

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 3, No 1

Février-Mars 2007

Le Propriétaire

Édition RPHL

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

*Selon l'enquête
annuelle de la SCHL!*

**C'est l'immigration
qui fait toute la
différence à Sherbrooke**

**Granby demeure une
bonne région pour
la location de logements**

Profil de membre



Pour Michel Bernard, propriétaire de logements à Granby, être membre d'un regroupement comme le RPHL, c'est essentiel et important!

Plus de détails en page 18

La photo nous le montre en compagnie de sa fille France

*Les abus de rétractations
par certains
locataires:
un dossier
à suivre!*

page 5

*Prochaine
rencontre
du RPHL,
20 mars 2007:
tout sur les
assurances!*

page 15

Le faible taux d'inoccupation de 1,2 % perdure...

L'immigration qui fait toute la différence à Sherbrooke

Le marché locatif de la région de Sherbrooke demeure très serré, avec un taux d'inoccupation de 1,2 % qui n'a pas bougé en 2006 sur l'année précédente. L'immigration demeure le moteur de la demande de logements dans la région et cette année encore, le mouvement de locataires sera peu important.

Les données fournies suite à l'enquête de la SCHL en octobre dernier, ont été commentées par un analyste de marché de l'organisme, M. Jean-François Dion, alors qu'il agissait comme conférencier principal lors de la réunion des membres du RPHL qui avait lieu le 10 janvier 2006.

Dans la RMR de Sherbrooke, il est intéressant de constater l'évolution du taux d'inoccupation. Difficile à croire que le taux était de 7,5 % en 1999 et il devait diminuer assez rapidement jusqu'en 2003 pour reprendre une très lente remontée. Le conférencier a rappelé que le phénomène de l'immigration était toujours très important à Sherbrooke, avec l'arrivée de 1 200 nouveaux immigrants au cours de la dernière année. Monsieur Dion a mentionné que le nombre d'immigrants était semblable à celui de la région de Québec, une région

pourtant cinq fois plus peuplée que celle de Sherbrooke.

Le loyer moyen pour un appartement de 2 chambres à coucher est passé de 505 \$ à 515 \$ par mois.



Me Martin Messier, Me Sonia Desrosiers et M. Jean-François Dion.

Comme la région de Granby, ce sont les studios qui se louent le moins bien à Sherbrooke. Sur les 375 logements inoccupés, 92 de ces logements sont des studios, mais ça ne concerne pas les immeubles récents. Le conférencier a rappelé cependant que la situation demeure plus difficile dans les immeubles de 20 à 49 unités, alors

qu'on a affiché un taux d'inoccupation de 5,2 % en 2006.

C'est le secteur Est qui connaît le taux d'inoccupation le plus élevé (1,7 %) même si c'est loin d'être

dramatique. Fleurimont par contre bat tous les records avec son taux de 0,8%.

L'analyste de marché devait préciser que Sherbrooke recevrait bientôt 600 nouveaux logements présentement en construction, dont une grande partie (avec un seul projet) est destinée aux personnes âgées, un marché en pleine

croissance avec une population qui vieillit comme ailleurs au Québec.

Le marché locatif en 2007

La boule de cristal de la SCHL pour 2007 prévoit une forte hausse de l'offre de logements. Même si on parle de l'achèvement de plusieurs nouvelles unités pour personnes âgées (environ 300 unités en construction présentement), ce sera insuffisant. La demande locative va aller en augmentant grâce à l'immigration. Il y aura un ralentissement de l'accession à la propriété mais ce sera insuffisant comme phénomène alors que l'offre croîtra plus vite que la demande. Enfin, le taux d'inoccupation devrait passer à 1,7 % en 2007.

Deux facteurs qui vont encore influencer la demande de logements dans la région de Sherbrooke: l'immigration et le vieillissement de la population.

En dernière partie de la soirée, le président du RPHL, Me Martin Messier, a rappelé aux propriétaires présents les procédures à suivre lors du renouvellement des baux, tout en ajoutant qu'il était très important d'être bien informé sur les nombreuses lois qui existent dans le secteur de l'habitation au Québec, tout en répondant aux nombreuses questions.

Les conférenciers ont été présentés par Me Sonia Desrosiers, conseillère juridique pour les membres du RPHL à Sherbrooke.

À VENDRE

PARC IMMOBILIER
À SHERBROOKE, 8 IMMEUBLES
TOTALISANT
136 UNITÉS DE LOGEMENT

BERTRAND MASSICOTTE
819-572-2029 (membre RPHL)

Desjardins
Centre financier aux entreprises de l'Estrie

DENIS ARCHAMBAULT
Directeur de comptes

Mon professionnalisme fait de moi un conseiller hors pair en matière de prêt hypothécaire. Ayant à cœur la réussite de vos projets immobiliers, je vous propose des conditions qui répondent en tous points à vos besoins. Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à me joindre.

Denis Archambault

Vous êtes prêt à réaliser un projet ?
Au CFE, nous sommes toujours prêts à vous aider. Il suffit de nous téléphoner.

Centre financier aux entreprises Desjardins de l'Estrie
1845, rue King Ouest, bureau 300, Sherbrooke Q.C. J1J 2E4
Téléphone : 819.821.2201 sans frais : 866.821.2201 Télécopieur : 819.821.0041

RONA **J. ANCTIL INC.**
3110, ROUTE 222
ST-DENIS DE BROMPTON
(819) 846-2747
(819) 820-2747

40 et 60 gallons

GARANTIE 9 ANS
Économie d'électricité
Valve anti-retour
Soupape de sureté incluse
Auto-Nettoyant

GARANTIE 6 ANS
Prix concurrentiel
Soupape sureté non comprise
Auto-Nettoyant

accord D
Desjardins
Possibilité de financement

Obtenez des Air Miles

GSW

Épaisseur 2"
Isolation à l'uréthane

WWW.JANCTIL.COM

Sherbrooke est la première ville du Québec à autoriser 12 paiements préautorisés pour payer le compte de taxes

Le nouveau rôle d'évaluation foncière ((2007-2008-2009) de la Ville de Sherbrooke affichera une augmentation moyenne de 39,3 % de la valeur globale des immeubles imposables, toutes catégories confondues.

Un contribuable sur quatre verra ses taxes diminuer, deux contribuables sur quatre connaîtront une hausse de leurs taxes de 10 % au moins par rapport à 2006. Pour amortir les changements des taux de taxation à la hausse, la Ville permettra à ses contribuables d'acquitter leur compte de taxes en quatre versements annuels comme c'est le cas depuis quelques années, et en permettant un nouveau mode, celui de paiements mensuels préautorisés répartis sur 12 mois, moyennant des frais minimes (environ 4 \$

par mois pour un compte de taxe moyen).

