvel acquéreur ne peut être adressé qu'à son vendeur².

«Si une entente verbale conclue verbalement et de bonne foi entre

l'ancien propriétaire-locateur et le locataire, mais non dénoncée au nouvel acquéreur doit être assumée par ce dernier, a fortiori celle convenue par écrit et entièrement dénoncée par le locataire aux nouveaux propriétaires-locataires doit l'être également»³.

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

1) 31 100212 065 G, 2010 QCRDL 29148.

2) 500-09-014273-049, 8 juillet 2004.

3) Supra note 1.

LA CLAUSE D'UN BAIL INTERDISANT LES ANIMAUX EST-ELLE INFALLIBLE?

RÉPONSE DANS LA PROCHAINE PARUTION

Comme nous avons 10 jours pour donner une copie du bail, peut-on dire qu'il est vrai qu'il soit de bonne pratique de retenir cette copie jusqu'à la fin du délai, au cas où l'évaluation du proposant locataire ne serait pas satisfaisante?

Réponse : Faux

Selon nous, il n'est pas de bonne pratique de signer le bail et retenir la copie du locataire pour quelque raison que ce soit. Encore moins, pour procéder à une évaluation de locataire.

TOUTE ÉVALUATION QUI RÉVÈLERAIT DES COMPORTEMENTS INDÉSIRABLES VOUS SERAIT INUTILE APRÈS LA SIGNATURE DU CONTRAT!

sonne, que vous lui ayez remis une copie du bail, ou non. Toute évaluation qui révélerait des comportements indésirables vous serait inutile après la signature du contrat! La première étape consiste donc en l'évaluation de la personne et ensuite, si chacun le désire, à la signature du contrat et la remise d'une copie au locataire. Répétons-le, un contrat peut prendre forme verbalement, l'écrit n'en est que la preuve. Le fait que le locataire n'ait pas sa copie entre les mains ne fait donc pas en sorte que le bail n'existe pas. Son seul témoignage pourrait prouver à la Régie du logement qu'il y a eu consentement sur les termes d'un bail.

Suite à la page 17

IMPÔT SHERBROOKE
déjà 16 ans

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

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

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

La loi prévoit que le locateur est tenu, dans les dix jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire. En aucun cas il est mentionné que soit le locataire, soit le propriétaire locateur, a une possibilité de changer d'avis relativement au contrat qu'il a signé.

Sachez qu'une fois le bail signé, vous avez accepté la candidature de la per-

Quincaillerie
Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944



Plus de
1000
portes vendues
(Depuis 2010)

Richard Lavoie
Courtier immobilier agréé
819 829-8152

Vendeurs
Profitez de mon expérience et de mes contacts
Acheteurs
Profitez des bas taux d'intérêts
Excellent choix entre 8 et 300 logements

Passez à l'action!

«Offre d'achat garantie»

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

1^{er}
au Québec
catégorie solo

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

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur.: 819 569-1120
courriel : info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

Les immeubles Richard Lavoie, agence immobilière

Poursuites contre un propriétaire pour une enquête de crédit non signée évitées grâce au RPHL

Le service d'enquêtes du RPHL a évité à un propriétaire de se trouver confronté à une poursuite en justice contre lui.

Nous avons reçu une offre de location non signée. Comme nous sommes les seuls à vérifier 100% des évaluations reçues, le RPHL a sauvé la mise pour un propriétaire de logement! Toujours dans notre processus de protection du membre, nous avons communiqué avec le locataire pour que ce dernier nous autorise et signe l'offre de location.

Le locataire nous a répondu "normal que l'enquête n'est pas signée, je l'ai fait exprès je passe pas au crédit. Ma blonde passe, je peux remplir l'enquête et la signer à sa place".

Évidemment la réponse du locataire ne convient pas et aucune enquête ne peut être permise dans ce cas. **L'intention de frauder entraîne le refus immédiat de la candidature!**

Imaginez si le propriétaire avait signé lui-même pour éviter de devoir rencontrer de nouveau le locataire. Le propriétaire aurait pu se retrouver devant une demande à la commission d'accès à l'information contre lui et des demandes de dommages-intérêts à verser pour avoir vérifié sans autorisation le crédit de la personne et pour avoir falsifié un document.

De même un locataire qui vient visiter seul et remplit deux offres car sa copine travaille peut avoir les mêmes conséquences dramatiques.

Que ce soit la date qui est manquante, que ce soit la signature qui est manquante, il est essentiel pour votre sécurité de prendre le temps de vérifier que tout est complété correctement.

Suite à la page 17



Votre offre de location n'est pas signée? "Normal j'ai fait exprès de ne pas la signer"

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



Martin A. Messier

COMMENT RELAXER EN IMMOBILIER?

Pour un propriétaire d'immeuble à revenus la vie est parfois empreinte d'émotions stressantes. On peut gérer le stress, mais il est préférable de tout simplement l'éviter.

Des bons locataires dans un immeuble en santé

La solution peut paraître simple, mais elle demande pourtant une rigueur de premier ordre: nous devons planifier à l'avance afin d'arriver à ce succès.



Volume 10, numéro 4
Août - Septembre 2014

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

Graphiste
Alice Dornoy

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

De bons locataires

Cette démarche débute dès la recherche de locataires, c'est-à-dire avec la rédaction de votre annonce, les visites du logement et évidemment la vérification de votre locataire par une vérification complète et non pas seulement ses habitudes de paiement.

Il ne faut pas dévier de votre choix, bien que la menace d'un logement vide soit importante, souvenez-vous qu'un logement vide vaut mieux qu'un logement mal loué!

Un immeuble en santé

Avec une santé financière souvent mise en péril par des augmentations de loyers souvent trop faibles pour couvrir les travaux à effectuer, cet élément de la recette est critique.

Pour nos immeubles, un des premiers aspects à vérifier est la qualité des travaux que nous allons effectuer. La gestion et les coûts liés aux entrepreneurs peu fiables nous coûtent beaucoup plus cher que le mirage des économies qu'ils nous font miroiter.

La sélection de vos fournisseurs est donc aussi importante que la sélection de vos locataires. Vous pouvez faire enquête sur un fournisseur directement ou demander au RPHL qui peut faire enquête sur votre fournisseur ou

vous indiquer des fournisseurs qui ont été vérifiés dans les six derniers mois.

Planification

La planification est certainement votre alliée la plus fiable, tant pour la location de vos logements que pour la sélection de vos entrepreneurs.

Quand nous sommes en situation d'urgence, nous n'avons plus le temps de faire les vérifications adéquates, les meilleurs locataires ont déjà trouvés un logement et les meilleurs entrepreneurs ne sont pas disponibles!

Par exemple, il sera temps bientôt de voir pour la neige! La planification des tâches hivernales, que ce soit le déneigement, la fermeture de la piscine, de la cour, de la toiture, le nettoyage des gouttières et drains, l'inspection du toit, du système de chauffage sont toutes des tâches à planifier tôt pour avoir de bons entrepreneurs à un prix juste et raisonnable.

Des questions

Vous avez des questions? Vous n'êtes pas certain de la démarche à accomplir? Nous sommes là pour vous aider! Que ce soit au niveau juridique ou des opérations courantes pour votre immeuble, nous sommes là pour vous aider. ☑

Suite de la page couverture

Logement à louer?

Il s'agit d'une différence importante entre un propriétaire d'immeuble et d'autres types d'entreprises.

La location d'un logement à un locataire qui paie mal ou carrément ne paie pas son loyer est un problème. Mais la location d'un logement à un locataire qui dérange les autres locataires de l'immeuble peut représenter une menace encore plus importante pour la rentabilité de votre immeuble. Il suffit de visualiser pour un instant les autres locataires qui quittent votre immeuble, introduisent contre vous à la Régie du Logement des demandes car ils ne peuvent pas profiter pleinement de leur logement.

