

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

NOS LOCATAIRES sont notre force communiquons efficacement



Martin A. Messier

L

es locataires sont notre force. Si les fondations de notre immeuble sont solides et notre immeuble bien entretenu tout va bien.

Suite à page 4



VACANCES ESTIVALES
 LES BUREAUX DU RPHL
 SERONT FERMÉS
 À PARTIR DU 22 JUILLET 2013
 DE RETOUR LE 5 AOÛT 2013
 BONNES VACANCES À TOUS !

Vous pourrez acheminer vos demandes d'évaluations de locataire par télécopieur au numéro suivant : **1-866-382-9676** ou par le fichier électronique sécurisé: **fichiers.apq.com**

Pour le service juridique, vous pourrez téléphoner au **1-888-382-9670**.

À tous les utilisateurs du produit Filgo (Thermoshell), nous vous rappelons le numéro de téléphone du service à la clientèle (**819-569-5991**) à composer en cas d'urgence.

LES LOCATAIRES SONT CONDAMNÉS À 45000\$ POUR AVOIR NUI À LA VENTE D'UN IMMEUBLE



Me Robert Soucy

Les demandeurs, propriétaires d'un immeuble, réclament des dommages-intérêts à d'anciens locataires qui par leurs gestes fautifs, en ont retardé la vente.

Les défendeurs, les locataires demandent d'être informés si les propriétaires décident de mettre l'immeuble en vente; ils souhaiteraient peut-être s'en porter acquéreur.

À l'automne 2009 et après avoir

consulté un évaluateur, les demandeurs offrent aux locataires d'acheter l'immeuble pour 339 000\$. Après avoir consulté un agent d'immeuble, les locataires offrent 227 500\$. Les parties ne s'entendent pas sur le prix et la location de l'immeuble aux locataires se poursuit.

Les faits

L'immeuble résidentiel appartenait au père de M. Sheward depuis 1948. À son décès, le père lègue l'immeuble en partie égales à ses deux enfants,

M.Gordon Sheward et sa sœur, mais en laisse l'usufruit à sa conjointe sa vie durant. La conjointe décède et l'usufruit se termine. M. Gordon Sheward et sa sœur reprennent la gestion de l'immeuble.

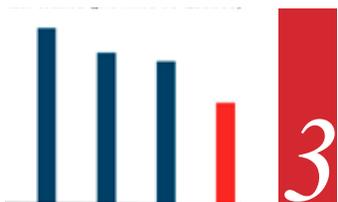
En décembre 2009, la sœur de M. Sheward décède et Wendy, la fille de M. Sheward devient la liquidatrice. Les défendeurs paient leur loyer à M. Sheward et font affaires avec lui lorsque l'immeuble a besoin d'entretien.

Suite à la page 8

Poste-Publication convention 40020616



ÉVICTION D'UN LOCATAIRE



PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION



LE VERSEMENT D'UNE INDEMNITÉ



PÉTITION À L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC



NOUVELLE RÉGLEMENTATION

www.rphl.org Recevez votre journal bimestriel par courriel, c'est plus pratique et bon pour notre environnement!



ÉVICTION D'UN LOCATAIRE

se faire justice soi-même peut vous coûter cher

Les déménagements arrivent à grand pas. De nouveaux locataires arrivent et vous craignez que les premiers restent. Ou encore votre locataire ne paie pas, vous voulez qu'il quitte. Rappelons-nous que nous ne pouvons nous faire justice nous-même!

Souvent les propriétaires sont déçus de savoir que sauf entente, ils devront ouvrir un dossier à la Régie du logement pour obtenir la résiliation du bail et/ou l'éviction du locataire logement. En effet, même lors d'une entente de résiliation de bail dûment signée ou d'un avis de non-renouvellement, un propriétaire ne peut évincer un locataire par lui-même en changeant les serrures et en le mettant à la rue. En effet, la Charte des droits et libertés de la personne prévoit clairement que toute personne a droit au respect de sa vie privée, à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens et finalement que la demeure est inviolable.

Nous ne pouvons nous faire justice nous-même!

Il existe une procédure à la Régie du logement si le locataire reste sur les lieux: il faut demander l'éviction des occupants sans droit. En effet, je le répète, on ne peut se faire justice soi-même. L'arrêt suivant est un exemple concret de plusieurs éléments interdits par la loi. Dans une récente affaire¹, un locataire demande près de 20 000\$ de dommages au propriétaire:

Selon le jugement, lors d'une perte d'emploi, un locataire informe sa pro-

priété qu'il aura des difficultés de paiement. Quelques mois plus tard, il constate qu'on a changé les serrures et qu'on a coupé les fils électriques de la télévision et du téléphone. Il reçoit ensuite la visite de la propriétaire qui l'informe que ses biens seront jetés à la neige s'il n'acquittait pas les loyers



deux mois. Par contre, dans ce jugement les photos démontraient que les biens jetés du deuxième étage étaient brisés ou déchirés par la chute. Certains biens auraient aussi été volés.

Le locataire s'est retrouvé sans logement, mais aussi dépourvu de ses meubles et de ses différents biens.

Le juge a donné droit à des dommages punitifs dû au comportement jugé inadmissible de la locatrice. En effet, le juge indique que «La faute de la défenderesse en tant que locateur d'un logement peut difficilement être plus grave lorsqu'elle change les serrures d'un logement et qu'elle expulse le locataire en disposant de ses effets mobiliers sans droit.»

Dans cette affaire, les propriétaires allèguent pour leur part qu'il y avait une entente de résiliation de bail, que le locataire avait dit qu'il quitterait et qu'il leur devait une somme de 1 555\$.

De plus, le jugement précise que certains effets du locataire sont restés au même endroit au sol pendant

Le propriétaire a alors été condamné à payer au locataire une somme de 12 000\$.

¹) *Danis c. Beauchemin (R.D.L. 2013-01-31)*

Chercher, Cliquer, Trouver

www.recherchedelogement.com



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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances
pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTIMENTS COMMERCIALES

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

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

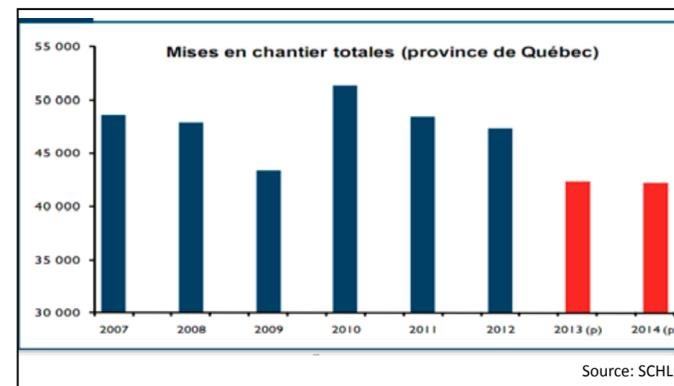
819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

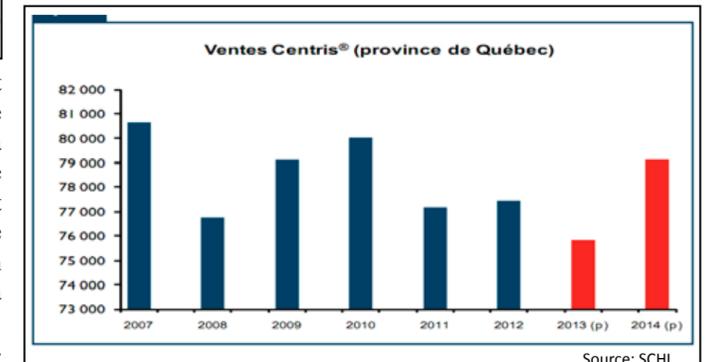
PERSPECTIVES DU MARCHÉ de l'habitation 2013-2014 (Province de Québec)



Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la croissance économique modérée, ainsi que les conditions d'emprunt et les tendances démographiques toujours favorables, soutiendront de nouveau la demande de logements au Québec en 2013 et 2014, mais dans une moindre mesure qu'en 2011 et 2012. «La détente du marché de la revente et l'offre abondante se traduiront par un repli de la demande de logements neufs,» selon Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

En 2013, la progression mo-

dérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs feront encore diminuer les mises en chantier de logements individuels, qui se chiffreront à 15 000 en 2013 et à 14 600 en 2014. Suite à la page 9



RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

819-829-8152

VENDEZ MAINTENANT VOTRE IMMEUBLE À REVENUS
car le TAUX D'INTÉRÊT est à son MINIMUM
et le PRIX au MAXIMUM

OFFRE D'ACHAT GARANTIE
* AVANT 90 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)
(CONSTRUCTION 1990 ET PLUS)

*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 90 JOURS

VENDU

RICHARD LAVOIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Tél. bur. : 819-569-1120

Courriel : info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

LES IMMEUBLES RICHARD LAVOIE, Agence immobilière



Martin A. Messier

Si nos locataires sont des gens heureux qui respectent leurs obligations tout va pour le mieux.

Dans tous les marchés nous voyons les entreprises qui répondent à leurs clientèles de façon diligente, qui suivent de près l'évolution du marché afin de maintenir leur offre intéressante dans le marché. Les propriétaires font bien souvent piètre figure dans ce domaine.

Nos locataires sont notre actif le plus important: il faut apporter une considération toute particulière. Un premier conseil, remplacer le mot locataire par client dans votre esprit. Ensuite, considérez le fait qu'il est client dans votre entreprise et que chaque

mois il vous paie plusieurs centaines de dollars.

Évidemment, il y a des mauvais clients, des clients indésirables, et pour cela il vous faut bien évaluer l'offre d'un candidat à la location d'un logement. Une fois acceptée cependant, cette offre prend la forme d'un bail entre vous et votre nouveau client.

De bonnes communications sont importantes afin de favoriser une relation saine. Une information adéquate est également importante. Souvent les conflits sont provoqués par des croyances erronées tant de nos clients que des propriétaires d'immeubles à

revenus.

Par notre journal et nos séances de formation il vous est possible de parfaire vos connaissances, le tout contribuant à limiter des conflits qui auraient autrement pris source dans des croyances erronées.

Nous vous rappelons que vous pouvez offrir à vos clients une source d'information pour leur permettre d'acquiescer, eux aussi, des éléments d'information qui permettront d'éviter plusieurs conflits.

Vous pouvez inviter vos locataires à s'inscrire à notre bulletin d'information Le Locataire dès maintenant à www.lelocataire.ca

Suite de la page couverture

**NOS LOCATAIRES SONT NOTRE FORCE
communiquons efficacement**



Volume 9, numéro 3
Juin - Juillet 2013

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

Graphiste
Alice Dornoy

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

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



**QUALIFICATION
DE L'IMMEUBLE**



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

Les Pavages Lavallée & Leblanc inc.