Lors de la présentation du budget, le maire Jean Perreault, a rappelé l'importance du Sommet de Sherbrooke qui doit se tenir au printemps prochain. "Ce Sommet a pour but de réfléchir de manière approfondie sur les meilleurs façons d'assurer un déploiement optimal de nos ressources, dans le cadre d'un plan stratégique de développement économique et de l'emploi, et pour nous donner les moyens d'amorcer le plus rapidement possible des projets concrets, structurants et porteurs," laisse savoir le premier magistrat de Sherbrooke.

Quelques chiffres. Le budget de

fonctionnement de 2007 totaliserait 202 545 100 \$ (une augmentation de 10,7 % sur le budget de 2005) et que les investissements de la Ville aux immobilisations se chiffrent à 29 785 047 \$. La Ville a prévu payer comptant plus de 13,1 M\$ de ces immobilisations.

Un changement important dans la taxation de la Ville de Sherbrooke.

Les propriétaires de locaux commerciaux seront

maintenant taxés exclusivement d'après leur valeur foncière, que les locaux soient loués ou non. D'ailleurs,

le changement sera plus juste pour les propriétaires de logements locatifs qui sont d'ailleurs taxés de cette façon, depuis longtemps.

Les propriétaires peuvent obtenir le détail de leurs comptes de taxes en communiquant par téléphone à la municipalité ou en utilisant le site Internet de la Ville de Sherbrooke:

www.ville.sherbrooke.qc.ca

Plomberie Sylvain Goulet inc.

R.R.Q. 8326-8946-21

1903, ch. Dion
Sherbrooke (Québec)
J1R 0R8

Plomberie
résidentiel - commercial
Ventilation

Tél. : (819) 348-0236
Cell. : (819) 571-8528

VOTRE MAÎTRE TRAITEUR

Festini ROYAL

Yvan Faucher
propriétaire

COLLOQUES - REPAS - CONFÉRENCE
RÉCEPTIONS DE TOUT GENRE
SALLES DE RÉCEPTION
SERVICE DE BAR

**10% D'ESCOMPTE
SUR LOCATION DE SALLES
ET ÉQUIPEMENTS
POUR LES MEMBRES DU RPHL**

**HÔTELLERIE
Le Boulevard**

SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

4201, rue Bertrand-Fabi
Sherbrooke (Québec) J1N 1X5

Au service de l'investisseur immobilier
depuis plus de 10 ans

**Gestion immobilière
Pierre Bertrand inc.**

670, boulevard Lavergne
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2

819-829-0678

Gestion et location de logements
résidentiels, locaux commerciaux
et résidences pour personnes âgées

E-mail: gjb@bellnet.ca
Fax: 819-566-1504

DEMCO
TONTÉ • DÉNEIGEMENT

Spécialiste Déneigement
Entretien commercial
et grandes surfaces

La seule entreprise d'entretien
paysager en région recommandée
par CAA Habitation

SHERBROOKE ET ENVIRONS (819) **574-7667**

**TRANSPORT
MB
PLUS**
SERVICES D'EXCAVATION

Martin Boucher
Propriétaire

EXCAVATION (MOYEN et MINI)

- DRAINAGE
- CREUSAGE
- NIVELAGE

TRANSPORT EN VRAC

Cell. : (819) 570-0009

Quincaillerie

**Ferronnerie
Idéale inc.**

(819) 346-7212

306, 12e Avenue Sud, Sherbrooke (Québec) J1G 2V6

GAMME COMPLÈTE DE : **Matériaux de construction**
Avec service de livraison

LIGNE COMPLÈTE DE :

- Plomberie
- Électricité
- Quincaillerie
- Peinture **SICO**
Beauté Fine

ESCOMPTE
POUR LES
MEMBRES
DU RPHL

Industriel • Commercial
Résidentiel

TOIT TECH EXPERT

Entrepreneur Général

Encourager des gens de chez nous
avec 15 ans d'expériences

Cell. : (819) 574-0754
Bur. : (819) 562-3231
Fax : (819) 562-0083

Stéphane Roy, Prés.

9063 7238 Québec inc.
Licence F90 : 8250-32866

"On couvre l'Estrie"

Mercier & St-Onge Comptabilité Inc.

Comptabilité d'entreprise et d'habitation à logements
Gestion d'immeubles locatifs
États financiers et déclaration d'impôts
des particuliers et des compagnies

84, 5ième avenue, Windsor (Québec) J1S 1V7
Téléphone : 819-845-3532 Télécopieur : 819-845-1159

Danielle Mercier • Daniel St-Onge
Propriétaires

Mot de l'éditeur

Martin A. Messier

Le vieux dicton qui dit que "le temps, c'est de l'argent" sert de plus en plus à certains locataires qui ont compris qu'en utilisant certaines règles de la Régie du logement, ils pouvaient profiter du non paiement de leur loyer, en obtenant des délais et encore des délais. Malheureusement, certains abusent de cette possibilité d'introduire devant la Régie du logement une demande en rétractation.

Cette procédure permet à une personne de suspendre l'exécution d'une décision de la Régie du logement. En effet, la simple introduction de cette demande

Certains locataires savent que << le temps, c'est de l'argent >>

empêche à toutes fins pratiques le propriétaire de procéder à l'éviction du locataire.

Cette procédure est normalement justifiée, cette demande devant être utilisée pour des cas spéciaux seulement. L'exemple d'une personne gravement malade, notamment, permet de bien illustrer la nécessité qu'un tel recours existe dans notre système judiciaire. A l'occasion, des propriétaires doivent s'en prévaloir lorsque des motifs graves se présentent.

Malheureusement, certains locataires abusent de cette procédure, et introduisent des demandes qui s'avèrent non-fondées dans le seul et unique but de retarder l'éviction. Souvent, le locataire qui abuse de cette procédure (parfois plus qu'une fois), fera signifier la rétractation au dernier moment, alors que le huissier se prépare à exécuter la demande du propriétaire la décision de la Régie du logement.

Nos avocats ont traité de certains

cas au cours des derniers mois, et la façon de procéder est souvent la même. Les locataires invoquent des motifs qui normalement seraient pertinents, mais qui s'avèrent souvent ne pas être prouvés devant la Régie, alors que le loyer demeure impayé.

Lorsque le locataire introduit des demandes en rétractation sans motifs de façon répétitive, il est possible de demander au régisseur qu'il déclare que le locataire est forclos de présenter une nouvelle demande en rétractation à moins d'obtenir l'autorisation préalable d'un membre autorisé du personnel de la Régie.

Les dégâts sont souvent trop importants lorsque cette ordonnance se présente. En effet, le propriétaire accuse déjà des sommes importantes en loyers impayés qui seront probablement très difficiles à récupérer, voire impossible.