Cette situation tourne au cauchemar lorsqu'on y ajoute les délais très longs avant d'obtenir une audience devant la Régie du Logement pour obtenir l'éviction du locataire indésirable.

Dans votre commercialisation, il faut penser à viser une clientèle qui non seulement démontre la capacité de payer le loyer à temps et de saines habitudes de paiement, mais également le respect des autres locataires de l'immeuble et la capacité de vivre de façon harmonieuse avec les autres dans des habitations comprenant de multiples logements. ☑

Suite de la page couverture

RENCONTRE AVEC LE DÉPUTÉ DE SHERBROOKE LUC FORTIN

- Pétition pour une réforme de la loi sur la Régie du logement
- L'abolition de la clause G et la remise au prix du marché du loyer au départ du locataire
- Le dépôt de garantie

Nous avons abordé le problème de la fixation de loyer, des taux accordés pour les travaux majeurs, des logements sociaux construits alors que le taux d'occupation est l'un des plus élevés au Québec, l'aide à la personne, le vieillissement du parc locatif...

Nous avons eu une écoute attentive de M. Fortin et espérons que cette rencontre permettra aux propriétaires de la région de Sherbrooke de voir des changements significatifs.

Soyez assuré que le RPHL va continuer ses revendications pour soutenir votre cause!

Sur la photo de gauche à droite: Martin A. Messier, Luc Fortin, Annie Lapointe



Suite de la page couverture

APQ ET RPHL C'EST ENSEMBLE QUE NOUS OFFRONS LE MEILLEUR ET POUR LONGTEMPS

- Faciliter les adhésions et renouvellements des membres par notre boutique disponible sur internet et de manière sécurisée;
- Sécurité des informations autant propriétaire que locataire afin de préserver la grande confidentialité des informations obtenues;
- Des articles juridiques, pertinents, informatifs, qui renforcent les connaissances de nos membres;

Le RPHL est fier de vous compter parmi nos membres et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

C'est ensemble que nous pouvons faire changer les choses!

Soyez des nôtres et réservez dès maintenant

au **877-563-9292** poste **221**

Nous avons TOUT TOUT TOUT pour votre décor intérieur!

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

RBQ : 5642-2389-01

RENO DÉCO
SERA

VOUS RÉNOVEZ, CONSTRUISEZ

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

3025, rue King ouest
Sherbrooke (Québec) J1L 2B5
819 791-3160
*Tel que prescrit en magasin

Pour avoir
l'heure juste
en immobilier!

Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

Kassidy Davey

Courtier immobilier

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



viaPROTECTIONS
propriétaire domiciliaire hypothécaire
ASSISTANCE JURIDIQUE



www.francislafleur.com **819 563-3000**

CATÉGORIES

1. Aménagement paysager
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. Électricité
13. Entrepreneur général
14. Évaluation immobilière
15. Exterminateur
16. Fiscaliste
17. Gestion immobilière
18. Huissiers de justice
19. Impôt
20. Peinture
21. Plomberie Chauffage
22. Protection Incendie
23. Quincaillerie
24. Toitures
25. Ventilation

1. AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PAVÉ DESIGN

Propriétaire: Éric Veilleux
Tél. : (819) 821-2437
Sans frais 1-855-821-2437
p.design@videotron.ca
www.paysagisteestrie.com

-Pavé Imbriqué, Muret
-Mur de soutien
-Jardin D'eau
-Plan d'aménagement paysager
-Aménagement Personnalise
Résidentiel, commercial, Institutionnel
RBQ. 55892-0227-01

2. ANNONCE DE LOCATION

Recherche de logement.com
www.recherchedelogement.com

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

3. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101
Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
-Spécialistes:
relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

5. BAIGNOIRE

Bain Magique

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke
Tél. : (819) 566-6599
Sans frais : (866) 566-6599
www.bainmagique.com

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

6. CENTRE DE RÉNOVATION

Rona L'Entrepôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford Rona
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

RÉNO DÉCO SERA

3025, rue King ouest (Les Tourelles)
Sherbrooke, Québec
Tél.: (819) 791-3160
www.renodecoser.com

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

7. CHAUFFAGE

leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454
Granby : 450 378-1500
www.leprohon.com

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

Filgo Energie
(thermoShell)

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

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

8. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819)565-9023
www.chauffe-eau-estrie.com

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

9. COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CPA

(819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

10. COURTIER IMMOBILIER

Francis Lafleur

L'équipe Lafleur-Davey
Courtier immobilier agréé
Via Capitale Estrie FL
Agence immobilière

Tél.: 819-563-3000

Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com
www.francislafleur.com

• C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus
• Analyse détaillée à l'aide d'un logiciel performant
• Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
• Obtenez le meilleur prix sur le marché
Pour avoir l'heure juste en immobilier!
LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, agence immobilière
Richard Lavoie, courtier immobilier agréé
Tél.: 819-569-1120
Cell: 819-829-8152
info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com
-Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos
-Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe

de vous!

11. DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
r.brisson@bellnet.ca

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

12. ÉLECTRICITÉ

Services Électriques
Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581
info@electriciensherbrooke.com
www.electriciensherbrooke.com

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

13. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction

Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

télé.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmc.com

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

Les Constructions
Pinsonneault & Baillargeon

Plus de 30 ans d'expérience

M. Baillargeon

Tél.: 819-674-4220

m.baillargeon@hotmail.com

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

14. ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206

Sherbrooke, QC J1N 2C8

Tél.: (819) 562-3825 # 203,

Sylvain Chartier

Info@evalexpert.ca

www.evalexpert.ca

Escompte 10% membres RPHL
-Évaluation et Inspection immobilières
-Résidentielle, commerciale et industrielle
-Évaluation d'équipement et de machinerie
Membre OEAQ, ICE, AIBQ

15. EXTERMINATEUR

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

16. FISCALISTE

Alexandre Blouin M. Fisc
 Membre du Groupe FEC
Fiscalité - Évaluation - Comptabilité
 Tél.: (819) 578-6961
 Fax: (418) 871-3472
 ablouin@groupefec.ca
 -Planification successorale
 -Transferts intergénérationnels
 -Achat/Vente d'immeubles
 -Réorganisation d'affaires
 -Intégration de nouveaux partenaires
 -Réduction de la charge fiscale annuelle
 -Stratégie de déductions d'intérêts
 -Et encore bien plus...

17. GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Logiciels spécialisés en immobilier
 - Gestion des immeubles, des baux et des contacts
 - Comptabilité
 - Gestion des travaux
 - Gestion des documents
 - Lettres, avis et rapports professionnels
 - Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
 * Escompte 10% membre RPHL

18. HUISSIERS DE JUSTICE

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

19. IMPÔT

Impôt Sherbrooke
 Téléphone Est: (819) 348-1212
 Ouest: (819) 348-1799
 info@impotsherbrooke.com
 www.impotsherbrooke.com
 - Vos impôts pour 97\$/pers. plus tx
 - Tous autres services fiscaux gratuits toute l'année

20. PEINTURE

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

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

21. PLOMBERIE CHAUFFAGE

Lucien Côté & fils inc.
 Propriétaire: Michel Côté
 Tél.: (819) 562-9411
 -Plomberie
 -Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
 -Ventilation
 -Planchers chauffants
 - Résidentiel - Commercial - Industriel

22. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.
 Tél.: 819 791-0899
 731, 13e Ave Nord, Sherbrooke
 admin-centaur@videotron.ca
 www.alarmecentaur.com
 Rabais exclusifs aux membres RPHL
 Vente et installation:
 -Système détection Incendie
 -Système d'éclairage d'urgence
 -Système de sécurité contre le vol
 -Système de caméra de surveillance IP
 -Système d'intercom
 -Système de serrurerie
 -Inspection incendie dans les bâtiments (ULC 536)
 -Extincteur portatif
 Une équipe présente pour vous 7 jours 24h