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

PAVAGE - EXCAVATION

Pavage d'asphalte de tous genres
Résidentiel, Commercial, Industriel, Municipal et Gouvernemental
Estimation gratuite et travail garanti

819 564-2266
www.pavagespll.com

**Programme exclusif
aux membre RPHL**



**GESTION
PARASITAIRE**
EXTÉRIEUR DE L'ESTRIE

Prix traitement extérieur

Programme N° 1

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

Programme N° 2 (Appel de service non inclus)

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

Ces programmes préventifs de gestion parasitaire comprennent

- 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



Nettoyage et construction après sinistre

Résidentiel, commercial, industriel

Nettoyage
Sinestrie INC

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

Constructions Yvon Perreault
Entrepreneur général RBO# 2853332194

21 ans d'expérience

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



Enfin un **conseiller fiscal**
spécialisé en immobilier!

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



**Bien planifier
votre succession**

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



**Organiser et
développer votre investissement**

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

Appelez-nous pour prendre rendez-vous dès maintenant

819. **578.6961**

MB Morin Blouin
Fiscalistes-Conseils inc.
MEMBRE DU GROUPE FEC

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

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
VISITE NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

CATÉGORIES

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

1 ACCOUSTIQUE

AST Acoustique Serge Thibodeau inc.

Tél. : (819) 572-8450

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

RBQ 5597-3127-01

2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PAVÉ DESIGN

Propriétaire: Éric Veilleux

Tél. : (819) 821-2437

Sans frais 1-855-821-2437

p.design@videotron.ca

www.paysagisteestrie.com

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

RBQ 55892-0227-01

3 ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101

Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

Juin - Juillet 2013 Volume 9, No 3

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. Ancil 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.renocosera.com

Entrepreneur spécialisé

Designer d'intérieur

Peinture, revêtement de sol

Céramique, mosaïque, tissus et plus

Service de design et décoration

En magasin ou à domicile

RBQ : 5642-2389-01

Esc. membre RPHL ou volume d'achats

7 CHAUFFAGE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

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

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

leprohon inc.

Sherbrooke : 819 563-2454

Granby : 450 378-1500

www.leprohon.com

- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Ventilation, Climatisation, Géothermie

- Chauffage, Biénergie
- Unité murale, échangeur d'air
- Plan d'entretien
- Service clé en main
- Programme spécial aux membres RPHL

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

8 CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

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

9 COMPTABILITÉ

Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221

Cell.: (819) 574-8942

ylallier@netrevolution.com

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

-Gestion d'immeubles

-Comptabilité, fiscalité

-Conseils d'affaires

Villeneuve Gagné Stébanne CGA

10 CONSEILLER FINANCIER

Chantal Denault

Conseillère en sécurité financière

Représentante en investissement

Tél.: 819-346-1998 poste 2

Partenaire de force Financière Excel offre:

-Assurances-vie individuelles, invalidité, maladies graves, maladie+dentaire;

-Fonds distincts (et commun) :

REER,RENTES, FERR, FRV, CELI, RRI,

REÉÉ, REÉ;

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

-Également membre du RPHL

Financière Banque Nationale

Dominique Larose, Conseiller en placement

Dominique.larose@bnc.ca

Sébastien Ruetta, Conseiller en placement associé

Sebastien.ruetta@bnc.ca

1 800 567-3588 / 819 348-1015

- Actions, fonds communs, titres à revenu fixe

- Comptant et marge CAN-US, REER, FERR, CELI, CRI, FRV, REEE, REEI et RRI

- Planification à la retraite

- Conseils en fiscalité

- Assurances et financement

11 COURTIER IMMOBILIERS

Francis Lafleur

Courtier immobilier agréé

Via Capitale Estrie FL

Agence immobilière

Tél.: 819-563-3000

Cell.: 819-822-8888

francis@lafleurdavey.com

www.francislafleur.com

- C'est le moment idéal pour vendre votre immeuble à revenus
 - Analyse détaillée à l'aide d'un logiciel performant
 - Estimation gratuite de la valeur marchande de votre immeuble
 - Obtenez le meilleur prix sur le marché
- Pour avoir l'heure juste en immobilier!

LES IMMEUBLES RICHARD

LAVOIE, agence immobilière

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé

Tél.: 819-569-1120

Cell: 819-829-8152

info@richard-lavoie.com

www.richard-lavoie.com

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

12 DÉBOUCHAGE

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

r.brisson@bellnet.ca

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

13 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

- Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

- Partenaire certifié Gaz Métro

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

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

14 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

15 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Construction Marc Carrier inc.

«25 ans à votre service»

tél.: 819-846-3141

cel.:819-570-0957

www.constmcc.com

*Tarif préférentiel aux membres du RPHL

- spécialiste en finition intérieur et revêtement extérieur
- construction grands et petits projets
- installation portes et fenêtres
- balcon, escaliers intérieur et extérieur

16 ENVIRONNEMENT

RN Services

consultation et ingénierie

Tél.: 514 - 223 - 4717

www.rnservices.ca

Radon Solutions

entrepreneur spécialisé

Tél.: 514 - 903 - 3026

www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

Solution Envirosol Inc

209 Belvédère Nord, suite 203

Téléphone : 819.791.2303

info@solutionenvirosol.com

Escompte 5% membres RPHL
Évaluation environnementale phase I
Caractérisation environnementale
Réhabilitation Environnementale
Identification, délimitation et caractérisation de milieux humides
Enlèvement de réservoirs
Et plus...

17 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

18 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

19 FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Centre Financier aux

Entreprises Desjardins de

l'Estrie

Bureaux:

- Sherbrooke:(819) 821-2201

- Coaticook: (819) 849-0434

- Granit: (819) 583-3373

- Memphrémagog:(819) 847-0007

- Val St-François et Asbestos:

(819) 845-2424

20 FISCALISTE

Morin-Blouin Fiscalistes-

Conseils Inc.

Alexandre Blouin

Tél.:(819) 578-6961

alexandreblouin@videotron.ca

-Planification successorale

-Transferts intergénérationnels

-Achat-vente d'immeubles

-Réorganisation d'affaires

-Intégration de nouveaux partenaires

-Réduction de la charge fiscale annuelle

-Stratégie de déductions d'intérêts

-Et encore bien plus ...

21 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

22 HUISSIERS DE JUSTICE

Proteau & Associés,

huissiers de justice, s.e.n.c.

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télé.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie

- Expulsion des locataires sur jugement

- Saisie pour non paiement de loyer

- Constat

23 INSPECTEUR EN BÂTIMENT

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél. : (819) 820-5250

* Escomptes membres RPHL

-Spécialisé en préachat et vente

-Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans

-Membre RPHL et APCHQ

24 PEINTURE

Bétonel



Me Soucy

Suite de la page couverture

LES LOCATAIRES SONT CONDAMNÉS À 45 000\$ POUR AVOIR NUI À LA VENTE D'UN IMMEUBLE

Les propriétaires demeurent en Alberta. Les relations avec les locataires sont difficiles depuis que leur offre a été refusée. L'immeuble n'est pas rentable: les revenus du loyer sont faibles et les dépenses élevées. Les propriétaires décident de vendre.

Le 12 novembre 2010, les propriétaires confient la vente à un courtier qui discute de l'importance pour un acheteur de conclure la vente avant le 31 décembre 2010, si ce dernier désire reprendre possession de l'immeuble pour y habiter. Le prix de 339 000\$ est compétitif et le courtier a bon espoir de vendre au prix demandé.

Les difficultés pour les visites du logement

Le 12 novembre 2010, le courtier laisse un message aux locataires pour les aviser de son mandat de vendre et qu'il veut les rencontrer pour organiser les visites. Le message est laissé dans leur boîte vocale. Les locataires ne rappellent pas le courtier. Il laisse un nouveau message le 13 novembre puis le 14 novembre. Finalement le 16 novembre il dépose un message écrit dans leur boîte aux lettres. Le 17 novembre 2010, les locataires acceptent de rencontrer le courtier. La visite est difficile. Les locataires s'opposent à la prise de photos et à toute visite libre.

Ils imposent d'importantes restrictions sur les heures de visites. Ils n'acceptent aucune visite de jour, ni la fin de semaine malgré que les locataires travaillent à partir de leur domicile.

Pendant les visites, le locataire suit les visiteurs pas à pas, ferme les lumières avant même que les visiteurs n'aient quitté la pièce. La femme du locataire se montre agressive et impolie. Un des visiteurs mentionne à l'agent qu'il est hors de question pour lui d'avoir affaires à de tels locataires.

Les locataires prétendent qu'ils agissent ainsi pour protéger la confidentialité de leurs documents de

travail. Le Tribunal conclut qu'il ne s'agit que d'une excuse car il serait aisé de ranger leurs documents lors du passage de visiteurs dans leur bureau.

PROPRIÉTAIRES D'UN IMMEUBLE RÉCLAMENT DES DOMMAGES-INTÉRÊTS À D'ANCIENS LOCATAIRES QUI PAR LEURS GESTES FAUTIFS, EN ONT RETARDÉ LA VENTE.

propriétaires vivent en Alberta et que M. Sheward a confié la vente de l'immeuble au courtier.

Le 17 décembre 2010, M. Sheward envoie un courriel informant les locataires qu'il a confié la vente à son courtier et qu'ils doivent collaborer pour la vente.

Le 18 décembre 2010, le courtier se rend à la résidence et constate que les locataires sont partis en vacances à Cuba dans la nuit de 17 décembre jusqu'au 1er janvier 2011.

Incapable de faire visiter la propriété, l'acheteur potentiel se désintéresse de l'achat. L'échéance du 31 décembre 2010 passe sans que la propriété ne soit vendue.

Deuxième acheteur

Le courtier trouve un autre acheteur potentiel et les problèmes recommencent. Il veut une visite mais le locataire répond qu'il veut un avis légal précisant le nom et les coordonnées de la personne nommée pour administrer la propriété. Pourtant, les locataires savent très bien qu'il n'y a pas d'administrateur et que M. Sheward s'occupe de la propriété, d'abord avec sa sœur, puis seul, depuis le décès de celle-ci.

Le 23 janvier 2011, l'acheteur dépose une offre d'achat pour 300 000 \$ alors qu'il n'a même pas pu visiter la maison. L'offre est conditionnelle à une inspection dans les 7 jours.

M. Sheward estime préférable d'accepter l'offre telle quelle et de ne pas risquer de perdre la

vente de la maison.

Le courtier et M. Sheward tentent à plusieurs reprises, mais sans succès d'organiser une visite pour une inspection. Le propriétaire a signé la vente avec l'acheteur potentiel le 15 mars 2011.

Le jugement de la Cour supérieure

Selon la Cour supérieure, le comportement des locataires est inexplicable et déraisonnable. :

«Au surplus, la preuve démontre les difficultés rencontrées par Mme Deakin (la courtière) pour organiser des ventes avec ses acheteurs potentiels. A plusieurs reprises, elle doit laisser plus d'un message avant qu'ils ne la recontactent. Il s'agit là d'un comportement déraisonnable. »

Toujours selon la Cour, il est probable que les propriétaires auraient présenté une contre-offre inférieure à 339 000 \$, mais supérieure à 315 000\$. Le Tribunal établit la perte à 25 000\$.

Pour les dommages à titre de troubles et inconvénients causés par les locataires aux propriétaires, la Cour accorde la somme de 5 000\$.