Nous avons communiqué avec le bureau de la ministre Responsable

de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau, pour obtenir une rencontre afin de discuter de cette nouvelle problématique pour les propriétaires, qui sont tout simplement démunis devant cet abus de certains locataires.

Nous demandons au législateur d'agir pour modifier les règles régissant l'introduction d'une demande en rétractation afin d'éviter les abus, et d'établir une procédure plus expéditive lorsqu'il s'agit d'une demande en rétractation.

Some Tenants Know that "time is money"

The old adage that "time is money" has been used by many tenants who seem to have understood that by using certain regulations of the Régie du logement, they can take advantage of not paying their rent, or by using delays to their advantage. Unfortunately, some even abuse this by introducing a request for retraction before the Régie du logement.

This procedure allows a person to suspend the execution of a decision by the Régie du logement. In fact, the simple introduction of a request prevents the landlord for all intents and purposes to proceed with eviction of the tenant.

This procedure is normally justified but should only be used for special cases. The example of a seriously ill person shows the necessity for having recourse to this in our legal system. From time to time, landlords can use this regulation when serious reasons are present.

Unfortunately, certain tenants are abusing this procedure, and submit unfounded requests with the motive

of delaying eviction. Often, a tenant who abuses this procedure (often more than once), will have the retraction certified at the last minute at the same time that a bailiff is preparing to execute the decision of the Régie du logement at the landlord's request.

Our lawyers have handled some of these requests over the past few months and the way to proceed is often the same. Tenants usually use the same reasons which normally would be pertinent, but which often cannot be proven before the Régie, whereas the rent still remains unpaid.

Once a tenant repeatedly introduces retraction requests without bona fide reasons, it is possible to request that the régisseur declares that the tenant is forbidden to present a new retraction request unless he/she obtains prior

authorization from a an authorized member of the staff of the Régie.

The fallout is often significant once this ruling is handed down. In fact, the landlord has already lost many months of unpaid rent which will most likely be very – or impossible - difficult to recover.

We contacted the office of the Minister Responsible Nathalie Normandeau, to meet with her to discuss this new problem issue for landlords who have become powerless faced with this type of abuse from some tenants.

We would ask our decision-makers to act and modify the rules regarding retraction requests to avoid abuse and to establish a more expedient procedure when a retraction request has been received.

Volume 3, numéro 1
Février-Mars 2007

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Edition 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.

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

Directrice adjointe

Diane Hébert

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Sonia Desrosiers, avocate
Diane Hébert
Estelle Fabre
Nadia Lessard
Sylvain Lépine

Conseillère publicitaire

Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE

100, rue Belvédère Sud, bureau 100, Sherbrooke, QC J1H 4B5

Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292 Fax.: (819)563-7881

www.rphl.org

Revue de presse***Trop de demandes de rétractation selon les propriétaires de Logements****La Tribune, 18 janvier 2007***Journaliste:****René-Charles Quirion**

Sherbrooke--- Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) se soulève contre l'utilisation à outrance par certains locataires de demandes en rétractation à la Régie du logement.

Selon le RPHL, des demandes en rétractations ont été répétées

à plusieurs occasions sans présenter de fondements sérieux.

<< L'introduction d'une demande en rétractation suspend l'exécution de la décision rendue par la Régie du logement. Certains locataires utilisent à mauvais escient ce recours qui a pour effet de retarder l'éviction du logement>>, déplore le porte-parole du RPHL, Me Sonia Desrosiers par voie de communiqué.

Elle mentionne que certains propriétaires sont découragés face à une situation qui peut devenir abusive et les priver de revenus de plusieurs mois de loyers.

Le RPHL a interpellé la ministre des Affaires municipales et des régions du Québec, Nathalie Normandeau, à ce sujet, en demandant une révision de la loi afin de prévenir les abus.

Huit nouveaux postes de régisseur à la Régie du logement

MACKIE • DU SOLIDE DEPUIS 1960
R.B.Q.: 8253-4785-03

FINANCIEMENT DISPONIBLE



RÉNO-PRET



Pas seulement des portes de garage ...

VASTE CHOIX DE PORTES ET FENÊTRES DE TOUT GENRE

Venez visiter notre salle de montre

160, rue Léger
Sherbrooke (Québec)
J1L 1L9

819-566-7003

La ministre des Affaires municipales et des Régions, madame Nathalie Normandeau a le plaisir d'annoncer l'ajout, à compter de janvier 2007, de 8 nouveaux postes de régisseur à la Régie du logement.

Cette mesure a essentiellement pour but de réduire de façon significative les délais d'audience engendrés devant le tribunal depuis la croissance des activités générées, entre autres, par la crise du logement vécue au début des années 2000.

En procédant au remplacement anticipé de 8 régisseurs qui partiront à la retraite d'ici l'année

2010, la Régie améliorera de façon significative les délais qui prévalent actuellement. En effet, sur les 22 500 causes civiles présentement en attente, il est prévu que ce nombre diminuera à 14,600 dès 2007-2008, pour finalement réduire le volume en 2008-2009 à 7 400 causes en attente, soit une amélioration de plus de 66 % par rapport à 2006-2007.

« L'ajout de ressources est une excellente nouvelle pour les locataires et les propriétaires du Québec. Il témoigne de la préoccupation du gouvernement à l'égard de la qualité des services aux citoyens », a conclu la ministre Normandeau.



J.C. MORIN INC.
ENTREPRENEUR
ELECTRICIEN
819-868-6643

● RÉSIDENTIEL
 ● COMMERCIAL
 ● INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

- Chauffage / Inst. et Service
- Éclairage
- Gestion d'énergie
- Mécanique de bâtiment
- Qualité de courant
- Test de mise à la terre
- Champ magnétique
- Système d'alarme
- Génératrices
- Plancher chauffant
- Téléphonie / Data
- Chauffe-eau
- Barrières motorisées

Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

À la division des Ventes commerciales des électroménagers GE, nous avons combiné une gamme étendue d'électroménagers, de pièces et de services de qualité pour créer une seule solution simple.