23. 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

24. TOITURES

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

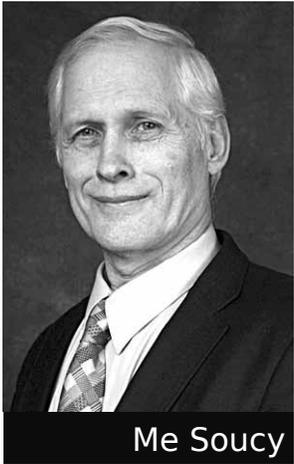
25. VENTILATION

PUR AIR EXPERT
 Sylvain Forand Président
 Tél.: (819) 943-9239
 www.purairexpert.com
 Sherbrooke, Granby
 - Commercial, Industriel Résidentiel
 - Nettoyage
 - Robotisé
 - Systeme de Ventilation
 - Analyse de Qualité de l'air
 - Évacuation de Conduit, sècheuse, échangeur d'air
 - Inspection Robotisé - Systemes Ventilation
 Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation

Pour annoncer vos produits et services!
Communiquez avec Diane Laventure
819-563-9292 (poste 226)
Sans frais 1-877-563-9292



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



Me Soucy

UNE DEMANDE ABUSIVE EN RÉTRACTATION ENTRAÎNE LA FORCLUSION PRONONCÉE PAR LE TRIBUNAL

Argumentation du locateur

La représentante du locateur argumente que le bail du locataire est du 1^{er} décembre 2013 au 30 novembre 2014 au loyer mensuel de 2,593.00\$ payable le premier jour de chaque mois. La décision déjà rendue le 13 mai 2014 couvrait le loyer des mois de mars et avril 2014 puisque l'audition de la demande avait eu lieu le 29 avril 2014.

Lorsqu'elle se présente à la Régie le 19 juin 2014, le locataire a aussi fait défaut d'acquitter les loyers des mois de mai et juin 2014 pour une somme de 5,186.00\$.

En additionnant le montant de la décision du 13 mai 2014 soit 5,186.00\$ avec les nouveaux défauts des mois de mai et juin 2014 soit 5,186.00\$, la représentante fait la preuve qu'au moment de l'audience en rétractation, le 19 juin 2014, la somme totale de 10,372.00\$ est due par le locataire.

La représentante demande la forclusion de présenter une nouvelle demande de rétractation envers le locataire et elle appuie son argumentation sur le fait que le locataire utilise de façon abusive le recours en rétractation dans le but d'empêcher l'expulsion du locataire de son logement.

En outre, la représentante plaide le préjudice sérieux causé au locateur car une somme de 10,372.00\$ est due par

ledit locataire. Elle cite l'article 63.2 de la Loi sur la Régie du logement:

"Art 63.2. La Régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine."

Rejet de la rétractation et forclusion

La Régie rejette la demande de rétractation et déclare le locataire forclos de présenter une nouvelle demande de rétractation dans le dossier: "Quant à la demande de forclusion, la soussignée juge qu'il y a lieu de l'accorder. Le locataire est absent à l'audition de sa propre demande sans avoir avisé le tribunal et l'autre partie des motifs de son absence.

Au surplus, comme le déclare la représentante du locateur, le locataire ne paie toujours pas son loyer. La dette s'élève maintenant à 5,186.00\$ en arrérage. Elle soutient que ce manque à gagner cause au locateur un préjudice sérieux.

Dans ce contexte, et en l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est à craindre que le locataire se livre à des manœuvres dilatoires pour empêcher le locateur d'exécuter la décision rendue en sa faveur."¹

La Régie du logement peut refuser de déclarer la forclusion après seulement une demande de rétractation. Dans le cas d'espèce, vu le préjudice sérieux causé par le montant considérable de loyers dus au moment de l'audience en rétractation, la Régie du logement n'a pas hésité à prononcer la forclusion contre le locataire abusif.

1). DR. C. A. Scott Watson c. 3630005 CANADA INC. Régie du logement, dossier 145805 31 20140328 T, Bureau de Montréal Linda Boucher, juge administratif, le 19 juin 2014.

L

es faits

Le locataire demande la rétractation d'une décision rendue par la Régie du logement le 13 mai 2014, résiliant le bail et ordonnant l'expulsion du

locataire, condamnant aussi le locataire à payer au locateur la somme de 5,186.00\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec. Cette décision a été rendue après une audition à la laquelle le locataire n'était pas présent bien que dûment convoqué à cette fin.

Lors de l'audience en rétractation tenue le 19 juin 2014, le locataire est encore une fois absent. La représentante du locateur réclame le rejet de la demande de rétractation. De plus la représentante demande que le locataire soit déclaré forclos de déposer toute nouvelle demande de rétractation dans ce dossier.

Yvon Lallier, CPA

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

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

CPA
COMPTABLE
PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Un nombre record de logements insalubres lors des déménagements cette année

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a répondu tout au long de la fin de semaine et en ce début de semaine à un nombre record d'appels de membres et non-membres aux prises avec des logements saccagés et insalubres.

Des locataires qui abandonnent leurs meubles, leurs ordures et même des animaux! Les locataires n'en veulent plus alors pourquoi les amener à l'éco-centre, le propriétaire le fera.

Il est certain qu'il y a de bons locataires mais d'autres profitent de lacunes dans les lois. Le RPHL croit que le dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires sur l'impact de leurs comportements négatifs. L'absence du dépôt de garantie démontre également un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.

Cette absence de sécurité peut avoir des conséquences désastreuses autant pour le propriétaire que le locataire: Imaginez que vous visitez un logement le premier mars, tout est beau, exactement ce que vous cherchez.

Suite à la page suivante



Suite de la page précédente

Le propriétaire vérifie votre solvabilité, votre comportement, et tout est positif, vous signez le bail pour le premier juillet.

Là vous magasinez un déménageur, faites vos changements d'adresse, vos boîtes, remplissez le camion,... Mais lorsque vous passez la porte de votre nouveau chez-vous les murs sont remplis de trous, la toilette coule, il manque le siège, il y a des déchets partout. Comment voulez-vous que ce nouveau locataire emménage? Le propriétaire doit alors trouver des solutions pour dédommager son locataire, lui permettre de déménager, d'y habiter.

Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

Joignez-vous au mouvement, signez nos pétitions, C'est ensemble que nous pourrions changer les choses!

LA COUR DU QUÉBEC REJETTE UNE PERMISSION D'EN APPELER INTRODUITE PAR UN LOCATAIRE

Me Robert Soucy



Le locataire sollicite la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement du 14 janvier 2014 qui a rejeté son recours en diminution de loyer et en dommages et intérêts.

Le droit applicable

Selon la Cour du Québec, afin d'obtenir cette permission le locataire doit convaincre le tribunal qu'il s'agit d'un cas où la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec. (Article 91 Loi sur la Régie du logement.)

Pour faire droit à la permission d'en appeler, la jurisprudence retient généralement les critères suivants :

1. La question est-elle sérieuse, nouvelle, controversée ou d'intérêt général?

2. La décision attaquée présente-t-elle une faiblesse apparente: erreur manifeste, déterminante ou grossière dans l'application des faits, erreur déterminante dans l'administration de la preuve?

3. Y a-t-il déni de justice par le non respect des règles de justice naturelle?

Les faits

Le locataire habite dans l'immeuble du locateur depuis 2006 et revendique au cours des années diverses réparations à son logement. Le 20 août 2012, le locataire dépose une demande de diminution du loyer à compter du 1er octobre 2009 et ordonne au locateur d'exécuter sous obligation de faire les réparations nécessaires et aussi de condamner le locateur à payer des dommages-intérêts pour une somme

totale de 2500,00\$. À l'audience du 14 décembre 2013, le locataire dit ne réclamer que l'exécution des travaux suivants, soit régler le problème de la pression d'eau et faire la réparation du comptoir de la cuisine qui est moisi.