Enfin la Cour accorde 15 000\$ à titre d'honoraires extrajudiciaires pour un abus de droit :

«Dans les circonstances obliger les demandeurs à venir en Cour supérieure, obtenir une injonction pour faire visiter leur propriété et contester cette requête était abusif. Le juge Lalonde a déjà souligné dans son jugement qu'exiger la présence du propriétaire qui réside en Alberta pour les visites était abusif. Les défendeurs

n'avaient aucune contestation sérieuse à faire valoir. Les défendeurs ont exigé un interrogatoire de M. Sheward et Mme Deakin. Leur demande reconventionnelle est également abusive. »

La Cour supérieure a condamné les locataires solidairement à payer aux propriétaires la somme de 45 000\$ au total. ☑

Le courtier se rend à la résidence et constate que les locataires sont partis en vacances à Cuba



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

Suite de la page 3

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION 2013-2014 (Province de Québec)

Le segment des maisons individuelles est encore touché par la popularité grandissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à la densification résidentielle.

Stimulée par la popularité des appartements en copropriété, l'offre de logements collectifs est abondante à l'heure actuelle.

Après trois années durant lesquelles la construction a été soutenue, soit de 2010 à 2012, la conjoncture du marché des collectifs se détend. Les mises en chantier de logements collectifs ralentiront au cours des années à venir. Leur nombre va s'établir à 27 300 en 2013 et à 27 600 en 2014.

Après s'être maintenues à un niveau stable en 2012, les ventes Centris® diminueront légèrement cette année. En 2013, leur nombre devrait atteindre 75 800. Outre les répercussions sur l'économie en général dont il a été question précédemment, la croissance du stock de logements soutiendra les ventes. Ainsi, la

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2012	3,07
	Changement de 2011 T4	-0,43
	2013 (P)	3,45
5 ans	T4 2012	5,24
	Changement de 2011 T4	-0,05
	2013 (P)	5,32
	2014 (P)	5,78

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2012

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2012	Oct. 2013(P)	Oct. 2012	Oct. 2013(P)
Gatineau	3,3	3,2	743	760
Montréal	2,8	2,6	711	720
Québec	2,0	2,5	741	755
Saguenay	2,0	2,4	549	560
Sherbrooke	5,0	4,8	578	585
Trois-Rivières	5,2	5,5	550	560
Canada	2,8	2,5	s.o.	s.o.

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P : Prévisions de la SCHL

1 Centres 100,000+

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (P)	2014 (P)	2013T1 (P)	2013T2 (P)	2013T3 (P)	2013T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	19 778	17 535	19 549	16 554	16 059	15 000	14 600	15 250	15 000	15 000	14 750
%	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-6,6	-2,7	-0,7	-1,6	0,0	-1,7
Log. collectifs	28 123	25 868	31 814	31 833	31 308	27 300	27 600	28 000	27 500	27 000	26 500
%	6,6	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-12,8	1,1	-7,8	-1,8	-1,8	-1,9
Tous	47 901	43 403	51 363	48 387	47 367	42 300	42 200	43 250	42 500	42 000	41 250
%	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-10,7	-0,2	-5,4	-1,7	-1,2	-1,8
Marché de la revente											
Ventes Centris®	76 752	79 108	80 027	77 171	77 427	75 800	79 100	75 000	75 000	76 000	77 000
%	-4,8	3,1	1,2	-3,6	0,3	-2,1	4,4	2,5	0,0	1,3	1,3
Prix Centris® moyen	215 323	225 368	241 455	261 465	266 532	270 100	275 100	271 000	269 000	270 000	271 000
%	3,8	4,7	7,1	8,3	1,9	1,3	1,9	-1,2	-0,7	0,4	0,4

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

Yvon Lallier CGA

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

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



ÉvalExpert
Pour une valeur fiable

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

info@evalexpert.ca Bur. : 819-562-3825
www.evalexpert.ca Téléc. : 819-562-6076

Produits de planification de la sécurité

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

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

Tél. : 819 346-1998
Téléc. : 819 346-0047

Partenaire de
EXCEL
Cabinet de services financiers et de planification financière

foyer **écolo** inc. Sherbrooke

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

599 \$
+ taxes

L'unité installation non comprise.

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

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

Yvon : 819-434-2039
info@foyereco.com

**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

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL
Vous économisez dans tous les départements !

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement:

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

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

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas au matériel en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et au matériel de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. Marque déposée de la compagnie 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.ca

**NOTRE ENGAGEMENT :
OPTIMISER VOTRE
PATRIMOINE FINANCIER**

Nathalie Duvivier, B.A.A. Adjointe en placement
Dominique Larose B.A.A., G.P.C. Conseiller en placement
Sébastien Ruelle, B.A.A. Conseiller en placement associé

Vous vendez votre immeuble à revenu ?
Nous pouvons vous conseiller afin de bâtir un portefeuille de placement sur mesure qui vous procurera des revenus réguliers et fiscalement avantageux.

Groupe Larose-Ruelle
Tél. : 819 348-1015
1802, rue King Ouest
Bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 0A2

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE
GESTION DE PATRIMOINE

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

SOLUTION ENVIROSOL
www.solutionenvirosol.com

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

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

209 rue Belvédère Nord, suite 203
Sherbrooke, Québec J1H 4A7
info@solutionenvirosol.com
Tél. : 819 791-2303
Télec. : 819 791-2313

ÉQUIPE LAFLEUR DAVEY
COURTIERS IMMOBILIERS

viacapitale ESTRIE FL
AGENCE IMMOBILIÈRE

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

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

Pour avoir l'heure juste en immobilier!

Francis Lafleur
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

T 819 563-3000
C 819 822-8888
francis@lafleurdavey.com
www.francislafleur.com



Me Reed

QUESTION DE VERSEMENT D'UNE INDEMNITÉ

LA LOCATAIRE N'HABITE PLUS LE LOGEMENT: DOIT-ON QUAND MÊME LUI VERSER UNE INDEMNITÉ LORS D'UNE REPRISE DE LOGEMENT?

Dans une décision du mois de janvier de cette année, la locataire réclamait un dédommagement dans le cadre d'une demande de reprise de logement et ce, malgré le fait qu'elle avait quitté le logement au moment de l'audience.

Dans cette décision, le juge administratif dans cette affaire détermine qu'il n'est pas obligatoire qu'un locataire occupe le logement au moment de la reprise de logement pour avoir droit à une compensation. De plus, elle explique aussi l'importance qu'aura l'accord passé avec la personne qui occupe actuellement le logement sur l'octroi d'une telle compensation.

Elle explique premièrement que certains types d'accords nécessitent le consentement du locateur alors que d'autre non.

Dans cet optique, il est essentiel que le propriétaire sache à quel titre les personnes actuellement dans le logement l'occupent: Sous-locataire, cessionnaire de bail ou tout autre prêts. Il

Protégez votre investissement et votre patrimoine avec les produits adéquats

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

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

Je me déplace à domicile et en entreprise.

Voici mes nouvelles coordonnées :

Chantal Denault

Conseillère autonome en sécurité financière

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

Tél. : 819 346-1998

Télé. : 819 346-0047

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



doit donc s'en informer rapidement.

Dans le cas de la cession ou la sous-location, le consentement du propriétaire est nécessaire de par la loi.

Par contre, le juge administratif fait siens les propos de l'auteur Pierre Jobin à l'effet que le prêt du logement à titre gratuit à un parent ou un ami ne nécessite pas le consentement du locateur.

Finale, la décision conclue que le locataire a un droit personnel dans le logement et tant qu'il n'a pas renoncé à ce droit comme dans le cas d'une cession de bail il garde son droit au maintien dans les lieux donc, à son droit à une compensation.

C'est ainsi que le locataire pourra avoir droit à une compensation notamment dans le cadre de la sous-location et du prêt de son logement par exemple.

Dans cette décision, la locataire a obtenu une compensation de cinq cents dollars bien qu'elle en réclamait deux mille. ☑

31 120717 089G

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
SERVA

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

PÉTITION À L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

concernant les chiens guides ou d'assistance

Le 14 février 2013, une pétition a été déposée à l'Assemblée nationale du Québec concernant les chiens guides ou d'assistance.

À la lecture du texte de la pétition, on demande à l'Assemblée nationale du Québec d'adopter une loi qui autorise une personne atteinte d'un handicap d'être accompagnée de son chien d'assistance non seulement dans un endroit public, mais aussi dans son lieu, que ce lieu soit une unité de copropriété ou un logement locatif. À la suite de cet événement, votre association a été invitée à participer, le 15 avril dernier, à une audition concernant cette pétition et sur le besoin d'adopter une nouvelle loi.

Selon l'opinion de le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives, à sa face même cette problématique est déjà régie par la Loi. Dans le domaine locatif résidentiel, le refus d'un candidat handicapé qui requiert l'aide d'un chien guide ou d'assistance, malgré un règlement d'immeuble interdisant les chiens, serait selon notre opinion contraire aux dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne (ci-après «Charte») dont il est fait mention dans le texte même de la pétition, soit l'article 10, selon lequel on ne peut faire de distinction fondée sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. La discrimination selon cette loi est le fait de faire une distinction ayant pour effet de compromettre le droit à l'exercice en pleine égalité des droits d'une personne.

Plus spécifiquement au domaine locatif, les articles 12 et 13 de la Charte prennent plein effet:

12. Nul ne peut, par discrimination, refuser de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public.

13. Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination.

Une telle clause est sans effet.

La Charte prévoit clairement également, à son article 52, qu'aucune disposition d'aucune loi ne peut déroger à ces articles. Elle lie même l'État.

Le fait d'interdire les chiens et autres animaux dans son immeuble est un droit de gestion en soi pour le propriétaire d'un immeuble locatif. Par contre, nous sommes d'avis que cette même clause deviendrait sans effet à

partir du moment où il est déterminé que quelqu'un a besoin d'un animal pour pallier à son handicap en vertu de la Charte.

Selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, il existe une distinction entre les chiens guides et les chiens d'assistance. Les chiens guides sont une aide technique pour les personnes non-voyantes ou ayant une déficience visuelle pour pallier à ce handicap. Il existe aussi les chiens d'assistance, qui aident à pallier d'autres types de handicap ou de problèmes, tels que la surdité, le trouble envahissant du comportement (comme l'autisme)¹. Le chien guide ou d'assistance est reconnu par les tribunaux comme étant un moyen pour pallier un handicap.

Des lois semblables à celle proposée dans la pétition existent ailleurs au Canada. À titre d'exemple parmi d'autres, dans les modèles de loi de l'Alberta (Service Dogs Act) et de la Colombie-Britannique (Guide and Assistance Dog Act), il est clairement défini qu'on ne peut refuser l'occupation d'une unité de logement à une personne handicapée qui est accompagnée de son chien guide ou d'assistance, ou poser des conditions discriminatoires qui mettraient en péril ce droit.