Pour en savoir plus, contactez Erin Hodgson à 1-800-307-8871 ou erin.hodgson@mabe.ca



Ventes Commerciales des Électroménagers GE

Encourageons nos annonceurs/partenaires du RPHL



Affichage

Publiforme

2501, ch. des Ecossais, Sherbrooke
 Tél.: (819) 820-1010
 info@publiforme.com
 www.publiforme.com
 * **Escompte membres RPHL**
 -Signalisation
 -Affiches, autocollants
 -Enseignes 3 D
 -Lettrage véhicules et vitrines
 -Sérigraphie, bannières

Agent immobilier

Groupe Sutton-Avantage

Denise Bernier Brandt

Tél.: (819) 847-2680
 Sans frais: 1-866-399-2680
 * **Offre spéciale membres RPHL**
 "Pour toutes transactions effectuées avec moi: frais de notaire gratuits
 -Secteur Estrie et Haute-Yamaska
 - Achat-Vente-Location

Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

100, rue Belvédère Sud
 Sherbrooke
 Tél.: (819) 563-0363
 * **Programme d'assurances pour les membres RPHL**
 - Immeubles à revenus
 -Bâtisses commerciales

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

Centre de rénovation

Rona l'Entrepôt Sherbrooke

3400 boul. Portland, Sherbrooke
 Tél.: (819) 829-0732
 (ligne directe) Bureau industriel
 * **Escompte membres RPHL**
 - Centre de coupe
 - Cour à bois facile d'accès
 - Armoires et comptoirs de cuisine
 - Portes et fenêtres (estimation gratuite)

Rona Le Rénovateur

J. Anctil inc.

Matériaux de construction
 3110 route 222
 St-Denis-de-Brompton (Qc)
 Tél.: (819) 820-2747
 www.janctil.com
 * **Escompte membres RPHL**
 - **L'expérience qui parle!**

Chauffage

L'impériale Esso

Tél.: (819) 563-9292
 Sans frais: (877) 563-9292
 * **Escompte membres RPHL**
 -Huile à chauffage, mazout
 -Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
 -Service 24 heures sur 24 et

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
 Tél.: (819)565-9023
 * **Escompte 5 % membres RPHL**
 -Vente, réparation
 - Remplacement de chauffe-eau
 -RBQ 8261-2292-02

Comptabilité

Mercier & St-Onge Comptabilité inc.

Daniel St-Onge
 et Danielle Mercier,
 propriétaires
 Tél.: (819) 845-3532
 -Comptabilité
 -Impôts
 -Gestion d'immeubles locatifs

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 Stébenne CGA

Électricité

Services Électriques Larochelle inc.

Tél.: (819) 821-0633
 -Résidentiel, commercial, multi-logements
 -Alarme incendie et intercom
 -Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
 -Service d'urgence 24 heures

J.C. Morin inc.

Entrepreneur électricien
 Tél.: (819) 868-6643
 jcmorin@bellnet.ca
 Services spécialisés et d'urgence
 -Chauffage/installation et service
 -Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

Entretien paysager (déneigement)

Entreprises Demco enr. (Les)

Marc-Olivier Boucher, propriétaire
 Cell.: (819) 574-7667
 * **Escompte membres RPHL**
 -Déneigement
 -Tonte de pelouse, résidentiel et grandes surfaces
 -Nettoyage printemps, automne
 -Nettoyage de stationnement
 Des services distingués depuis bientôt 10 ans

Électroménagers

Mabe "Les Électroménagers GE"

Erin Hodgson
 Sans frais: 1-800-307-8871
 erin.hodgson@mabe.ca
 * **Tarifs préférentiels: membres du RPHL**
 -Vente d'électroménagers directement du manufacturier
 -Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec
 -Installation, pièces et service après-vente

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

Evaluateurs agréés
 4170, rue Bonaventure, Sherb.
 Tél.: (819) 821-2454, poste 222
 g.savary@bellnet.ca
 * **Tarif préférentiel aux membres RPHL**
 -Évaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Excavation

Entreprises M.B. Plus enr. (Les)

Cell.: (819) 570-0009
 * **Escompte membres RPHL**
 Excavation moyenne et mini
 -Drainage
 -Creusage
 -Nivelage
 -Transport en vrac, petite ou grande quantité
 -Sable, terre, concassé, etc.



Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises de l'Estrie

Bureaux:

- Coaticook: (819) 849-9822
- Granit: (819) 583-3373
- Memphrémagog: (819) 843-4351
- Sherbrooke: (819) 821-2201
- Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

Gestion Immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-0678

gipb@bellnet.ca

- Gestion complète et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et résidences pour personnes âgées
- Au service de l'investisseur immobilier depuis plus de 10 ans

Gestion parasitaire

Groupe Cameron

3925, rue Lesage, Sherbrooke

Tél.: (819) 569-2847

Sans frais: 1-866-226-3766

www.groupecameron.com

- * **Escompte membres RPHL**
- Service préventif mensuel
- Programme de gestion parasitaire adapté
- Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères
- Traitement extérieur

Huissiers de justice

Marc Proteau

Étude d'Huissiers de Justice

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télec.: (819) 822-1697

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

Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière

Proprio Expert inclus:

- Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteur en bâtiment

Inspectech

Tél.: (819) 823-5377

inspectech@bellnet.ca

* **Escompte membres RPHL**

- Consultant en bâtiment et en environnement, pré-achat, vices cachés, état d'immeuble
- Test de percolation

Location d'autos et camions

Via Route

L'équipe Dany Sévigny

* **Escompte membres RPHL**

-Sherbrooke Est

1979 rue King Est

Tél.: (819) 565-5555

-Sherbrooke Ouest

Tél.: (819) 822-4141

Location d'outil

Location Joe Loue Tout

1610, 12e avenue Nord

Sherbrooke (Qc)

Tél.: (819) 823-1600

* **Escompte membres RPHL**

- Réparation
- Vente et location d'outils
- Distributeur Shindaiwa, Echo
- Remplissage de propane
- Services de livraison

Maçonnerie

Maçonnerie Jacques Goyette

Tél.: (819) 888-2594

- Réparations de tout genre
- Brique, pierre, allège
- Foyer, cheminée
- Solins autour des ouvertures
- Joint d'expansion
- Estimation gratuite

Mini Entrepôts

Mini Entrepôts Logic Inc.

Eric Lambert & Lyne Bergeron

9831 Boul. Bourque, Deauville

Tél.: (819) 580-0642

www.entrepotslogic.ca

* **Promotion pour membres RPHL, voir notre annonce!**

- La meilleure solution pour votre besoin d'espace

Nettoyage après sinistre

Phoenix intervention après sinistre

Daniel Pellerin, directeur

Tél.: (819) 822-2425

www.phoenixinc.ca

* **Rabais 15 % membres RPHL**

- Pour tous vos besoins de nettoyage
- Tapis, tuyaux de sécheuse, général
- Feux, décès, odeurs, moisissures
- Un dégât d'eau... Phoenix!
- Accrédité par l'I.I.C.R.C.

Notaires

PME Inter Notaires

Paré Tanguay, s.e.n.c.

Notaires et conseillers juridiques

2140, rue King Est, bureau 201

Sherbrooke Qc J1G 5G6

Tél.: (819) 563-3344

Télec.: (819) 566-0233

- Denis Paré, notaire
- Bernard F. Tanguay, notaire
- François Chouinard, notaire
- Myriam Paré, notaire
- Mathieu Rainville, notaire

Peinture

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke

44 rue de Windsor

Tél.: (819) 564-7889

1666 rue Galt Ouest

Tél.: (819) 564-2420

* **Escompte membres RPHL**

- Peintures, vernis et accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Sherbrooke

Tél.: (819) 864-4253

www.tapisvn.com

Pour un service personnalisé votre conseiller René Perron

* **Escompte membres RPHL**

- Vinyle anti-déchirure
- Tapis anti-éfilochage
- Plancher flottant
- Céramique

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté

Tél.: (819) 562-9411

- Plomberie
- Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
- Ventilation
- Planchers chauffants

Plomberie Sylvain Goulet inc.