La décision attaquée

Dans la décision attaquée de la Régie du logement, le régisseur relate des faits du locataire. Celui-ci se plaint de différentes déficiences du logement, notamment concernant le système de chauffage, un robinet, la céramique et le plafond de la salle de bain.

Le seul document hors de cette période est une lettre du 15 décembre 2009 par laquelle le locataire réclame la réinstallation des matériaux antidérapants dans l'escalier extérieur.

Pour sa part, selon la décision du Régisseur, le propriétaire témoigne avoir diligemment fait les travaux réclamés par le locataire.

Motifs d'appel

Le locataire fait trois (3) reproches au régisseur dans sa requête pour permission d'en appeler aux paragraphes 6, 7, 8, de ladite requête:

6. Il s'agit d'une décision de la Régie du logement qui devrait être soumise à la supervision de la Cour du Québec, en ce que cette décision n'est pas suffisamment motivée et soulève une question sérieuse et d'intérêt général, relativement aux critères à examiner lorsque le locataire demande une diminution de loyer et des dommages-intérêts moraux.

7. Le régisseur erre manifestement en droit et en faits lorsqu'il conclut au paragraphe 51 de la décision, que le locataire ne peut bénéficier d'une diminution de loyer étant donné que les correctifs se sont faits dès leur démarche;

8. Le régisseur erre manifestement dans l'appréciation des faits lorsqu'il conclut au paragraphe 53 de la décision que le locataire n'a pas fait la preuve des inconvénients subis, malgré la preuve déposée au dossier;

Analyse de la requête et erreurs de faits.

Selon le juge de la Cour du Québec¹ les motifs élaborés aux paragraphes 7 et 8 de la requête pour permission d'en appeler relèvent de l'appréciation des faits par le régisseur.

En effet, les questions, telles que formulées, ne soulèvent aucune question de droit. Elles ne sont, par ailleurs, ni nouvelles, ni controversées ni d'intérêt général. Clairement, le régisseur conclut que les travaux correctifs

exigés par le locataire ont été effectués assez rapidement afin de justifier le rejet de la demande de diminution de loyer.

De plus, en affirmant qu'il n'y a pas une preuve suffisante pour accorder les dommages-intérêts pour les inconvénients allégués, le régisseur a exercé son appréciation, selon le juge de la Cour du Québec.

Motivation insuffisante.

Selon le jugement rendu à la Cour du Québec, la décision est suffisamment motivée:

«Il est vrai que la facture de la décision n'est pas typique. En effet, dans son récit des faits, le régisseur adopte un style quelque peu télégraphique. La version d'une partie n'est pas clairement distinguée de celle de l'autre. Le régisseur ne s'exprime nulle part directement sur la crédibilité des témoins.

Toutefois, dans la section «Décision», le Régisseur délimite bien les deux (2) questions en litige: la diminution de loyer et les dommages-intérêts.

Quant à la première question, le Régisseur s'appuie sur des autorités pertinentes. Cela suffit pour conclure que la motivation en droit, à ce sujet, est suffisante. En fait, il retient que le locataire a expédié une mise en demeure concernant les défauts du logement. Il conclut, également, que le propriétaire a fait les travaux correctifs requis.»²

Quant à la seconde question le juge conclut que le Régisseur a appliqué tout simplement la règle habituelle du fardeau de la preuve. Après avoir affirmé que le fardeau repose sur les épaules du locataire, le régisseur conclut correctement à l'absence de preuve de dommages. La motivation du régisseur, selon le juge, est sommaire mais elle est complète, tant en faits qu'en droit.³

Selon le tribunal, la véritable insatisfaction du locataire se situe au niveau factuel. En définitive, la requête visait à demander une nouvelle évaluation des faits, cette fois devant la Cour du Québec, ce qui ne rencontrait pas les critères requis pour justifier une permission d'en appeler. Le tribunal rejette donc la requête pour permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement.

1. H. Bouhous c. Section C4. Cour du Québec. No : 500-80-027 593-145.

20 mai 2014. Juge Scott Hughes.

2. Opus citare note 1.

3. Opus citare note 1.

TBF LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

Réfection de toitures

- Résidentiel
- Commercial
- Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron

(819) 823-7592

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

R.B.Q. : 5650-2982-01

LES CONSTRUCTIONS PINSONNEAULT & BAILLARGEON

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

ESTIMATION GRATUITE

C. Pinsonneault 819.620.8924

M. Baillargeon 819.674.4220

APCHL abritat PLUS DE 30 ANS D'EXPÉRIENCE



Me Reed

OBLIGATION DE DONNER À LA VILLE LE PRIX DU LOYER EN VUE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE: SURPRENANT, INTRUSIF MAIS OBLIGATOIRE



énéralement les villes du Québec confectionnent un rôle d'évaluation foncière de toutes les propriétés de leur territoire en vue de la taxation et ce, aux trois ans.

Cette évaluation est généralement faite par un évaluateur de la ville ou, dans les plus petites villes, par une entreprise privée mandatée. Dans

tous les cas, il est identifié par une carte lors de sa visite.

La loi sur la fiscalité municipale encadre cette évaluation. Elle permet, entre autres, à la ville et à l'évaluateur de recueillir plusieurs données financières sur votre immeuble. Cela peut sembler à première vue intrusif mais c'est essentiel pour l'évaluation de votre immeuble et pour lui attribuer une «Valeur réelle».

Ces informations peuvent aller des revenus et dépenses de l'immeuble, de la liste des loyers et des locataires et des résumés des baux.

Si l'évaluateur vous exige ces renseignements c'est qu'il utilise une méthode de calcul pour établir la «valeur réelle» de votre bâtiment qui comporte une composante relativement aux revenus et dépenses de l'immeuble.

Suite à la page 19



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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

NOUS HONORONS LES PRIX DE LA CONCURRENCE !



SERVICE D'INSTALLATION*

LAISSEZ-NOUS FAIRE LE TRAVAIL POUR VOUS

VOTRE PROJET
— EN TROIS ÉTAPES FACILES —

*Offert à notre magasin de Sherbrooke.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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

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



rona.ca

LA DIMINUTION DE LOYER:

Les propriétaires ne sont pas toujours condamnés pour les dommages esthétiques

La diminution de loyer peut être demandée par un locataire dès que celui-ci subit un problème de fonctionnement des équipements, un bris, une déficience ou du trouble dans la jouissance du logement.

Par contre ce droit n'est pas absolu, le locataire ne doit pas être à l'origine du problème et le problème doit affecter de façon sérieuse et significative la valeur locative du logement.

En clair, la jurisprudence au fil des années a déterminé que certaines circonstances n'affectaient pas suffisamment la valeur locative pour justifier une diminution de loyer ou octroi des montants minimes en voici quelques exemples:

- de légers dommages au plafond ou au mur d'un logement causés par une infiltration d'eau;
- un évier ou une baignoire légèrement abimé;
- un balcon, une clôture ou un escalier extérieur défraîchi;
- un comptoir de cuisine en Terrazzo plutôt qu'en granit;
- une tuile manquante à l'intérieur

- d'un foyer;
- une porte et un cadre non vernis;
- des fentes dans un plancher;
- l'absence temporaire de tapis dans le corridor en attendant la fin de travaux extérieurs;
- une marqueterie ou un plancher non sablé et non vernis;
- la peinture ou le plâtre mal fait;
- un panneau d'armoire manquant dans une cuisine;
- l'absence de linoléum sur un plancher;
- une remise non peinte;
- un comptoir de salle de bain ou un plancher brûlé ou légèrement endommagé ;
- un mur abîmé sous l'évier de la cuisine;
- une fissure au plafond du salon;
- une eau qui goûte un peu trop le fer;
- l'absence de quarts de rond ou de moulures autour d'une pièce;
- des réparations bâclées de moustiquaires;
- un panneau manquant dans un ascenseur;
- un terrain mal entretenu;
- une cour arrière en gravier plutôt qu'en asphalte;
- l'eau qui s'accumule sur le toit

- d'une remise;
- un tapis vétuste;
- la réfection ponctuelle des murs d'un logement. »

C'est la raison pour laquelle, en second lieu, le tribunal exigera la preuve que la perte de jouissance soit sérieuse et significative pour octroyer une diminution de loyer.