Nos recommandations

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives a pour objectif de favoriser les relations harmonieuses entre les propriétaires et les locataires. Le RPHL est entièrement favorable, si la Commission de la santé et des services sociaux le juge nécessaire, à l'adoption d'une loi autorisant une personne handicapée à être accompagnée de son chien d'assistance en tout lieu, incluant chez lui. Cela permettrait, comme c'est le cas dans d'autres provinces du Canada, de clarifier une situation déjà contraire à la Charte, mais qui gagnerait à être pré-



cisée pour éviter les situations vécues actuellement par des personnes qui vivent avec un handicap. Toutefois, tel que discuté à la Commission, une campagne de sensibilisation auprès des propriétaires pourrait aider à mieux comprendre la protection déjà offerte par la Charte et éviter l'adoption d'une nouvelle loi.

En conséquence de ce qui précède, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives a soumis à l'Assemblée nationale du Québec les

recommandations suivantes: le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives croit justifiée l'obligation pour la personne qui nécessite un chien guide ou un chien d'assistance, de présenter un document légal à l'effet que le chien en question est un chien guide ou d'assistance reconnu et que sa situation nécessite la présence dudit chien. En effet, il faut s'assurer de clarifier quels types de handicap peuvent être palliés par l'aide d'un chien.

Suite à la page 17

BRISSON
RICHARD INC.

MEMBRANES
IMPERMÉABILISATION
EXPERT-MSI

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

LE GROUPE EXPERT DRAINS
APCHQ • CMMDQ • RBQ : 8281-1805-10

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

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

Spécialité en système intérieur

AST Acoustique
Serge Thibodeau Inc.

• Réparation de gypse
• Tirage de joints

• Peinture intérieure/ extérieure
• Finition de solage en acrylique

Tél. : 819 572-8450

RBQ: 5597-3127-01



Me Lebeau

NOUVELLE RÉGLEMENTATION À L'HORIZON sur les tours de refroidissement d'eau

Le 12 mai prochain entrera en vigueur une nouvelle réglementation à l'horizon visant l'entretien des tours de refroidissement d'eau, laquelle aura sensiblement des effets sur les immeubles en copropriété, ainsi que les immeubles locatifs munis de tels systèmes de climatisation.

Le 16 janvier dernier, madame Agnès Maltais, la Ministre du Travail entre autres a annoncé la publication dans la gazette officielle du Québec d'un projet de règlement modifiant le Code de sécurité découlant de la Loi sur le bâtiment, c. B-1.1, sur l'entretien des tours de refroidissement à l'eau servant à climatiser les immeubles. Le fait de proposer un tel règlement a été motivé par la survenance de plusieurs décès dans la région de Québec durant l'été 2012 dus à une éclosion de la bactérie de légionellose. Les personnes décédées ont été exposées à ces bactéries par des systèmes de ventilation et de climatisation d'immeuble.

Ce règlement obligera les propriétaires et exploitants de bâtiments munis d'installations et équipements de tours de refroidissement à l'eau

servant à climatiser ceux-ci d'en assurer l'entretien suivant un programme d'entretien. Ce programme d'entretien se doit d'être élaboré et signé par un membre d'un ordre professionnel dont le champ d'exercice et les activités sont reliés au domaine des tours de refroidissement à l'eau.

Le règlement exigera entre autres que le programme élaboré par le professionnel tienne compte de l'historique de l'installation, qu'il soit révisé par des professionnels à chaque cinq ans, et que le propriétaire ou l'exploitant du bâtiment doit tenir sur les lieux, un registre contenant les informations suivantes :

- le nom et les coordonnées du propriétaire
- s'ils sont disponibles, copie des plans du système et de toute modification, le cas échéant
- le manuel d'opération et d'entretien du fabricant
- le programme d'entretien élaboré par le professionnel dans ce domaine selon les critères du règlement
- les résultats des analyses de l'eau des deux dernières années

- l'historique et la description de l'entretien, des réparations, des remplacements et des modifications réalisées
- le nom du responsable et du personnel affecté à l'entretien ainsi que leur numéro de téléphone

Toutefois, il faut comprendre de par la nature des installations visées, ce règlement ne s'adresse pas à tous les immeubles en copropriété, ni locatifs, mais plutôt ceux d'une taille importante et dont la climatisation par de tels moyens s'impose en raison du dessin et de la taille de ceux-ci.

Nous pouvons facilement comprendre le but recherché par ces mesures, et nous les voyons comme une codification, quoique avec des obligations plus strictes encore, des pratiques courantes déjà présentes dans le domaine de la gestion et de l'entretien des immeubles. Comme ces systèmes sont essentiels pour le confort

des occupants des bâtiments, et qu'il est dans l'intérêt du propriétaire d'en assurer le bon fonctionnement afin d'éviter un mauvais fonctionnement ou des bris coûteux, l'entretien régulier est assuré par des firmes spécialisées.

Le fait de devoir faire élaborer le plan d'entretien par un membre d'un ordre professionnel œuvrant dans ce domaine, est toutefois un pas de plus, lequel représentera une dépense additionnelle pour le propriétaire ou l'exploitant du bâtiment. Les syndicats des copropriétaires des immeubles en copropriété munis d'un système de climatisation de ce genre devront prévoir des sommes additionnelles à leur budget d'entretien d'immeuble afin d'en faire face et les copropriétaires devront s'attendre à payer des charges de copropriété légèrement plus élevées. Toutefois, ces mesures représenteront sans doute un fardeau financier additionnel pour le propriétaire unique d'un immeuble locatif résidentiel qui devra alors le supporter dans un contexte actuel d'un système de fixation de loyers désuet.

Nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet. ☑

CHANGEMENTS À LA COPROPRIÉTÉ À L'HORIZON (suite) LES ASSURANCES

Suite aux consultations publiques tenues aux mois de mars, avril et mai 2012, auxquelles nous avons déposé un mémoire écrit et avons fait des représentations, le 7 novembre dernier le Comité consultatif sur la copropriété a déposé son rapport auprès du Ministre de la jus-

tice, Monsieur Bertrand St-Arnaud et au Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec.

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

Dans le présent article nous parlons des recommandations visant les assurances en copropriété.

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques un besoin que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats, relativement à l'assurance en copropriété, et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur

à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon les prescriptions de l'article 1073 C.c.Q.

Toujours à ce sujet, le Comité a remarqué qu'il arrive fréquemment en pratique que les assurances souscrites par le syndicat le soient pour une valeur assurable inférieure à la valeur réelle de l'immeuble. Le Comité a souligné que ceci est notamment dû au fait que les syndicats n'ont pas recours à un évaluateur agréé pour déterminer le montant d'assurance.

Suite à la page 16

Votre contact privilégié

Mon

Mes

Mon

IMMEUBLE
INTÉRÊTS
REGROUPEMENT

Bien plus
qu'une relation
de confiance!

PAVÉ DESIGN

paysagiste

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

Une expérience à la hauteur de vos aspirations

Appelez-nous dès maintenant!

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

Aménagement personnalisé exclusif Satisfaction garantie

Résidentiel - Commercial - Institutionnel

Eric Veilleux

p.design@videotron.ca
819.821.2437 / sans frais : 1 855.821.2437

www.paysagisteestrie.com

Buderus

CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

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

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

Résidentiel Commercial Industriel

Plomberie Chauffage Ventilation Planchers chauffants Gaz naturel Bi-Énergie

819 562-9411

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

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:

www.boitesetcamion.com

POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

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

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs

auprès des locataires

mais aussi auprès des copropriétaires

Suite de la page 14

verront dans l'obligation d'obtenir un financement personnel pour combler l'écart.

À ce sujet, le Comité a fait la recom-

Changements possibles à la copropriété à l'horizon. Les assurances

Une évaluation périodique devrait être imposée afin qu'il y ait une véritable adéquation entre la valeur de l'immeuble et valeur indiquée au contrat d'assurance.

Le Comité est d'avis, qu'en cas de sinistre majeur affectant l'immeuble, il ne doit pas y avoir une part de celui-ci qui demeure à la charge des copropriétaires en raison d'une insuffisance de montant de la couverture, car ceci pourrait conduire à l'impossibilité de reconstruire l'immeuble, faute de fonds disponibles, sinon à des difficultés pratiques importantes pour les copropriétaires qui se

LES SYNDICATS N'ONT PAS RECOURS À UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ POUR DÉTERMINER LE MONTANT D'ASSURANCE

mandation que cette évaluation périodique soit faite au plus à tous les cinq ans, ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite, le tout sans distinguer la taille de l'immeuble, ni le type de copropriété. Il a également été souligné que les coûts de construction augmentent constamment et qu'il est donc pertinent de procéder à cette évalua-

tion de façon régulière.

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

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

Dans l'intervalle, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet. ☑



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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

44, rue William-Ives 819 564-7889
2678, rue King Ouest 819 348 1657

Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323
425, rue Principale 450 372-5055



Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives

Communiqué de presse

Le RPHL se positionne sur la problématique accrue des punaises: pour régler une telle situation, la coopération des locataires est primordiale

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) explique qu'il est d'une importance prédominante que dans la situation envenimée des punaises, tant que propriétaires que les locataires essaient de pallier la situation.

Il est vrai que la problématique des punaises demeure réelle mais il est d'autant plus important d'être conscient du fait que la sensibilisation des locataires demeure laborieuse, selon le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL).

«Les propriétaires sont souvent aux prises avec des situations où les locataires refusent de collaborer en interdisant l'accès au logement infecté de punaises» selon Martin Messier, président du RPHL.

Dans de telles situations, il est évident que la problématique des punaises s'intensifie sans oublier que les délais à la Régie du logement sont longs, entraînant par le fait même un processus difficile pour les parties, d'après le RPHL.

Le RPHL se positionne alors en expliquant que ça devient difficile d'agir rapidement, ce qui envenime la situation. Pour nous permettre de régler une situation de punaises de lit efficacement, il est donc fondamental de sensibiliser autant les locataires que les propriétaires.