Tél.: (819) 348-0236

- Résidentiel, commercial
- Ventilation
- Vérificateur et installateur de systèmes antirefoulements (backflow)
- Membre APCHQ, CMMTQ
- Licence RBQ: 8326-8946-21



Portes et fenêtres

Mackie Estrie Inc.

160, Léger, Sherbrooke, Qc
 Tél.: (819) 566-7003
 mackie@qc.aira.com
 -Fenêtres de tous genres: bois, PVC, aluminium, hybride
 -Portes d'acier et un vaste choix de vitraux
 -Portes patio, de garage résidentielle, de garage commercial/industriel
 -Opérateur électrique

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

Home Hardware
 306, 12e avenue Sud, Sherbrooke
 Tél.: (819) 346-7212
 ideale@homevideotron.ca
 * **Escompte membres RPHL**
 -Matériaux de construction
 -Livraison. Coupe de clef
 -Service de clef maîtresse (Weiser)
 -Réparons chassis, moustiquaires
 -Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

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

Rampes et balcons

Gou Pro Aluminium

Tél.: (819) 565-1354
 * **Escompte membres RPHL**
 -Rampes en aluminium
 -Balcons en fibre de verre
 -Gouttières sans joints
 -Licence RBQ: 8101-7006-09

Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général
 Tél.: (819) 846-3141
 Cell.: (819) 570-0957
 ***Tarif préférentiel aux membres RPHL**
 -Spécialiste finition intérieure
 -Installation fenêtre
 -Balcons en fibre de verre
 -Membre APCHQ
 -RBQ: 8103-3417-13

Revêtement de bain

Bain Magique

2295 St-François N, Sherbrooke
 Tél.: (819) 566-6599
 Sans frais: 1-866-566-6599
 www.bathfitter.com
 * **Escompte membres RPHL**
 -Revêtements de baignoire, douche et mur en acrylique
 -Murs de bain sans joint

Système d'alarme

Sisco Sécurité inc.

Tél.: (819) 569-0171
 jl.duquet@siscoinc.ca
 VENTE-SERVICE-INSPECTION
 -Systèmes d'alarme incendie
 -Avertisseurs de fumée
 -Interphone d'entrée
 -Caméras de surveillance
 -Centrale d'alarme
 -Immeuble locatif, commercial, industriel, institutionnel
 -Licence R.B.Q.: 8006-6731-25

Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592
 -Réfection de toitures, spécialité toit plat
 -Résidentiel, commercial, tous genres
 -Ouvrage garanti, estimation gratuite
 -Licence RBQ 8309-4326-19

Toit Tech Expert inc.

Stéphane Roy
 Tél.: (819) 562-3231
 -Réfection toiture bardeaux
 -Bardeaux anti-vent
 -Gouttière sans joint
 -Aluminium
 -Ouvrage garanti
 -RBQ: 8250-3285-06

Traiteur

Festin Royal

(Hôtellerie Le Boulevard)
 4201, Boul. Bertrand Fabi
 Rock Forest, Qc
 Tél.: (819) 563-3533
 * **Escompte membres RPHL**
 -10 % sur location de salles et équipements
 -Colloques-repas-conférences
 -Réceptions de tous genres
 -Salle de réception
 -Service de bar



Diane Laventure
 819-563-9292 (poste 2)
 Sans frais: 1-877-563-9292
 pour annoncer vos produits et services!

Nouveau service aux membres du RPHL

Utilisez notre réseau de membres pour vendre votre immeuble ou acheter un immeuble!

Vous avez été plusieurs à exprimer le désir de retrouver une section « immobilière » dans votre journal. Parce que nous avons à cœur de toujours vous offrir un meilleur service, RPHL ira de l'avant avec ce projet dès le prochain numéro « avril-mai ». Les membres qui souhaiteront par exemple vendre ou acheter un immeuble à revenus obtiendront une tribune pour rejoindre le réseau entier des membres RPHL. Chacun y trouvera par

le fait même une référence de qualité. Les annonces apparaîtront donc en format 9 X 5 cm (carte d'affaires). Elles pourront inclure une courte description, les coordonnées de l'annonceur et une photographie. La date de tombée sera le 8 mars 2007 pour le prochain numéro. Contactez les bureaux de Sherbrooke et Granby pour obtenir plus d'information, ou communiquez par courriel à lepine@rphl.org.

Le premier ministre interpellé sur le contrôle des loyers au Québec

Le RPHL a eu droit à un accusé réception et un transfert à la ministre Normandeau

Sherbrooke, le jeudi 5 octobre 2006

Monsieur Jean Charest
Député de Sherbrooke
Premier Ministre du Québec
Centre des congrès
2665, rue King Ouest, Bureau 325
Sherbrooke (Québec) J1L 2G5

Objet : Nathalie ELGRABLY, La
face cachée des politiques
publiques, Montréal,
Les Éditions LOGIQUES,
2006, p. 127

Monsieur le Premier Ministre,

Le Regroupement des propriétaires

d'habitations locatives (RPHL) est motivé par une intention d'aider tout débat se rapportant au dossier de l'habitation vers une réflexion que nous jugeons constructive.

C'est sur cette lancée que nous vous informons que, lors de notre réunion tenue le mardi 19 septembre dernier, réunissant les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs de la région de Sherbrooke, une proposition fut adoptée à l'unanimité par la centaine de propriétaires présents afin que l'ouvrage de Madame Elgrably, cité en rubrique, vous soit soumis.

Par cette démarche, les propriétaires désirent connaître votre opinion, ainsi que votre position, sur

l'analyse faite par cette auteure au sujet du contrôle des loyers, que vous retrouverez au chapitre « Aussi efficace qu'un bombardement! » de la page 127. Cette même proposition demandait également que la présente lettre, ainsi que votre réponse, soient publiées dans notre journal mensuel « Le Propriétaire », dont voici un exemplaire.

Dans l'attente d'un retour à nos membres, recevez, Monsieur le Premier Ministre, mes meilleures salutations.