(La partie ci-haut provient de la décision 31-080508-085G Ayotte c. Baroni)

En plus, la loi (1864 c.c.Q.) prévoit que le locataire est responsable d'effectuer les menus réparations dans le logement qui ne sont évidemment pas la responsabilité du locateur et qui ne pourra évidemment pas donner droit à une diminution de loyer.

En effet, les menus réparations sont à la charge du locataire parce qu'elles sont généralement liées à l'utilisation ou au bris des composantes par exemple: remplacer une ampoule, remplacer les carreaux d'une vitre brisée, nettoyer un tapis taché, peindre, réparer un prélat troué. (selon la décision 29-100125-014G) Les immeubles Lisette Ratelle inc. c. Terry Ouellet et Christine St-Amour

Finalement, le locataire a aussi une obligation d'utiliser le logement avec

prudence et diligence. (1855 c.c.q). Ainsi, celui-ci n'aura pas droit à une diminution de loyer s'il est l'artisan de son propre malheur soit par ses habitudes ou son mode de vie ou même s'il le cause en partie. Exemple : le locataire ne pourra exiger une diminution de loyer vu le taux élevé d'humidité dans le logement causant de la moisissure s'il s'avère qu'il fait sécher tout son linge à l'air libre dans le logement. D'où l'obligation de prudence et diligence. Voir pour ce paragraphe 31 100223 197 G /31 100301 014 G Brigitte Youten et Francis Ringwald c. Shamiel Glasgow et Rick John

Dans tous les cas, si vous considérez que votre locataire est à l'origine du problème, faites confirmer votre compréhension du problème par un expert parce que pour refuser la diminution, le régisseur ne se basera pas sur votre opinion personnelle sur le sujet même si vous avez une certaine expertise dans le domaine vu que votre opinion est nécessairement biaisée.

Les juristes du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) peuvent aussi vous diriger dans vos démarches. ☑

Programme exclusif aux membre RPHL



GESTION PARASITAIRE
EXTERMINATION DE L'ESTRIE

Prix traitement extérieur

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

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprend

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

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

Garantie

Programme N° 1
Tous les appels de service sont inclus dans le forfait.

Programme N° 2
Tous les appels de service à 100\$ (pour l'intérieur).

Luc Jean Spécialiste en gestion parasitaire
gestionparasitairedelestrie.com

Granby
450 775-3774

St-Hyacinthe
450 230-0383

Sherbrooke
819 570-1672






SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

RABAIS AUX MEMBRES RPHL



MEMBRE DE L'APCHQ

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

SERVICE 7 JOURS
25 ANS À VOTRE SERVICE

Tél.: 819 **846-3141**
Cell.: 819 **570-0957**
Site web: www.constmc.com

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



Me Lebeau

Le Tribunal ordonne au copropriétaire de ne pas encombrer avec des biens son patio, son espace de stationnement et son condo

D

ans un jugement de la Cour supérieure du Québec¹, le Tribunal a ordonné à un copropriétaire de cesser d'encombrer son patio-jardin et espace de stationnement de biens meubles, ainsi que de diminuer l'excédent de biens mobiliers à l'intérieur de son unité d'habitation, car ceci contrevient à la déclaration de copropriété et à la réglementation municipale.

Les faits selon le Tribunal

Le copropriétaire a acheté son unité en 1988 et est demeuré propriétaire jusqu'en novembre 2007, et il est soumis à la déclaration de copropriété, laquelle a été publiée en 1973.

En plus de son appartement lequel est une partie privative, le copropriétaire a également accès aux parties communes de l'ensemble immobilier dont certaines sont à usage restreint à son bénéfice, tel un patio-jardin à l'arrière de son appartement et des espaces de stationnement situés au sous-sol de l'immeuble.

Selon les faits exposés au Tribunal, au fil des années le copropriétaire a rassemblé, tant à l'intérieur de son appartement que dans les espaces communs à usage restreint, une quantité impressionnante de meubles et de divers objets mobiliers dont l'accumulation dépassait les limites du tolérable, eu égard à la déclaration de copropriété et aux règlements municipaux en matière d'incendie.

Parallèlement le Service des incendie de la municipalité a été alerté, par le fait que le copropriétaire accumulait également à l'intérieur de son propre appartement une immense quantité de meubles, de boîtes, de vêtements, de pots et d'autres objets. Selon l'inspecteur municipal, ses objets dépassaient largement la charge combustible admissible pour ce type d'unité en copropriété, de telle sorte que cette accumulation constituait un risque accru d'incendie et un danger de propagation aux bâtiments contigus.

La municipalité a donc mis en demeure le copropriétaire de réduire la charge combustible contenue dans sa résidence, afin de la rendre conforme à la réglementation municipale. Le gestionnaire du syndicat a également été mis en demeure par le service de sécurité incendie de la municipalité.

Devant cette situation qu'il considérait intolérable, le Syndicat a intenté un recours en injonction permanente.

La question en litige

Le Tribunal pose la question: Est-ce que le copropriétaire contrevient à la déclaration de copropriété pour l'usage qu'il fait des espaces communs et si l'ac-



cumulation de meubles dans son appartement constitue un risque anormalement élevé d'incendie?

La preuve

Selon la preuve présentée au Tribunal et de la déclaration de copropriété, le patio extérieur situé à l'arrière de la résidence du copropriétaire est un espace commun à usage exclusif pour le résident qui en bénéficie.

Suite à la page suivante

groupeFEC

Morin Blouin & Associés
Membre du Groupe FEC

Alexandre Blouin
BAA Fin., M. Fisc.

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

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

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

Suite de la page précédente

Le Tribunal remarque que dans la déclaration de copropriété, dont le texte est rédigé en anglais, il est écrit que "each co-owner must keep the rear yard clean and use same solely as a play area and recreation area, and furthermore must not construct anything in the said area without the approval of the Administrators".

Selon le Tribunal, il ressort de la preuve que le copropriétaire avait accumulé sur son patio arrière de très nombreux meubles de patio déposés en vrac ainsi que d'autres objets encombrants (pneus, bacs divers), le tout faisant en sorte que ce patio avait été littéralement transformé en remise extérieure. Selon le Tribunal, il est évident que cette accumulation d'objets divers par le copropriétaire à cet endroit contrevenait à la norme pertinente de la déclaration de copropriété mentionnée plus haut, et le Syndicat avait donc raison d'intervenir à cet égard.

Le Tribunal remarque que, depuis les procédures en injonction, le copropriétaire s'est débarrassé des objets qui encombraient son patio arrière et ce qu'il y garde maintenant est similaire à ce que gardent les autres copropriétaires placés dans une situation semblable. Le président du Syndicat a insisté cependant pour qu'une injonction soit émise, ne serait-ce que pour s'assurer du respect de la norme pour l'avenir.