Le RPHL existe depuis 1981 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres propriétaires de logements locatifs tout en étant présent dans toutes les régions du Québec. ☑

Suite de la page 13

PÉTITION À L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC concernant les chiens guides ou d'assistance

Dans les lois mentionnées de l'Alberta et de la Colombie-Britannique, le chien en question doit avoir été entraîné par une école accréditée. En se basant sur le survol de ces lois, le gouvernement pourrait ensuite délivrer une carte d'identification pour les utilisateurs des chiens qualifiés et la présence de cette carte prouverait la qualification à l'application de la loi proposée dans la pétition, c'est-à-dire que nous sommes en présence d'une personne dont le handicap peut être pallié à l'aide d'un chien et que le chien provient d'une école accréditée. Cette carte devrait être présentée autant par une personne souhaitant louer un logement avec son chien guide ou d'assistance que par une personne déjà en logement qui aurait nouvellement l'aide de ce type de chien. Nous croyons légitime l'obligation par le locataire d'envoyer un avis au propriétaire pour l'aviser de cette nouvelle situation et de présenter les pièces justificatives.

le Regroupement des Propriétaires est toutefois d'avis que la nouvelle loi ne devrait pas s'appliquer aux chiots en entraînement, par soucis d'équité pour ceux qui ne peuvent avoir de chien en vertu d'un règlement de l'immeuble, par exemple et n'ayant pas de handicap à pallier. Cette loi devrait s'appliquer qu'en cas de nécessité pour les personnes qui vivent un handicap seulement.

le Regroupement des Propriétaires a tenu à émettre un bémol à la Commission de la santé et des services sociaux concernant une obligation du propriétaire dans la loi d'assurer la jouissance paisible des lieux pour l'ensemble de ses locataires. Il faudrait donc être en mesure de restreindre les inconvénients possibles à la présence d'un chien dans un immeuble qui interdit les animaux pour différentes raisons. Le RPHL souhaite porter à votre attention l'importance, pour certains locataires ou pour certains propriétaires de logements détenus en copropriété divise, du choix d'un immeuble sans animaux, que ce soit pour des raisons d'allergie ou d'hypersensibilité environnementale, au même titre qu'on peut choisir un immeuble sans fumée. Le RPHL est d'avis que ce n'est pas suffisant pour user de discrimination envers les personnes qui doivent vivre en présence d'un chien pour pallier un handicap, mais tient à sensibiliser la Commission de la santé et des services sociaux au niveau de difficulté auquel peut être confronté un propriétaire de logements devant une situation où un chien d'assistance arrive dans un immeuble choisi pour son absence de chien par une personne lourdement allergique.

D'autre part, il faut penser aux inconvénients possibles reliés à la présence d'un chien qui peuvent nuire autant aux autres locataires qu'au propriétaire. Peu importe que la personne vive un handicap ou non, un animal risque d'être plus dérangeant s'il est moins bien entretenu: besoins à l'extérieur ou à l'intérieur, aboiements, bris dans le logement. L'entretien d'un logement dans lequel un animal vit peut

couvre-planchers
TAPIS V.N.

**PRIX SPÉCIAL
POUR LES MEMBRES
DU RPHL**

NOUVEAU

**PLANCHETTES
DE VINYLE
FLOTTANTES**

**Plancher flottant
Planchettes de vinyle
Tuiles de vinyle
Céramique**

T 819.864.4253

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

être plus demandant. Nous sommes d'avis que ces situations pourraient justifier un dépôt de garantie au propriétaire, qui devrait évidemment s'appliquer à l'ensemble des locataires.

De façon plus générale, comme certains locataires font preuve de négligence dans l'entretien de leur logement, même malgré le manque de mauvaise volonté, le RPHL a cru bon de réitérer sa demande concernant les dépôts de garantie pour l'ensemble des locataires. Nous croyons que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire, à titre de dépôt de garantie, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires

aux gestes négatifs.

Nous vous tiendrons au courant des développements. ☑

1) Commission des droits de la personne et de la jeunesse, Le chien d'assistance et le chien guide au service des personnes en situation de handicap (Dépliant) Québec 2013 http://www.cdpcj.qc.ca/Publications/depliant_chien-guide.pdf.

Quincaillerie

Home hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

**Entre-nous
c'est du solide!**

819-346-6944

Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

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

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

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201
www.desjardins.com

Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

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



Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

1 877 731 8647
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

1 ANNONCES DE LOCATION

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

2 ASSURANCES

Le Groupe Verrier
 Courtiers d'assurances
 Sans frais: (800) 567-3573
 * Programme d'assurances pour membres RPHL
 - Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

3 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
 Tél.: (819) 563-9292
 Sans frais: 1-877-563-9292
 * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
 -Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

4 CHAUFFAGE

Thermoshell
 Tél.: (819) 563-9292
 Sans frais: (877) 563-9292
 * Escomptes membres RPHL
 -Huile à chauffage, mazout
 -Livraison automatique
 -Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine
 -Plan d'entretien sur fourniture
 -Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
 -Administration et bureaux locaux



5 EXTERMINATEUR

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

6 GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
 Tél.: 1 866 559 5169
 - Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
 - Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
 - Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
 - Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

7 NOTAIRE

Me Hélène Goyette
 109 rue Principal, Granby
 Tél.: (450) 375-8882
 Téléc.: (450) 375-2895
 550 Chemin Chambly,
 bureau 260, Longueuil, Qc
 Tél.: (450) 679-6100
 -Notaire et conseillère juridique
 -Médiatrice familiale accréditée

8 PEINTURE

Bétonel
 37, rue Évangéline Granby, Qc
 Tél.: (450) 361-2323
 425, rue Principale Granby, Qc
 Tél.: (450) 372-5055
 * Escomptes membres RPHL
 - Peintures
 - Vernis
 - Accessoires

9 PLOMBERIE CHAUFFAGE

leprohon inc.
 Sherbrooke : 819 563-2454
 Granby : 450 378-1500
www.leprohon.com
 - Résidentiel, Commercial, Industriel
 - Ventilation, Climatisation, Géothermie
 - Chauffage, Biénergie
 - Unité murale, échangeur d'air
 - Plan d'entretien
 - Service clé en main
 - Programme spécial aux membres RPHL

RONA
L'entrepôt
GRANBY

VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

- 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

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

thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
 Sans frais : 877-563-9292

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

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

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

Tél. : 819.564.0424
 Fax: 819.822.1697

AU BUREAU suivre mes appels.com

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

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...

...ce qui me permet de savoir combien d'argent chacune de publicité me rapporte

www.suivre mes appels.com

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

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels
www.suivremesappels.com
 1 866 559 5169

Copyright © 2012 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. www.suivremesappels.com.

GESTION IMMOBILIÈRE



JULIEN
GESTION ET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIERS

NOS SERVICES :

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

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

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET PROFESSIONNELLE À VOTRE SERVICE

Stéphane Julien, Président

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

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

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

CLIMATISATION • VENTILATION • CHAUFFAGE • RÉFRIGÉRATION

Offrez le confort à vos locataires!

www.leprohon.com # RBC: 1301-9328-35



GREE

GARANTIE **5 ans**
Pièces et main d'œuvre

12 000 BTU

PROGRAMME SPÉCIAL AUX MEMBRES RPHL

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

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

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

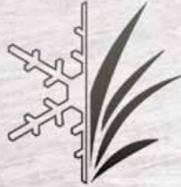
Granby 620, rue Simonds Sud Granby (Qc) J2J 1E1 Tél.: 450.378.1500

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

leprohon
Maître ès Celsius

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

www.peloussherbrooke.com
Mathieu Durivage 819.212.0448 mathieu@durivage.biz



DÉNEIGEMENT - TONTE DE PELOUSE

DURIVAGE

WWW.PELOUSSEHERBROOKE.COM

Cet été **RELAXEZ**

Tonte de pelouse

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

Obtenez une **SOUSSION en ligne**

COMMERCE ET HABITATIONS LOCATIVES

5% DE RABAIS
AUX MEMBRES DU RPHL

CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



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

GazMétroPLUS SERVICES ET ENTRETIEN™

PRIX SPÉCIAUX aux membres du RPHL

GNR CORBUS
Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 819 564-2300
4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R.B.O.: 2239-9480-26

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

UN LOYER À VOTRE IMAGE



ous êtes locataire et naturellement, il n'est pas toujours possible de décorer l'espace comme vous le voulez à cause de certaines restrictions du propriétaire de l'immeuble. Mais une chose est certaine, c'est qu'il y a toujours quelque chose à faire dans l'environnement malgré cela. Première des choses, vous emménagez à un nouvel endroit. Prenez le temps de vous informer concernant la coloration des murs possibles, savoir si le papier peint est accepté. À partir de ces informations, et bien vous saurez beaucoup plus où établir les limites.

Maintenant, dans un cas où vous ne pouvez repeindre l'intérieur et que le tout doit demeurer blanc, accentuez votre intérieur par des éléments "punch", des accessoires accents en couleur. L'habillage de fenêtres y est pour beaucoup dans une pièce, et ainsi ajoutez-y des coussins qui s'agencent avec ceux-ci.

Pensez harmonie et fil conducteur en lien avec chacune des pièces de l'appartement. Un appartement est plus petit qu'une maison, donc reliez par une couleur primaire, chacune de celles-ci.

Vous pouvez mettre un mur voilé ou en papier peint. Alors ce mur deviendra le mur maître de la pièce ou de l'appartement selon son positionnement.

Pour un environnement plus convivial, mettez une carpepe centrale dans le salon par exemple.

Il n'est pas toujours nécessaire de mettre de la couleur sur les murs pour rendre l'espace plus chaleureux. Créez l'ambiance à partir des éléments mentionnés ci-haut peut grandement faire la différence et ce sans toutefois demander un investissement majeur.

Pour vous donner une idée, le fait de ce donner un thème pour la décoration, cela peut aider à relier nos pièces et donner un sentiment enveloppant.

Sachez qu'en décoration ou design d'intérieur, le meilleur moyen de réussir un décor à notre goût, est souvent de faire la tentative de OSER!

PARCE QUE VOUS VALEZ LE DÉTOUR.

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

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



chauffé/eau, P/F,

* 63-4 Wellington sud (juin) \$440 rien inclus, entrée L/S, 1e étage, plancher flottant et céramique, * 331-2 Kennedy (juillet) 530\$ tout inclus, 1 stationnement

* 63-301 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 3e étage, plancher flottant et céramique, * 16-203 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 2e étage, plancher flottant et céramique, * 294-8 King ouest (juillet) \$475 chauffé/eau, P/F,

* 16-402 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 4e étage, plancher flottant et céramique, * 32A Murray (imm et ou juillet) \$410 rien inclus, balcon, P/F inclus, Poêle et frigo inclus avec table et 2 chaises. 1 Stationnement inclus. Le coût d'hydro est d'environ 45\$/mois. Pas d'entrée L/S, Endroit tranquille, immeuble bien entretenu.

* 38 N Downs (libre) \$410 rien inclus, 1 stat, balcon, 2e étage, poss Poêle et frigo, endroit très tranquille pas d'entrée L/S,

* 63-4 Wellington sud (juillet) \$440 rien inclus, entrée L/S, 1e étage, plancher flottant et céramique, immeuble rénové, entrée L/S, parfait pour étudiant universitaire, à 5 min de l'École du barreau, près du terminus

* 331 Kennedy nord (juillet) 530\$ tout inclus, pour étudiant du Cégep seulement. La Meilleur place pour toi, 1 stationnement - meublé - buanderie, à la porte du cégep de Sherbrooke. Propriétaire sur place: 819-446-5292 / 819-820-2286 poste 2.

* 294-8 King ouest (juillet) \$475 chauffé/eau, P/F, plancher bois franc, pas d'entrée L/S ni stationnement. Près de tous les services, autobus à la porte, stationnement public payant à l'arrière (poss avec la ville d'une vignette au coût d'environ 25\$/mois)

CATÉGORIE 4 ½

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

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

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

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

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

* 1242 Ste-Thérèse (vide) Petit 4½ dans un duplex à 495\$, 1 de disponible imm et/ou juillet et l'autre juillet. Plancher flottant et céramique. Stationnement, balcon avant et arrière.