Martin Messier
Président

p.j. Journal « Le Propriétaire »
Ouvrage « La face cachée des politiques publiques »

SISCO
DISTRIBUTEUR AUTORISÉ DES PRODUITS
SIEMENS FIS & SIDELCO

Un choix sécuritaire!
Ventes - Services - Inspection
SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

Alarme d'incendie • Alarme d'intrusion
Accès par cartes • Détection de gaz
Éclairage d'urgence • Horloge synchronisées
Anti-agression • Anti-fugues
Barrière d'accès pour véhicules / piétons
Interphone d'appartements • Caméras de surveillance • Estimation gratuite

Jean-Luc Duquet, p.d.g.
270, rue Belvédère Nord
Sherbrooke (Québec) J1H 4B2

Tel.: (819) 569-0171 Téléc.: (819) 569-8150 Messagerie: sisco@siscolnc.ca
www.Optilog.com/SISCO

PUBLIFORME
AFFICHAGE DE TOUS GENRES

SIGNALIGNE
SIGNALISATION ROUTIÈRE

Jean-Guy Boisvert • Johanne Boislard

Lettrage • Sérigraphie Tél.: 819-820-1010
Fax: 819-820-1088
Courriel: info@publiforme.com
www.publiforme.com

2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5

TAPIS V.N. Inc.

SPÉCIALEMENT
POUR LES MEMBRES
DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX
ET LIVRAISON
GRATUITE

Flottant,
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Peinture

DEUX ADRESSES POUR MIEUX VOUS SERVIR

5260, boul. Bourque 1495, rue King Est
Rock Forest Fleurimont
Tél.: (819) 864-4253 Tél.: (819) 563-4736
www.tapisvn.com

**HUILE À
CHAUFFAGE
MAZOUT**

L'Impériale



**24 heures sur 24
7 jours par semaine**

**BÉNÉFICIEZ
D'UN ESCOMPTE DE 6 SOUS**

*en bas du prix commercial
pour les membres du RPHL*

LIVRAISON AUTOMATIQUE

*Options de commande
et de paiements faciles*

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



Nathalie Elgrably

Dernier texte d'une série de quatre "La face cachée des politiques publiques" de Nathalie Elgrably, des Éditions Logiques/Institut économique de Montréal 2006 (www.iedm.org), en particulier le chapitre qui traite de l'habitation au Québec: Aussi efficace qu'un bombardement!

Le contrôle des loyers, qui est instauré et renforcé périodiquement dans l'objectif de permettre aux ménages à revenus faibles de payer des loyers modestes, cause, hélas, une pénurie de logements et des pratiques (pots-de-vin, pas de porte, rachat des vieux meubles et discrimination) qui, en réalité, ne contribuent pas à aider les ménages visés par ledit contrôle. De plus, le contrôle des loyers procure uniquement un avantage aux locataires en place au moment où il est introduit. Ces derniers bénéficient d'une aubaine et ne se résignent pas à quitter leur logement même si leurs finances leur permettent d'accéder à la propriété.

De nombreuses études ont montré que les appartements dont le loyer est contrôlé sont le plus souvent occupés par des professionnels de la classe moyenne. À ce sujet, une étude menée en 1994 (Rolfe GOETZE, Rent Control : Affordable Housing

for the Privileged, Not the Poor. A Study of the Impact of Rent Control in Cambridge, Cambridge, Mass., GeoData Analysis, 1994) a indiqué que ce type de logements est surtout habité par des professionnels instruits tandis que les familles pauvres, les personnes âgées et les étudiants y ont très difficilement accès.

Finalement, le contrôle des loyers réduit, ou tout au moins limite, la valeur des propriétés, car elle est en partie basée sur les revenus de location. Comme les taxes municipales sont calculées en fonction de la valeur foncière, les villes voient leurs recettes fiscales diminuer et se tournent vers les autres contribuables pour combler leurs besoins financiers. Tous les payeurs de taxes se trouvent donc indirectement pénalisés par le contrôle des loyers et on pourrait longuement débattre de l'équité de cette forme de répartition.

Nous avons mentionné que l'objectif de notre analyse se limite à évaluer l'outil utilisé, soit le contrôle des loyers, et à déterminer s'il contribue à aider les ménages défavorisés. Nous avons conclu que cette forme d'intervention est un cancer dévastateur qui ronge graduellement l'immobilier locatif en plus de défavoriser les familles dans le besoin. Il reste à présent à identifier les conditions qui inciteraient les investisseurs à choisir la construction d'immeubles de rapport et qui motiveraient les propriétaires actuels à entretenir

et à rénover leurs habitations. La solution est simple : il faut s'assurer que le logement locatif redevienne un investissement attrayant, donc rentable, et la seule manière d'y arriver est d'abandonner le contrôle des loyers et de permettre au locateur de récupérer le droit de regard sur sa propriété. Face à cette proposition, les activistes de gauche ne tardent pas à clamer leur indignation et leur mécontentement en prétextant que cette façon de faire augmentera les loyers et le nombre d'évictions, et qu'elle créera une foule de sans-abri.

Plutôt que de se perdre en spéculations sans fondement et de s'intoxiquer d'idées fausses, regardons comment le marché de l'immobilier locatif a réagi dans les villes où le contrôle des loyers a été aboli. En janvier 1997, les villes de Boston, Cambridge et Brookline ont été les premières grandes villes américaines à tenter l'expérience et non seulement les résultats ont été satisfaisants, mais aucune des prédictions terrifiantes des opposants ne s'est réalisée. Par suite de la déréglementation, la construction d'immeubles de rapport a augmenté pour la première fois depuis 25 ans, venant ainsi atténuer la hausse des loyers enregistrée initialement. À cet égard, une étude menée par la Ville de Cambridge (City of Cambridge, Mass., Housing Market Information, Cambridge Community Development

La face cachée des politiques publiques

L'État me devrait pas se

**La technologie allemande,
au service de votre porte-feuille !**

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTEMS & HEAT MANAGEMENT TECHNOLOGIES

Lucien Côté & Fils inc.

Depuis 1936 **562-9411**

www.luciencote.com michel@luciencote.com

TUILES DE VINYLE
TECHNOFIX
DE QUALITÉ

Résistante
3 mm d'épaisseur
Installation rapide et facile à faible coût
Facile d'entretien (finit les décapages)
Choix de modèles et de couleurs
Une finition de qualité pour vos logements
Excellent rapport qualité/prix
Résistance aux dégâts d'eau

La solution idéale pour refaire une beauté à vos logements
Du style, du confort et une finition de qualité
sans les inconvénients du plancher flottant
Disponible en format planche ou carré de type céramique

Enfin un couvre plancher idéal pour vos logements

LES TUILES **TECHNOFIX** SONT DISPONIBLES CHEZ : **TAPIS V.N.1**
Fleurimont 819.563.4736 • Rock Forest 819.864.4253

e mêler du prix des loyers

Department, 20 juin 2003, http://www.ci.cambridge.ma.us/~cdd/data/housing/hsgprofile_2003.pdf.) indique que le loyer moyen pour un appartement de deux chambres a affiché une baisse de 9,2 % d'août 2002 à avril 2003.