Selon le Tribunal, la preuve a également démontré que, jusqu'à tout récemment, le copropriétaire utilisait deux espaces de stationnement intérieur et qu'il s'en servait pour entreposer, en plus d'une auto remplie de boîtes et de matelas, toutes sortes de meubles (sofa, ventilateur, matelas), des boîtes, des chaises, un cadre de lit, une bicyclette, etc.

Le Tribunal remarque que la déclaration de copropriété stipule que les

espaces de stationnement intérieur sont, eux aussi, des espaces communs à usage exclusif et "only cars that are

cette accumulation constituait un risque accru d'incendie

operable shall be permitted in the parking space". De plus, la déclaration stipule également que "nothing shall be stored in the common portions without the prior consent of the Administrators".

Le président du syndicat a précisé dans son témoignage que les espaces de stationnement intérieur pouvaient, avec l'autorisation du conseil d'administration, servir à entreposer, outre les voitures en bon ordre de fonctionnement, des bicyclettes verrouillées et une quantité limitée de bois de chauffage.

Le copropriétaire a, avant l'audience de cette cause, régularisé la situation en ce qui a trait à son espace de stationnement. Toutefois, le syndicat insiste pour que le Tribunal intervienne.

Reste la question du danger pour le feu des différents objets qui encombraient l'intérieur de l'appartement du copropriétaire.

Le Service des incendies de la municipalité est intervenu car le copropriétaire gardait dans son unité de copropriété des quantités quasi industrielles d'objets, de boîtes, de meubles de toutes sortes. La quantité d'objets rendait les déplacements à l'intérieur de l'appartement du copropriétaire périlleux, selon l'inspecteur de la municipalité.

Comme le Syndicat est également responsable en matière d'incendie vis-à-vis la municipalité et comme il a, lui aussi, reçu de la municipalité une mise en demeure en rapport avec l'unité du copropriétaire, il a dès lors l'intérêt requis pour demander l'injonction appropriée.

Il appert que depuis quelques mois, soit depuis que la fille du copropriétaire a ré-éménagé chez lui, l'unité a été nettoyée et vidée de tous ses objets inutiles et encombrants. Le Syndicat demande, en conséquence, le maintien de ce nouveau statu quo qu'il espère ne pas être précaire.

La fille du copropriétaire a témoigné à l'audience qu'elle a acheté l'unité en novembre 2007, soit après l'introduction de la demande.

De l'avis du tribunal, la demande du Syndicat est toujours pertinente, car les gestes reprochés ont été le fait du maintenant ex-copropriétaire et peuvent toujours être répétés par

lui. De plus, la déclaration de copropriété s'adresse non seulement aux propriétaires des unités, mais elle impose également des restrictions à tous ceux qui ont accès aux espaces communs. Comme le copropriétaire habite toujours avec sa fille devenue maintenant copropriétaire, l'injonction demandée demeure appropriée.

Le Tribunal a donc accordé l'injonction permanente, et a interdit à l'ex-copropriétaire, d'entreposer quelque bien que ce soit sur l'une ou l'autre des parties communes de la copropriété du syndicat, ou d'encombrer ces parties communes ainsi que son espace de stationnement intérieur.

De plus, le Tribunal ordonne à l'ex-copropriétaire de ne pas augmenter la charge combustible de l'unité qu'il occupe avec sa fille.

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

1. 505-17-002879-064, 2008 QCCS 1265






APCHQ • CMMTQ • RBQ : 8281-1605-10

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

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

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

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






Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!
www.betonel.com



PUR AIR EXPERT

SPÉCIALISTE en HYGIÈNE de RÉSEAU de VENTILATION

Commercial • Industriel • Résidentiel

www.purairexpert.com 819 943-9239

La pureté de l'air est notre affaire!

COMMENT COMBATTRE LE FLÉAU DU DERNIER MOIS NON-PAYÉ



Que le dernier mois de loyer soit le mois de juin ou le mois de décembre ou février, certains locataires décident de ne pas payer leur dernier mois de loyer.

Même si le loyer est impayé, le locataire peut quitter le logement à la fin de bail. Malheureusement il n'est pas obligé de payer le loyer. Mais il n'en reste pas moins redevable et un dossier à la Régie du logement pour non-paiement de loyer peut être ouvert.

Voici quelques petits conseils qui pourront vous éviter d'être victime de ce non-paiement:

Lors de la vérification de votre potentiel locataire prenez le temps de vous assurer du comportement et de la manière dont paie le locataire

- Ne pas se fier juste au résultat de crédit, le loyer est la dépense que les locataires vont payer après tout le reste (cartes de crédit, prêts...)

- Ne vous fiez pas seulement aux apparences et aux dires des proposant-locataires: la proposant-locataire est arrivée en mustang et elle s'habillait chez Simons. La propriétaire n'a pas fait d'enquête car

elle a de quoi payer puisqu'elle conduit une mustang. La locataire n'a jamais payé le loyer, elle était sur l'aide sociale.

Un autre propriétaire n'a pas vérifié le locataire qui travaillait comme Ingénieur chez SNC-Lavalin. Mais en communiquant avec les ressources humaines de SNC-Lavalin, le propriétaire aurait appris qu'il n'a jamais travaillé pour eux et son nom n'est même pas au registre de l'ordre des ingénieurs du Québec.

- Ne pas demander le dernier mois de loyer à la signature, le locataire pourrait le contester tout de suite ou n'importe quand au courant du bail. Cette demande est illégale et la Régie vous ordonnera de leur rembourser. Aussi en cas de non-paiement

de loyer vous risquez d'avoir des problèmes pour obtenir un jugement en votre faveur. Vous pouvez cependant demander le premier mois de loyer tout à fait, légalement. Nous vous recommandons de vous faire payer ce montant en argent comptant ou par traite bancaire.

- Ouvrir un dossier de non-paiement avant la fin du bail afin d'avoir une adresse pour l'ouverture de dossier à la Régie du logement.

Le RPHL est à vos côtés et nos enquêtes complètes pourront répondre à toutes vos interrogations et voir tout le profil de votre locataire. ☑

Horaire 2014 des Éco-centres Granby et Sherbrooke



Suite à votre déménagement ou tout au long de l'année, vous pouvez apporter vos matières non-récupérables à l'éco-centre de votre ville. N'oubliez pas d'apporter une preuve de résidence!

EcoCentre Sherbrooke

Du 19 mai au 10 août 2014 : du dimanche au samedi, de 7 h 30 à 17 h.

Écocentre Michel-Ledoux

1000, rue Léon-Trépanier
(accès par le boulevard Lavigerie)
Arrondissement de Fleurimont

Écocentre Rose-Cohen

365, rue Pépin
(accès par le boulevard de Portland ou par le boulevard Industriel)

10 % membre RPHL

MAGEX
Technologies

LOGICIELS SPÉCIALISÉS EN IMMOBILIER

- Gestion des immeubles à revenu
- Analyse de rentabilité
- Soutien technique professionnel

Sans frais: 1 866 886-2439
www.MagexTechnologies.com

Arrondissement de Jacques-Cartier

- Matières acceptées:
- Bardeaux d'asphalte
- Bois (peint, traité, réutilisable ou provenant de palettes)
- Branches et résidus d'émondage
- Courroies en métal
- Gazon, feuilles mortes et autres résidus de jardin
- Matériaux de rénovation et de construction (vitres, miroirs, céramiques, etc.)
- Matériaux granulaires (roc, béton, brique, asphalte)
- Matières recyclables acceptées par la collecte sélective (papier, carton, contenants de verre, de plastique, de métal, etc.)
- Métal, fer, aluminium, contenants de peinture vides
- Objets réutilisables : appareils électriques, électroménagers, meubles en bois, vêtements, textiles, vélos, poussettes pour enfants, livres, disques, jouets et articles de sport
- Pneus de vélos et pneus d'automobiles sans jantes

Suite à la page 19



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 non 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 attaqué. 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.