* 294-2 King ouest (juillet) Im-mense 4½ avec 2 salles de bain complète à 725\$ tout inclus. Plancher de bois franc, entrée L/S et L/V. Endroit

tranquille, immeuble bien entretenu. 725\$ tout inclus (chauffé/eau chaude et éclairage)

* 1400 Kingston (libre et/ou juillet) Beau 4½ dans un immeuble de 8 logements à 550\$ chauffé/eau chaude. Disponible juin ou juillet. 2 stationnements inclus dont 1 avec prise électrique, locker, entrée L/S, balcon. Immeuble bien entretenu et tranquille, autobus à la porte.

CATÉGORIE 5 ½

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage \$875 tout inclus, stationnement, entrée L/S, Plancher bois franc, 3 chambres, * 1164-3 Des Boisés (Juin) 1er étage \$675 chauffé/eau chaude, stationnement, entrée L/S, plancher flottant et céramique 3 chambres

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

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

* 1164-1 Des Boisés (Juillet) sous-sol \$625 chauffé/eau chaude, stationnement, entrée L/S, plancher flottant et céramique 3 chambres

* 94 Gillespie (Juillet) sur 2 étage \$550 rien inclus, pas stationnement, entrée L/S,

* 572-5 Dufferin (vide) 3e étage beau 5½ à 875\$ tout inclus avec un cachet dans un immeuble centenaire, 572 Dufferin, Sherbrooke. Très bien entretenu, plancher frais sablé, chauffage électrique au frais du propriétaire, fenêtre neuve de 3 ans. Possibilité de 2 stationnements, locker au sous-sol. Aussi 6½ à 925\$ tout inclus

* 1164 Des Boisés (Juin et juillet) 5½ juillet à 595\$ chauffé/eau chaude (sous-sol) ou 650\$ (juin) chauffé/eau chaude (1er étage). Plancher flottant et céramique, 3 chambres, parfait pour famille ou étudiant universitaire. Autobus direct U de S à côté, 14 minutes avec la #11. Épicerie à proximité. 1 stationnement avec prise électrique et poss 1 autre stationnement

CATÉGORIE 6 ½

* 572-1 Dufferin (juillet) 1er étage \$925 tout inclus, stationnement, entrée L/S, Plancher bois franc, 3 chambres,

CATÉGORIE 7 ½

* 14 Alexandre (vide) PAS DE STATIONNEMENT 675\$ rien inclus, entrée L/S

CATÉGORIE maison

* 119 St-Patrice, Magog (vide) Enquête de crédit obligatoire 700\$ rien inclus, 2 chambres, garage et terrain Garage 12x18

CATÉGORIE Local commercial

* 292 King ouest (vide) 1700 pi², demande +/- 2000\$ + tx

* 1191 et 1195 Galt ouest (juillet) 1000\$ taxe inclus, Local commercial avec logement grandeur 4 ½ sur 2 étage

* 50 Alexandre (juillet) 900 pi², 675\$

* 14 Alexandre (vide) PAS DE STATIONNEMENT 675\$/mois. Idéal comme local pour musique, danse, peinture etc. Cuisine, salle de bain, entrée l/s

* 292 King ouest (vide) Grand local d'environ 1700 pi² avec espace de rangement au sous-sol. Grande vitrine qui s'ouvre, plancher de bois franc. Très bien situé. Prix demandé 2000\$ plus taxe

* 1191 et 1195 Galt ouest (juillet) 1000\$ taxe inclus Local commercial avec logement grandeur 4 ½ sur 2 étage. Parfait pour personne qui veut être près de son commerce.

* 50 Alexandre (juillet) Local de 900 pi² à 675\$, belle grande vitrine, beaux commerces avoisinants.



819 416 0890

patrick.rahimally@uniprix.com

* 3½ à L'ÉTAGE, GRAND, RUE KING EST 475\$ chauffé, eau chaude, poêle, frigo, libre.

* 4½, 9e AVENUE, COIN KING, 1er juillet, entrée lav.-séch., bois franc, 525\$ rien d'incl. Personnes tranquilles seulement

DANS UN ANCIEN PRESBYTÈRE

* GRAND 4½, LIBRE 1er juin, rez-de-ch., ch., éclairé, eau ch., entrée sécurisée, nouvelle fenestration, plancher en bois franc, entrée lav.-séch., possibilité garage. Personnes tranquilles seulement Tout inclus

* 5½ complètement renové, nouvelle fenestration + plancher neuf + cuisine neuve, nouvelle salle de bain, beaucoup de clarté. Personnes tranquilles seulement. Libre 1er juin. Tout inclus

* Maison à louer rien d'inclus 875.00 \$ Deneigement et tonte de gazon inclus, situé coin 7ème et King-est. Près de tout. Libre 1er Juillet

Dans un bloc de 14 logements: IDÉAL POUR ÉTUDIANTS DU CEGEP

* 3 1/2 & 4 1/2 extérieur complètement renové libre immédiatement. Chauffé, éclairé, eau chaude, internet inclus, près de tout et à 5 minutes à pied du Cégep. à bas prix.

Possibilité de baux scolaires Tél.: 819 416-0890.



Chercher
Cliquer
Trouver



Suite de la page 4

CONNAISSEZ-VOUS VOTRE NOUVEAU VOISIN?

En développant une relation avec cette personne, vous contribuerez à son intégration à notre société.

Les différences avec ces personnes vous font peur? C'est sans doute à cause de la méconnaissance tout simplement. Donnez-vous la chance d'aller voir un peu plus loin et d'en apprendre un peu plus sur la personne et sur l'endroit d'où elle vient, et vous verrez rapidement que bien des ressemblances vous unissent. Peut-être même que malgré les apparences, il y a plus de ressemblances que de différences. Il suffit de laisser la gêne de côté, s'ouvrir un peu et d'aller à la découverte de l'autre. Parfois, les gens peuvent juger une personne différente en faisant des suppositions qui sont souvent erronées. Nous vous invitons à valider ces perceptions avant de les prendre pour acquis afin d'éviter une confusion.

S'il y a une difficulté au niveau de la langue, ne vous laissez pas intimider par cet obstacle. On peut tout simplement saluer, serrer la main et dire son nom en pointant où l'on vit. Malgré la simplicité de ce geste, il en découlera plusieurs bienfaits! Et si à l'autre extrême vous arrivez et il vous dit qu'il est établi à Sherbrooke depuis un bon moment, il ne fera que trouver que vous avez l'air d'un voisin sympathique! Après tout, peu importe de qui il s'agit, qu'il soit d'ici ou d'ailleurs, faire la connaissance d'un voisin augmentera votre sentiment de sécurité et de bien-être dans votre quartier. Vous pourrez ainsi compter l'un sur l'autre pour différents services.

Démontrer de l'ouverture, du respect et tenter de communiquer de la meilleure forme qui soit ne peuvent être que bénéfiques pour une bonne relation de voisinage. Après-tout pourquoi ne pas y aller? Allez-y donc, rencontrer votre nouveau voisin! ☑

Le Service d'aide aux Néo-Canadiens

Recherche De Logement

LOGEMENTS À LOUER

Magog

Charme de Campagne, 5km de Magog, style cottage, insonorisé 3 ½ Meublé, équipé tout inclus 685 pi.ca. 995\$/mois location 30 jours et plus

P-S. Pour location à long terme, le prix sera révisé. Tél: 819-843-5867 ou www.revecampagnard.com

Granby

À Granby au 391 rue Boivin, local commercial, bâtisse neuve 1330 pi carrés, débarcadère, 8 places pour stationnements, chauffage et climatisation. Pour informations, me contacter au 450-405-7544 4½-5½ PRÈS DES GALERIES ET



RONA. 2e et 3e étage. Immeuble rénové, tranquille, avec bonne clientèle.

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

Sherbrooke

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

Nord, rue Ontario Studio 1 ½ modernes, libres, 450\$ / mois, 1 ½ 460\$ / mois (Fenêtre supp.) meublés, chauffés, éclairés, buanderie, stationnement. Près des Parcs et services, transport en commun. tél: 819-829-0655 2 ½ pour Juillet et septembre 440\$ près de l'université de Sherbrooke. À moins d'une minute de marche du Mont-Bellevue, chauffé eau-chaude 819-569-5570 ou 819-450-0293

5½ chauffé, eau chaude, éclairé, rénové, stationnement, possibilité pour personne à mobilité réduite 750\$/mois tél.: 819-563-3451 ou 819-572-4190

7 et demi, libre en juillet 2013, 850\$ par mois, sur 2 étage, idéal pour étudiants.

Bois franc, spacieux, près de toutes les commodités. 450-532-5250

Grand Studio, immeuble construction 2000 béton, propre tranquille. Porte Patio, ensoleillé, eau chaude, chauffage et électricité inclus. Tout meublé, frigo, cuisinière, table avec 2 chaises, lit escamotable, meuble de rangement. Matelas 54 " non-inclus. Près carrefour et autoroute 10 et 410. Prix : 440\$/mois Tél : 819-564-0892.

5 ½ Vieux Nord, Bois Franc, grandes chambres. 2 Balcons avant, arrière 1 stationnement rien d'inclus. 700\$, 450-532-5250.

2 ½ rue Sanborn. Spacieux Bois Franc rénové, semi-meublé, eau chaude électricité 450\$. 450-532-5250.

1 ½ semi-meublé, bois franc, tout inclus, idéal pour étudiant 415\$ 450-532-5250.

540, Malouin Sherbrooke Libre 1e juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100

- 2 1/2 chauffé, eau chaude 375\$ par mois, poêle et frigo
- 3 1/2 chauffé, eau chaude 465\$ par mois, poêle et frigo
- 4 1/2 chauffé, eau chaude 535\$ par mois, poêle et frigo

1755, Propsect Sherbrooke Libre 1e juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100
1 1/2 tout inclus 375\$ par mois, poêle et frigo

850, Rue De L'Esplanade, Sherbrooke 1 1/2 tout inclus poêle, frigo 365\$ par mois
Tél: (819) 562-2482

Libre 1e juillet 2013 - Tél: (819) 437-2100
600, Blvd Jacques Cartier N. Sherbrooke 3 1/2 demi sous-sol, eau chaude, poêle, frigo 425\$ par mois
610, Blvd Jacques Cartier N. Sherbrooke 3 1/2 chauffé, eau-chaude, poêle, frigo 465\$ par mois

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

près du Cégep 3 1/2 pas d'entrée laveuse sècheuse. Poêle, Frigo, chauffé, eau-chaude, électricité fournie, 1 stationnement. 420\$ par mois. 819-879-2863 ou 819-574-7405

www.francoisporier.ca

Tél: (819) 345-3117
505, Langlois Sherbrooke 4 1/2 pour étudiant 535\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
505, Langlois Sherbrooke 1 1/2 tout inclus meublé 340\$ par mois 1er juillet 2013

1096, Blais Sherbrooke 2 1/2 chauffé, eau chaude, poêle, frigo, table, chaises par logement, bien insonorisé, près de

par mois libre ou juillet ou août Tél: (819) 569-7813

Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220
Près du Carrefour de l'Estrie 2800, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2800, Du Manoir Sherbrooke grand 3 1/2 570\$ par mois 1er juillet 2013
2840, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2880, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013

Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220
Près du Carrefour de l'Estrie 2800, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2800, Du Manoir Sherbrooke grand 3 1/2 570\$ par mois 1er juillet 2013
2840, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2880, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 Nouveau concept 650\$ par mois libre ou 1er juillet 2013
2880, Du Manoir Sherbrooke grand 4 1/2 555\$ par mois libre ou 1er juillet 13Tél: (819) 823-0213 ou (819) 437-8220

Tél: (819) 868-9223
2092 et 2100, Rue Sherbrooke Magog 4 1/2 555\$ par mois 1er juillet 2013
2108, Rue Sherbrooke Magog 3 1/2 510\$ libre

Libre ou 1er juillet 2013
Tél: (819) 574-4633
217 et 223, Rue Calixa Lavallée Magog 4 1/2 525\$ par mois
217 et 223, Rue Calixa Lavallée Magog 5 1/2 595\$ par mois

195 et 205, Rue Calixa Lavallée Magog 4 1/2 555\$ par mois 1er juillet 2013
Tél: (819) 843-5949

Libre 1er juillet 2013 Tél: (819) 569-2474 ou (819) 574-5530
100 Don Bosco, Sherbrooke 5 1/2 eau chaude 640\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 4 1/2 eau chaude 585\$ par mois
100 Don Bosco, Sherbrooke 1 1/2 eau chaude 360\$ par mois

1415 et 1425 Du Conseil, Sherbrooke 3 1/2 libre ou 1er juillet 13 465\$ par mois Tél: (819) 563-7011

4 x 4 1/2, 1400 rue Kingston, chauffés, eau chaude, 2 stationnements par logement dont 1 avec prise électrique, près autobus, Place Dunant. 1 libre maintenant, les 3 autres en juillet. Prix demandé : 550\$ / mois. Tél : 819-829-2485

2 1/2, 912 rue Worthington, 430\$ tout inclus + semi-meublé (cuisinière et frigo) balcon, près Place Belvédère et Lac des Nations. Tél : 819-829-2485

4 1/2, 1398 de Kingston, 465\$ par mois rien d'inclus. 3e étage, aspirateur central, intercom, un stationnement par logement, bien insonorisé, près de

plusieurs commodités. Tél : 819-829-2485

4 1/2, 960 rue Saint-Louis, dans quadruplex au 2e étage, tranquille près de commodités, 2 balcons, 1 stationnement. Le propriétaire donne droit aux petits chiens. 540\$ par mois, chauffé, eau chaude. Tél : 819-829-2485.



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

CATÉGORIE chambre

* 96- 5 Gillespie (vide) PAS DE STATIONNEMENT 250\$ tout inclus, buanderie, poêle commun et frigo dans la chambre

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

CATÉGORIE STUDIO/1½

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

* 63 Wellington sud (juillet) \$350 rien inclus, pas entrée L/S, P/F inclus, immeuble rénové

CATÉGORIE 2½

* 1272 Larocque#3 (juillet) \$410 tout inclus, P/F, table et chaise, 1 stationnement

* 286-1 Salaberry (juillet) \$475 tout inclus, chambre fermée, sous-sol, 1stationnement

* 294-10 King ouest (juillet) refait à neuf \$435 tout inclus, 3e étage, plancher bois franc

* 1272 LAROCQUE (juillet) 410\$ TOUT INCLUS, plancher flottant, endroit tranquille, poêle et frigo fourni plus table et deux chaises. Personne tranquille, enquête de crédit obligatoire, référence demandée. AUCUN ANIMAL N'EST ACCEPTÉ. Il y a une laveuse au service du locataire.

* 286-1 Salaberry (juillet) \$475 tout inclus, chambre fermée. Grand 2½ ou petit 3½ dans un quadruplex à proximité du CEGEP. Parfait pour étudiant ou jeune travailleur. Endroit tranquille, mini-laveuse fournie par le proprio et est partagée entre 2 logements. 1 stationnement de fourni, pas de tapis, bien éclairé malgré le fait que c'est un sous-sol.

CATÉGORIE 3 ½

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

* 38 N Downs (avril) \$410 rien inclus, 1 stat, balcon, 2e étage
* 294-9 King ouest (vide) \$425

Suite de la page couverture

Horaire des ecocentre Granby Sherbrooke

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
- Résidus domestiques dangereux (RDD) (peinture, solvants, huiles usées, piles, etc.)
- Sapins de Noël

- Téléviseurs, ordinateurs et cartouches d'imprimantes
- Terre non contaminée

Éco-centre de Granby

Horaire 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.)
- 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 halocarburés (réfrigérateur, congélateur, climatiseur)
- Pneus sans jante (48,5 pouces

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

L'Assurance Bail de La Capitale

Un revenu mensuel fixe qui préserve votre qualité de vie

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

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

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

Ce texte est tiré du dépliant K057 (02-2012) produit par La Capitale. La description de produit ci-haut n'est pas un contrat. Elle ne donne qu'un aperçu de la protection. Seules la police et la proposition d'assurance peuvent servir à trancher les questions d'ordre juridique. Le contrat est établi par La Capitale assurances et gestion du patrimoine inc. ou par La Capitale assureur de l'administration publique inc.

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

Chantal Denault

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

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

ou moins)

- Matériels électroniques et informatiques* (ordinateurs et périphériques, cartouches d'encre, appa-

reils électroniques domestiques (télévisions, magnétoscopes, téléphones cellulaires, autres)

- Textiles et vêtements

Quelques vérifications à faire

avant de quitter son logement:

Trou

Avant de mettre un cadre au mur ou d'accrocher votre télé à écran plat au mur, n'oubliez pas que vous devrez reboucher ces derniers à votre départ. Selon le nombre de trous laissés cela pourrait être considéré comme une dégradation du logement.

Vous avez des alternatives:

- Autocollants muraux qui s'enlèvent facilement et se recollent
- des meubles télé spécialement conçus pour accueillir votre écran plat

Plomberie

Vérifiez que les joints autour de la baignoire ou de la douche sont propres et en bon état. Assurez-vous que la chasse d'eau est en bonne marche ainsi que tous les robinets de douche, baignoire et ceux de la cuisine aussi.

Électricité

Pour votre sécurité, attention aux interrupteurs et aux prises de courant. Assurez-vous que les batteries des détecteurs ont été changées, c'est aussi une question de sécurité pour vous!

Serrurerie

Il faut que la serrure de la porte d'entrée et de la boîte aux lettres soient les mêmes qu'à votre arrivée.



CONNAISSEZ-VOUS VOTRE NOUVEAU VOISIN?

En cette période de déménagement, vous aurez inévitablement à faire la connaissance de nouveaux voisins. Que ce soit vous ou vos voisins qui déménagez, il y a de grandes chances que vous ayez à côtoyer de près ou de loin des nouvelles personnes dans votre voisinage. Si vous n'avez pas encore fait leur connaissance, peut-être vous demandez-vous déjà quel visage ils auront? Quelle sera leur personnalité? Quel sera leur niveau de tolérance? Une bonne complicité s'établira-t-elle entre vous? Et si votre voisin était immigrant???

De plus en plus, le visage de notre région se transforme. On remarque qu'il y a davantage de gens, qui viennent d'un peu partout à travers le monde, s'installer chez nous au Québec. Des Européens, des Africains, des Asiatiques, des Latinos... Ils viennent de différentes régions pour diverses raisons. Certains sont des étudiants étrangers ou ont un permis temporaire de travail et ne sont que de passage. D'autres, des professionnels ou des travailleurs qualifiés, ont choisi de se lancer un défi en vendant tout ce qu'ils possédaient pour venir s'établir ici. Certains sont même



des entrepreneurs qui viennent investir dans une entreprise. Saviez-vous que Sherbrooke est aussi l'une des 13 villes du Québec qui accueille des personnes réfugiées (personnes qui sont victimes de persécution dans leur pays d'origine) via un programme canadien de réinstallation en partenariat avec le Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés? Les possibilités sont donc nombreuses à ce que vous ayez, dans votre voisinage, à côtoyer une personne d'une autre origine quel que soit votre quartier puisqu'il y a des personnes immigrantes de tous ces statuts et avec un vécu personnel. Certaines sont peut-être arrivées il y a à peine quelques jours, d'autres depuis quelques années.

Que faire si vous vous rendez compte qu'un de vos voisins semble nouvellement arrivé? Nous vous suggérons d'aller faire sa connaissance. Nous sommes convaincus que vous deviendrez à ce moment une personne privilégiée et lui aussi le sera, car il aura fait votre connaissance! Lorsqu'on arrive de l'étranger et qu'on ne connaît personne ou que notre réseau social est limité, rien ne nous fait généralement plus plaisir que de rencontrer des nouvelles personnes et de créer des liens.

Suite à la page 7

Suite de la page couverture

Attention à l'utilisation du courrier électronique

Le défense du locataire

En défense, le locataire déclare que son refus d'augmentation aurait été envoyé, par courriel, au locataire en date du 26 avril 2012 à 12h08. Comme le locateur n'a pas introduit une demande en fixation du coût du loyer, le bail du locataire serait renouvelé suivant les mêmes termes et conditions.

La réponse du propriétaire

Le propriétaire, concernant ce courriel du 26 avril 2012, déclare qu'il n'a jamais reçu le courriel. À cette période, il témoigne avoir eu des problèmes avec son système informatique. Enfin, l'avis d'augmentation du loyer a été signifié par courrier recommandé avec la preuve d'un accusé réception par le locataire.

La preuve du locataire

En réponse à l'avis d'augmentation du loyer, le locataire allègue que le 26 avril 2012 à 12h08, il a fait parvenir au propriétaire un avis de refus. Cet avis de refus a été signifié à deux autres personnes, en copie conforme. Les deux personnes ont confirmé la réception de l'avis du locataire. Toutefois, le propriétaire déclare sous serment qu'il n'a pas jamais reçu cet avis.

La loi applicable

En vertu de la Loi concernant le

cadre des technologies de l'information (L.R.Q., c-1.1), il est prévu aux articles 28 et 31 l'usage du courrier électronique:

«Art. 28 Un document peut-être transmis, envoyé, expédié par tout mode de transmission approprié à son support, à moins que la loi n'exige de l'emploi exclusif d'un mode spécifique de transmission.

Lorsque la loi prévoit l'utilisation des services de poste ou du courrier, cette exigence peut-être satisfaite en faisant appel à la technologie appropriée au support du document devant être transmis. De même, lorsque la loi prévoit l'utilisation de la poste certifié ou recommandé, cette exigence peut être satisfaite, dans le cas d'un document technologique, au moyen d'un accusé de réception sur le support approprié signifié par le destinataire ou par un autre moyen convenu.

Lorsque la loi prévoit l'envoi ou la réception de documents à une adresse spécifique, celle-ci se compose, dans le cas d'un document technologique, d'un identifiant propre à l'emplacement où le destinataire peut recevoir communication d'un tel document.»