Mais s'il est préférable d'abolir le contrôle des loyers, rien ne nous oblige à sacrifier par voie de conséquence les bonnes intentions qui l'ont initialement inspiré. Il reste possible de venir en aide aux familles démunies en leur fournissant une assistance financière. Celle-ci peut prendre la forme d'une allocation au logement ou de bons pour le logement déterminés en fonction du revenu du ménage. Ce système a le mérite d'être bon marché et, surtout, d'être efficace, car il ne modifie pas les incitations à la construction de nouveaux logements et à l'entretien des logements existants. Comme la pénurie est vouée à disparaître dans un système déréglementé, les propriétaires ne

tarderont pas à sentir les pressions de la concurrence et redoubleront d'efforts pour attirer les locataires. La qualité des logements locatifs s'améliorera et il sera ainsi possible aux familles moins bien nanties de vivre dans des logements convenables sans y consacrer une part importante de leurs revenus, sans être victimes de discrimination et sans avoir à verser d'importants pots-de-vin.

Si le contrôle des loyers présente effectivement les faiblesses identifiées jusqu'ici et s'il est vrai qu'il nuit au segment de la population qu'il doit précisément aider, comment expliquer que nos dirigeants saluent cette intervention et n'hésitent pas à y avoir recours ? En réalité, ce sont très souvent des considérations autres que l'efficacité qui motivent les gouvernements à instaurer et à maintenir un contrôle des loyers. Préoccupés par l'image qu'ils projettent et soucieux de plaire à l'électorat, les politiciens optent

pour un contrôle des loyers, car cette intervention donne l'illusion d'un État qui a à cœur le bien-être des plus démunis et qui se préoccupe de leur assurer un niveau de vie convenable. Et même s'ils savent que leur intervention occasionnera d'importants effets pervers à plus long terme et qu'il serait préférable de libéraliser le marché, aucun homme politique ne risquerait sa carrière pour une action dont les bienfaits seront notables lorsqu'il aura quitté le pouvoir.

Le contrôle des loyers est une intervention qui offre une solution à court terme, qui assure aux politiciens la reconnaissance immédiate de certains électeurs et qui n'occasionne pas de dépenses fiscales. Ces trois critères sont, hélas, bien souvent suffisants pour qu'une intervention soit mise de l'avant sans analyse approfondie et sans se soucier des effets qu'elle occasionne à plus long terme sur l'ensemble d'un secteur.



Vos Spécialistes
les plus **Accessibles**
et **Engagés à vous servir**

RONA
L'entrepôt
Sherbrooke

RONA

La solution d'affaires
à Sherbrooke pour
l'entretien et
la rénovation de
vos immeubles!



Ouvert jusqu'à 21h du lun-ven
et à 17h le samedi et dimanche.

■ **Escomptes attribués**
automatiquement à la caisse.

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

- **Livraison 7/7.** (même le dimanche)
- **AIR MILES^{md}** en double avec la carte de crédit Rona Commerciale.
- **Salle de coupe très équipée.**
- **Cour à bois intérieure accessible via votre véhicule.**

Aménager mieux n'est pas un problème... c'est un atout



Hélène Dauphinais
Analyste de marché
à la SCHL

Le Canada vit des changements démographiques sans précédent. Le nombre de personnes âgées, celles de 65 ans et plus, va s'accroître de façon marquée au cours des prochaines décennies. Selon le gouvernement du Québec¹, le vieillissement de la population s'effectuera plus rapidement dans notre province que dans le reste du Canada. De plus, le phénomène sera plus accentué encore en Estrie. En 2001, les personnes de 65 ans et plus représentaient 14 % de la population estrienne. En 2026, elles compteront pour 26 % de celle-ci. Plus d'une personne sur quatre sera alors âgée de 65 ans ou plus.

La majorité des aînés désirent

continuer à vivre chez eux aussi longtemps que possible. Cependant, plusieurs logements ne sont pas conçus pour répondre à nos besoins changeants lorsque nous vieillissons. La difficulté grandissante à mener des activités quotidiennes, telles que prendre un bain, cuisiner et monter ou descendre les escaliers, incite plusieurs aînés à quitter leur logement pour se diriger vers les résidences pour personnes âgées ou les centres de soins de longue durée.

L'expérience et la recherche démontrent que l'adaptation des logements peut jouer un rôle important dans l'allègement ou la résolution de plusieurs problèmes auxquels se heurtent les aînés dans leur logement. Les modifications peuvent donc aider les aînés à maintenir leur autonomie et à demeurer plus longtemps dans leur logement. Dans le même ordre d'idées, aménager mieux ne devrait pas être vu comme un problème par les propriétaires d'immeubles locatifs, mais comme un atout qui leur permettra de conserver des locataires plus longtemps et d'en attirer de nouveaux dans un environnement où

la population vieillit rapidement.

La SCHL a découvert plusieurs types d'adaptations qui peuvent aider les aînés. Pour vous renseigner, visitez notre site Internet (www.schl.ca) ou procurez-vous les publications suivantes : Maintenir l'autonomie des personnes âgées – Guide d'adaptation du domicile (numéro de commande 61236) et Adaptation des bâtiments résidentiels de faible hauteur (numéro de commande PF0292), auprès de notre service à la clientèle (1-800-668-2642).

Les produits d'information de la SCHL visent, entre autres, à aider les propriétaires et les administrateurs d'immeubles à prendre des décisions en vue d'accroître l'accessibilité lorsqu'ils rénovent. Les obstacles les plus communs sont décrits, et des modifications sont suggérées pour supprimer ou minimiser ces obstacles. Des options de rénovations pouvant être réalisées en même temps que les travaux d'entretien habituels y sont également présentées. Ces options économiques conviennent aux occupants actuels ainsi qu'aux

locataires éventuels.

De façon générale, les immeubles qui devraient être adaptés en priorité aux besoins des aînés sont ceux situés près des transports en commun, des établissements de soins de santé, des magasins, des lieux de culte et des espaces d'agrément, tels les parcs.

Curieusement, les leçons apprises suite aux modifications dites pour les logements des personnes âgées, nous ont fait réaliser qu'elles sont tout à fait adaptées aux besoins des personnes de tout âge : les jeunes enfants, les femmes enceintes, les personnes avec un handicap permanent ou temporaire. Elles améliorent le cadre de vie et la sécurité des logements, sans parler de leur universalité. Une raison de plus pour mieux aménager ses logements.

¹ Les réalités démographiques du Québec. Les travaux gouvernementaux entrepris pour y faire face. Jean-Pierre Pellegrin, Ministère du Conseil exécutif, 6 octobre 2004.