RPHL RÉACTIONS BUDGET LEITAO

Il faut croire que la relance économique passe par les propriétaires de logements locatifs

Service des communications
RPHL

Le RPHL reste perplexe devant les orientations du nouveau budget.

"Le nouveau gouvernement parle depuis des semaines de relance économique, de rigueur. Mais il faut croire en les propriétaires de logements locatifs qui voient leurs droits réduits et leur bien immobilier se détériorer par manque d'aide." selon Martin Messier, président du RPHL.

Avec un portrait du monde locatif de plus en plus négatif, les investisseurs révisent leur décision d'investir dans l'immobilier locatif au Québec. Rappelons que:

- Taux d'inoccupation : 3.1%
- Loyers les plus bas au Canada: 695\$ loyer moyen au Québec
- Le coût des matériaux et des travaux a fortement augmenté

- Taux d'augmentation 2014 pour les travaux majeurs: 2.6% (plus de 32 ans pour récupérer son investissement)

Comment maintenir des immeubles modernes, compétitifs avec toutes les difficultés que les propriétaires rencontrent.

"Le gouvernement de M. Couillard a mis en place un crédit d'impôt "Logi-Rénov" le 24 avril 2014, encore une fois ce crédit ne s'applique pas aux immeubles locatifs."

"Les différents gouvernements refusent de tenir compte des demandes du RPHL qui demande l'octroi d'un crédit d'impôt ou une subvention pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Il n'est pas normal de demander au propriétaire d'entretenir son immeuble et de lui imposer une durée de 32 ANS avec la méthode actuelle de fixation des loyers, pour récupérer son investissement!" d'ajouter Martin Messier.

Le RPHL est tout à fait conscient que certains locataires sont à faibles revenus et ont besoin d'aide. Mais cette aide est mal distribuée : le budget

prévoit encore 250 millions de dollars pour 3000 logements sociaux.

Il faut permettre à un locataire de vivre dans un immeuble de son choix

grâce à une aide à la personne plutôt qu'à la pierre. Ainsi, cela réduirait les dépenses de l'État.

Construire et ensuite entretenir des logements sociaux coûte cher, et crée des ghettos. Il faut favoriser les critères d'admissibilité aux aides à la personne et poursuivre le développement des programmes qui visent à donner des subventions. ☑

Budget Leita:

250 millions dans le logement social

Cette somme devrait permettre de construire 3000 nouveaux appartements à partir de 2018-2019.

Ces 3000 nouveaux logements sociaux s'ajoutent aux 11 059 présentement en cours de réalisation. Du nombre, 6085 seront livrés prochainement, et 4974 sont en préparation.



RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE INC.

Gérard Larochelle, Maître électricien



Résidentiel
■
Commercial
■
Multilogement

**URGENCE
24 H**



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

Bur. : **819.791.1581**

Cell. : **819.821.0633**

Télec. : **819.791.1589**

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



www.BoitesetCamion.com

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

Comment prévoir les déménagements et emménagements?

Quels sont les règlements d'immeuble?

Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

www.boitesetcamion.com

POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!



Guide auprès des propriétaires de logements locatifs,

auprès des locataires,

mais aussi auprès

des copropriétaires





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

Une expérience à la hauteur de vos aspirations
Appelez-nous dès maintenant!

Aménagement personnalisé exclusif Satisfaction garantie

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

Résidentiel - Commercial - Institutionnel
Éric Veilleux
p.design@videotron.ca
819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

www.paysagisteestrie.com

Suite de la page 2

VRAI OU FAUX?

Le défaut d'un propriétaire de fournir la copie pourrait lui valoir une ordonnance à la Régie du logement ainsi qu'un montant à titre de dédommagement si son refus a causé préjudice au locataire.

Dans un autre ordre d'idée, la copie du bail ne peut être retenue non plus pour éviter le délai de 10 jours que le locataire a pour introduire une demande de fixation de loyer en vertu de l'article 1950 CcQ.

La loi prévoit que l'avis du loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois (clause G) doit être remis lors de la conclusion du bail. Un jugement en révision d'une décision en fixation de loyer mentionnait ce qui suit sur le sujet, dans une situation où la copie du bail avait été remise plus de dix jours après sa conclusion :

«19- On doit comprendre de la lecture de ces dispositions, que la section G doit être complétée au moment de la conclusion du bail. Par la suite, le bail, qui comprend la section G, doit être remis à la locataire au plus tard dix jours après la conclusion de ce contrat.

20- Il a été jugé par le tribunal que le délai prévu à l'article 1950 C.c.Q. précité est compté à compter du moment où le bail est remis à un locataire si cela n'a pas été fait lors de sa conclusion.»¹ (nos soulignements)

Agir de la sorte n'a donc aucune conséquence bénéfique pour le propriétaire.

Le juge se permet de mentionner dans cette décision que les règles sur la bonne foi prévues dans la loi s'appliquent en matière contractuelle et qu'elles doivent être respectées par chacune des parties.☑

1. 2010 QCRDL 31312



GESTION IMMOBILIÈRE JULIEN
GESTION ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIÈRES

NOS SERVICES :

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

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

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE
Stéphane Julien, Président

T. 819.791.8677
C. s.julien@gestionimmobilierejulien.com

40, rue Marchand, Sherbrooke, Qc J1L 3E3
www.gestionimmobilierejulien.com

NOUS VOUS GARANTISSONS UNE VISIBILITÉ DANS PLUS DE 20 SITES DE LOCATION.
MEMBRE C.I.Q. RPHL



suivre mes appels.com

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



Buderus

CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

Résidentiel Commercial Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
Bi-Énergie

Lucien Côté Depuis 1936

819 562-9411

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

GazMétro PARTENAIRE CERTIFIÉ

LOW NOX EMISSIONS

ENERGY STAR

Suite de la page 3

Poursuites contre un propriétaire pour une enquête de crédit non signée évitées grâce au RPHL

Devoir verser des milliers de dollars à un locataire qui vit dans un de ses logements n'est pas une situation agréable à vivre.

Pour finir sur les précautions à apporter aux enquêtes, il est aussi important de vérifier le contenu de l'offre de location. Le RPHL ne donne rien en sous-traitance: l'importance de la qualité de l'évaluation doit être contrôlée par des processus très sévères et suivis à l'interne. Un autre exemple de la supériorité incontestable du RPHL.

Lors d'une de nos vérifications d'emploi, nous avons appris que le locataire qui devait commencer la veille un nouvel emploi ne s'est jamais présenté au nouvel emploi. La crédibilité du locataire et sa solvabilité sont alors remis en question!☑

1. ANNONCE DE LOCATION

Recherche de logement.com

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

- * Programme d'assurances pour membres RPHL
- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
- Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

4. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

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

5. EXTERMINATEUR

Gestion Parasitaire Extermination de l'Estrie

Sherbrooke (819) 570-1672

Granby (450) 775-3774

Saint-Hyacinthe (450) 230-0383

www.gestionparasitairedelestric.com

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

6. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

7. IMPÔT

ImpôtSheb

Tél.: (450) 375-0005

info7@impotsheb-granby.com

www.impotsheb-granby.com

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

8. NOTAIRE

Me Hélène Goyette

109 rue Principal, Granby

Tél.: (450) 375-8882

Télé.: (450) 375-2895

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

- Notaire et conseillère juridique
- Médiatrice familiale accréditée

9. PEINTURE

Bétonel

37, rue Évangéline Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

425, rue Principale Granby, Qc

Tél.: (450) 372-5055

- * Escomptes membres RPHL

- Peintures
- Vernis
- Accessoires

10. PLOMBERIE CHAUFFAGE

leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

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

11. PROTECTION INCENDIE

Alarme Centaur Inc.