Article 31 de la loi mentionne plus spécifiquement l'envoi d'un document technologique, soit un courriel élec-

tronique:

«Article 31. Un document technologique est présumé transmis, envoyé ou expédié lorsque le geste qui marque de début de son parcours vers l'adresse active du destinataire est

LE PROPRIÉTAIRE DÉCLARE SOUS SERMENT QU'IL N'A PAS JAMAIS REÇU CET AVIS.

accompli par l'expéditeur ou sur un ordre et que ce parcours ne peut être contremandé ou, s'il peut l'être, n'a pas été contremandé par lui sur son ordre.

Le document technologique est présumé reçu ou remis lorsqu'il devient accessible à l'adresse que le destinataire indique à quelqu'un être l'emplacement où il accepte de recevoir les documents qui lui sont destinés, dans la mesure où cette adresse est active au moment de l'envoi. Le document reçu est présumé intelligible à moins d'un avis contraire envoyé à l'expéditeur dès l'ouverture du document. Lorsque le moment de l'envoi ou de la réception du document doit être

établi, il peut l'être par un bordereau d'envoi ou un accusé de réception ou par la production de renseignements conservés avec le document lorsqu'ils garantissent les dates, heure, minute, seconde de l'envoi ou de la réception et l'indication de sa provenance et sa destination ou par un autre moyen qui présente de telles garanties.»

La décision de la Régie du logement

La Régie du logement¹ a décidé que selon la preuve le locataire a fait défaut de demander un accusé de réception de son courriel. De plus, selon le témoignage du propriétaire, ce dernier a affirmé que la lettre d'augmentation du loyer ne contenait aucune mention qu'il accepte de recevoir des documents technologiques à une adresse qu'il aurait indiquée.

Selon les règles de la preuve, le locataire avait le fardeau de la preuve de démontrer la réception de son avis par le locateur. Aussi, la Régie a décidé que la réception de l'avis de refus par deux autres personnes ne peut pas faire présumer la réception dudit avis par le propriétaire. Enfin, la Régie décide que l'avis d'augmentation n'indique aucune adresse électronique à laquelle il accepte de recevoir des courriels. La Régie accueille la demande de recouvrement de l'augmentation mensuelle de 20,00\$ introduit par le propriétaire.

1. Pierre Lainez c. St-Pierre 2013 QCRDL 4132

Vous pourriez visiter votre logement avec votre propriétaire pour vous assurer que votre logement est sécuritaire et que vous êtes protégé en cas d'incendie.

FORMULAIRE DE VÉRIFICATION DU DÉTECTEUR DE FUMÉE

1. Vérifier si les batteries sont fonctionnelles

Vérifier l'état général des batteries : si la pile fuit ou ses bornes sont corrodées, il faut la changer.

Est-il nécessaire de changer la pile? Oui Non

Si oui, la pile a-t-elle été changée? Oui Non

- Tenir appuyé le bouton d'essai du détecteur de fumée pendant quelques secondes. Si la batterie est fonctionnelle, le détecteur de fumée enverra un signal sonore. Dans le cas contraire, il est important de changer la pile. Attention : s'il y a un signal mais qu'il est intermittent, il faut changer la pile.

Est-il nécessaire de changer la pile? Oui Non

Si oui, la pile a-t-elle été changée? Oui Non

Attention: ne jamais changer la pile pour une pile rechargeable, à l'exception du cas où le fabricant du détecteur le recommande. Il est préférable d'installer une pile à longue durée, par exemple, une pile au lithium.

2. Vérifier si le détecteur de fumée est fonctionnel

Vérifier l'état général du détecteur de fumée:

- Si la date de fabrication remonte à 10 ans ou plus, il faut changer le détecteur de fumée.
- Si le détecteur est endommagé ou peinturé, il faut le changer.

Est-il nécessaire de changer le détecteur de fumée? Oui Non

Si oui, le détecteur de fumée a-t-il été changé? Oui Non

- Allumer une chandelle et éteignez-là à une distance raisonnable du détecteur. Si le détecteur de fumée est fonctionnel, le détecteur de fumée enverra un signal sonore. Dans le cas contraire, il est important de changer le détecteur de fumée.

Est-il nécessaire de changer le détecteur de fumée? Oui Non

Si oui, le détecteur de fumée a-t-il été changé? Oui Non

Installation d'un nouveau détecteur de fumée:

- L'appareil au plafond doit se situer à un minimum de 10 cm (4 po) du mur. L'appareil au mur doit se situer à une distance de 10 à 30 cm (4 à 12 po) du plafond.
- L'appareil doit se situer à une distance de 100 cm (40 po) d'un climatiseur, d'un ventilateur, d'une prise ou d'un retour d'air.
- Il doit y avoir le moins d'obstruction possible entre l'appareil et une possible trajectoire de fumée.

À l'installation, ces vérifications ont été respectées? Oui Non

LOCATION ? ACHAT

Lorsque vient le temps d'envisager l'achat d'une propriété comparativement à la location d'un logement, il y a beaucoup de choses dont nous devons tenir compte. Entre autres, les coûts que tout cela va engendrer. Première des choses, il faut tout d'abord peser les pour et les contre lorsque vient le temps de faire un achat à long terme comparativement à une location qui elle peut être à court ou moyen terme.

Pour moi, les avantages pour l'achat d'une propriété sont entre autres le fait que nous puissions jouir du fait que nous sommes l'unique propriétaire du condo ou de la maison. Quand vient le temps d'effectuer des réparations nous n'avons pas à demander la permission au propriétaire car la décision ne revient qu'à nous de choisir et personne d'autre sauf si cela implique des changements à apporter à une unité de condo, cela doit être approuvé par le syndicat de copropriété.

Par contre, en cas d'une réparation urgente par exemple, un tuyau qui éclate, robinetterie qui fait défaut causant des fuites d'eau, où même un toit qui coule nous sommes bien contents en tant que locataire de ne pas avoir à défrayer les coûts qui en résultent surtout si nous n'avons pas prévu un budget en conséquence. Un locataire peut profiter de plus de stabilité dans les dépenses mensuelles qu'un propriétaire également.

L'entretien des lieux qui est la responsabilité du propriétaire lors de l'achat soit l'entretien de la pelouse, le déneigement l'hiver, l'aménagement paysager etc. peuvent être parfois très coûteux.

Lorsque nous sommes locataires, tous ces frais d'entretien sont à la charge du propriétaire de l'immeuble ce qui représente donc plus d'argent dans le portefeuille du locataire à la fin de l'année et beaucoup moins de soucis.

Lorsque nous sommes locataires, nous sommes par contre liés par un contrat, autrement appelé un bail. Ceci ne nous permet pas de déménager quand bon nous semble,



on doit respecter les lois qui sont établies par la Régie du logement mais cela représente plus de flexibilité quand vient le temps de magasiner un autre endroit ou nous désirons emménager.

C'est certain que lors d'un achat on doit prendre en considération les taux d'intérêts dans les institutions financières, une

mise de fond est souvent exigée afin d'être approuvé pour le prêt hypothécaire, une enquête de solvabilité également et ils doivent s'assurer que la stabilité d'emploi est de mise chez l'acheteur potentiel.

Autres dépenses à prévoir lors d'un achat, ce sont les taxes de bienvenue, les taxes municipales et scolaires et frais de condo qui doivent être payés à chaque mois si ceci s'applique à votre achat.

Si nous prenons l'exemple de la location dans mon cas en ce moment, je paie \$660 pour un logement style condo (condos du même modèle à côté qui se vendent à plus de \$125,000) et mon logement avec assurances habitation, et Hydro d'inclus cela me revient à \$748 par mois.

Si j'avais opté pour l'achat de celui-ci, je me serais vu lié à un paiement fixe d'hypothèque au moment de \$574 par mois, avec le meilleur taux d'intérêts de 3,50% sur 25 ans ainsi qu'une mise de fond de \$10,000. Les taxes scolaires et municipales qui s'élèvent à \$116 par mois et les frais de condo de \$150 par mois. Pour un grand total incluant l'Hydro et les assurances habitations de \$928, ce qui représente une différence en bout de ligne de \$180. À la fin de l'année je me vois faire des économies de \$2160.

Personnellement, pour la différence de prix, beaucoup moins de soucis en pouvant profiter des bienfaits de la même demeure en étant locataire et c'est pour cela que j'ai opté pour la location! En mettant mes économies de côté, je peux également me créer un placement pour l'avenir. ☑

Darlène Perreault

TRATTORIA DI MIKES
DEPUIS 1967

ACHETEZ
2 PIZZAS MOYENNES*
pour **21.98 \$**

1705, rue King Ouest
819 564-1090

8 AILES DE POULET GRATUITES*

* à l'achat de 2 pizzas moyennes au comptoir ou à la livraison. Au Mikes-King Ouest seulement. Valable jusqu'au 3 juin 2013.

Mikes et le logo Mikes sont des marques de commerce déposées de F&W Restaurants Limited. Partnership opérées sous licence de F&W Restaurants Limited Inc. 2012. Tous droits réservés.

RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitation locatives

CADEAU GRATUIT

Recevez une batterie 9V
sur présentation de ce coupon

(preuve obligatoire)

AU BUREAU DU RPHL, 100 RUE BELVÉDÈRE SUD, BUREAU 200
À SHERBROOKE

LIMITE DE 3 BATTERIES PAR LOGEMENT
Quantité limitée, tant qu'il y en aura

DATE D'EXPIRATION: 30 SEPTEMBRE 2013

Horaires des éco-centres Granby 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 2013:
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)
Arrondissement de Jacques-Cartier

Suite à la page 5

ATTENTION

À L'UTILISATION DU COURRIER ÉLECTRONIQUE!

I

Il est de plus en plus populaire de communiquer par voie de courrier électronique. Toutefois, il faut rester prudent et être capable de prouver la réception d'un courrier électronique.

Les faits

Le 23 octobre 2012, le propriétaire saisit la Régie du logement d'une demande de non-paiement et de résiliation du bail. Le recouvrement du loyer est de 80,00\$. Au soutien de sa demande le propriétaire déclare que le 27 mars 2012 il a remis un avis de renouvellement de bail et d'augmentation du coût du loyer. Suivant cet avis, une augmentation mensuelle de 20,00\$ était réclamée à compter du 1er juillet 2012.

Suite à la remise de l'avis de reconduction, le propriétaire témoigne que le locataire ne lui a jamais signifié son intention de contester cette demande d'augmentation. Vu l'absence de contestation, le propriétaire considère que le bail pour la période du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013 a été renouvelé de 330,00\$ à 350,00\$. Malgré le renouvellement du bail, suivant l'avis, le locataire refuse de payer l'augmentation de 20,00\$ depuis le 1er juillet 2012.

Suite à la page 4



2

LOCATION VS ACHAT



3

FORMULAIRE DE VÉRIFICATION
DU DÉTECTEUR DE FUMÉE



4

CONNAISSEZ-VOUS VOTRE
NOUVEAU VOISIN?



5

VÉRIFICATIONS À FAIRE
AVANT DE QUITTER



8

ANNONCES RECHERCHE DE
LOGEMENT