Tél.: 819 791-0899

731, 13e Ave Nord, Sherbrooke

admin-centaur@videotron.ca

www.alarmecentaur.com

Rabais exclusifs aux membres RPHL

Vente et installation:

- Système détection Incendie
- Système d'éclairage d'urgence
- Système de sécurité contre le vol
- Système de caméra de surveillance IP
- Système d'intercom
- Système de serrurerie
- Inspection incendie dans les bâtiments (ULC 536)
- Extincteur portatif

Une équipe présente pour vous 7 jours 24h

12. VENTILATION

PUR AIR EXPERT

Sylvain Forand Président

Tél.: (819) 943-9239

www.purairexpert.com

Sherbrooke, Granby

- Commercial, Industriel Résidentiel
- Nettoyage
- Robotisé
- Systeme de Ventilation
- Analyse de Qualité de l'air
- Évacuation de Conduit, sècheuse, échangeur d'air
- Inspection Robotisé - Systemes Ventilation
- Spécialiste en Hygiène de réseau de ventilation

Pour annoncer vos produits et services!

Communiquez avec Diane Laventure

819-563-9292 (poste 226)

Sans frais 1-877-563-9292



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE

Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY

SUITE 260

LONGUEUIL (QUÉBEC)

J4H 3L8

TÉL.: (450) 679-6100

FAX: (450) 375-2895

20, PLACE DU LAC

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 9L9

TÉL.: (450) 375-8882

FAX: (450) 375-2895



ÉvalExpert

Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

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



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

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

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

Filgo Énergie — Thermoshell

4050, boul. Industriel

Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292

Distributeur Shell

Suite de la page 14

Horaires 2014 des Eco-centres Granby et Sherbrooke
Résidus domestiques dangereux (RDD)
(peinture, solvants, huiles usées, piles,
etc.)
Sapins de Noël
Téléviseurs, ordinateurs et cartouches
d'imprimantes
Terre non contaminée

leprohon^o RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL
Maître ès Celsius

**Offrez le confort
à vos locataires!**

leprohon.com # RBQ: 1301-9328-35



**PROGRAMME SPÉCIAL
AUX MEMBRES RPHL**

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



CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Sherbrooke	Granby	St-Hyacinthe
6171, boul. Bourque Sherbrooke (Qc) J1N 1H2 Tél.: 819.563.2454	620, rue Simonds Sud Granby (Qc) J2J 1E1 Tél.: 450.378.1500	6900, boul. Choquette St-Hyacinthe (Qc) J2S 8L1 Tél.: 450.773.4948

Éco-centre de Granby

Horaires pour la haute-saison :
Mardi et Mercredi de 8h à 17h
Jeudi de 8h à 18h
Vendredi de 8h à 19h
Samedi de 8h à 16h

Matières acceptées

- Matériaux granulaires (roc, briques, béton non armé, asphalte)
- Bois
- Résidus de construction, rénovation, démolition (CRD) (gypse, gravats et plâtras d'au plus de 2,45 m (8 pi) de longueur)
- Terre non contaminée
- Métaux, ferraille
- Résidus domestiques dangereux (piles, peinture, ampoules fluocompactes, etc.)

Suite de la page 10

OBLIGATION DE DONNER À LA VILLE LE PRIX DU LOYER EN VUE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité doivent être évaluées sur la base de cette «valeur réelle», établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation.

La méthode de calcul peut varier d'une ville à l'autre puisqu'il y a trois méthodes de calcul possible. Certaines ont besoin de moins d'informations financières. Les villes peuvent aussi changer de méthode d'une évaluation à l'autre, ce qui pourrait expliquer que vous n'aviez pas ces renseignements à fournir dans le passé.

Si un propriétaire, offusqué de cette intrusion de la ville dans sa vie privée, refuse de fournir les documents demandés, cela constitue une infraction en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale et des amendes entre 100 et au plus 50,000\$ pourraient être imposées.

- Résidus verts compostables (gazon, feuilles) Important : Les résidus verts doivent être dans des sacs en papier, plastique décomposable ou plastique. Dans ces deux derniers cas, les sacs doivent être vidés puis jetés dans le conteneur pour plastique.
- Arbres de Noël naturels
- Appareils contenant des halo carbures (réfrigérateur, congélateur, climatiseur)
- Pneus sans jante (48,5 pouces ou moins)
- Matériels électroniques et informatiques* (ordinateurs et périphériques, cartouches d'encre, appareils électroniques domestiques (télévisions, magnétoscopes, téléphones cellulaires, autres)
- Textiles et vêtements☑

De plus, tout changement dans les informations fournies devra être transmis à la Ville (vente, modification, ajout, amélioration.)

Mais rassurez-vous, la loi sur la fiscalité municipale a instauré un processus rigoureux de conservation des documents par l'évaluateur. Entre autres, ce document n'est pas accessible en vertu de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics.

Nous vous suggérons quand même de retourner les documents remplis à l'évaluateur par courrier recommandé.

Pour plus d'information, le gouvernement du Québec a confectionné un dépliant à l'attention des propriétaires disponible au http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_foncieres/documentation/evaluation_foncieres_propriete.pdf

Notamment pour contester la valeur estimée des méthodes de calcul.☑

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

i

ACTIVITÉS À VENIR

24 septembre à Granby:

Sécurité incendie dans les immeubles à logement (normes et conformité).
2 partenaires exposants lors de ses 2 soirées:
Martin Héту de «Alarme Centaur»,
et Sylvain Turgeon «Le Groupe Verrier Courtiers d'assurances»

7 octobre à Sherbrooke:

Sécurité incendie dans les immeubles à logement (normes et conformité).
2 partenaires exposants lors de ses 2 soirées:
Martin Héту de «Alarme Centaur»,
et Sylvain Turgeon «Le Groupe Verrier Courtiers d'assurances»

**Nouvelle formation maintenant disponible
à Sherbrooke et Granby:**

Atelier-conférence sur le bail:

Venez approfondir vos connaissances sur le processus de choix des locataires, la rédaction du bail résidentiel en regard de la loi et en connaître davantage sur les actions à prendre et/ou à éviter tout au long du processus de location.

Tarification: 70\$/personne pour les membres
(35\$ pour le conjoint ou le membre secondaire)
195\$/personne pour les non-membres

Cet atelier se tiendra dans les locaux du RPHL,
au 100 Belvédère sud suite 200, Sherbrooke.
(un minimum de participants est requis).

* Déductible d'impôt.

IMPORTANT : Vérifier les mises à jour sur le site du RPHL
www.rphl.org

Le gouvernement a tranché!

Depuis le 18 mars 2013, tous les propriétaires d'habitations locatives sont dans l'obligation légale de protéger leurs bâtiments d'un système de détection des incendies conforme au CNPI (Code national de préventions des incendies). Votre bâtiment est-il conforme?

De 25 %
à 30 % *

de rabais sur le système de protection contre les incendies



Alarme



CENTAUR



MEMBRE

731, 13^e Avenue Nord, Sherbrooke (Québec) J1E 2Y7
Téléphone: 819-791-0899 ; télécopieur: 819-791-0937
admin-centaur@videotron.ca • www.alarmecentaur.com

50 % *

de rabais sur les systèmes intercom



40 % *

de rabais sur l'éclairage d'urgence



50 % *

de rabais sur les extincteurs



50 % *

de rabais sur la serrurerie



FIRE-LITE ALARMS
by Honeywell

NOTIFIER
by Honeywell

* Pour les membres du RPHL seulement
Le prix est basé sur la vente au détail
Spéciaux jusqu'au 21 septembre 2014



Chercher, Cliquer, Trouver

site d'annonces classées en immobilier

www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en **immobilier**.

RechercheDe Logement s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes.

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