MARCO BÉGIN (819) 563-8250
ÉLECTRONIQUE 900 BOWEN SUD

Pour toutes vos problèmes
ÉLECTRONIQUE

www.conceptelectronique.com

A.P.S. Renovations
563-6877

Licence R.B.Q. : 3103-8763-31

Vente et installation de portes et fenêtres

André Crête, propriétaire

415, rue Mont-Plaisant
Sherbrooke (Québec)
J1E 2A6

Tél. : (819) 563-6877
Télec. : (819) 563-0246

GENTEK
Produits de bâtiment GenTek Inc.

Pour tout faire de vos mains sans que ça vous en coûte un bras

LOUE TOUT RENT ALL

Armand Chrétien

Location • Vente
Réparation d'Outils
Remplissage de Propane

1610, 12^e Ave. Nord
Fleurimont, Qc J1E 4J6

Tél. : (819) 823-1600
Fax : (819) 823-6582

To do everything with our tools without costing you an arm and a leg

Utilisez le logiciel intelligent du RPHL

Les membres du RPHL peuvent vraiment profiter de nouvelles technologies en se procurant gratuitement un logiciel qui permet tout simplement d'obtenir en ligne les fiches de crédit, un service exclusif et unique.

Vous pouvez donc obtenir ces renseignements précieux, sept jours par semaine, 24 heures par jour, préparer et imprimer la demande de location; faire signer le formulaire par le candidat, et sortir la fiche de crédit en quelques secondes à partir du logiciel, et compléter votre dossier de location en quelques minutes seulement.

Ce réseau électronique RPHL est un média tout simplement intelligent. L'utilisateur peut constater à la droite de son écran un icône en permanence pour une utilisation maximale de ce nouvel outil de communication.

L'utilisateur peut fonctionner en toute sécurité, alors que le mot de passe sera demandé, s'il n'y a pas d'activité depuis 2 minutes sur son écran.

Pour vous inscrire et pour activer votre compte sans frais: 819-563-9292, poste 0; info@rphl.org.

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

Améliorez votre gestion !

Prenez rendez-vous maintenant pour une démonstration gratuite de Proprio Expert
819.820.2439

MAGEX

Version d'évaluation gratuite:
www.magexTechnologies.com



CHAUFFE-EAU Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

Quincaillerie Home hardware

Quincaillerie et Location Parent

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

Quincaillerie
819-346-6944

Location
819-569-9148

Entre-nous
c'est du solide!

Le ministre Fournier a fait volte-face pour les taxes scolaires

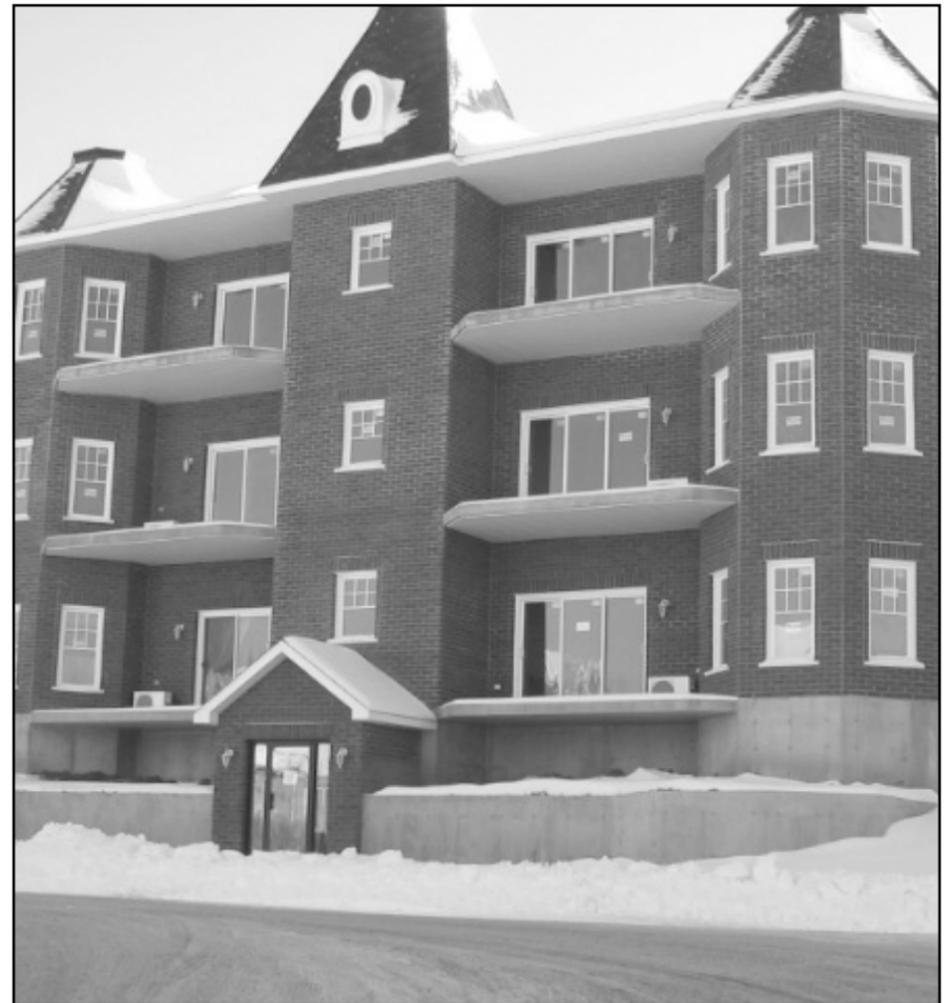
C'est avec soulagement que le RPHL apprenait que le ministre de l'Éducation, Jean-Marc Fournier, a fait volte-face dans le dossier des hausses de taxes scolaires, qui devaient être ajustées tout simplement à la hausse de la valeur foncière qui s'annonce très salée pour les contribuables.

Les hausses de taxes scolaires seront pas mal plus normales et ne devraient pas dépasser 4 % l'an prochain, alors que le projet de loi 43 du ministre Fournier, prévoyait plutôt des hausses qui devaient même atteindre de 40 % à 60 %, et le gouvernement prévoyait récupérer plus de 125 millions

de dollars par année en péréquation qu'il n'aurait plus eu à fournir pour des manques à gagner de certaines commissions scolaires.

<< Les pressions du RPHL et de plusieurs organismes comme l'Union des municipalités, auront provoqué une réflexion du ministre de l'Éducation, qui, avec son projet de loi, s'en prenait directement aux poches des contribuables. Avec ce volte-face du ministre, nous constatons que le gouvernement a compris et nous en sommes très heureux pour tous les propriétaires et locataires du Québec >>, laisse savoir le président du RPHL, Me Martin Messier.

Il ne faut plus signer la pétition adressée au ministre



MINI ENTREPÔTS LOGIC 

 - Bâtiments neufs
- Résidentiel et commercial
- Guêrite avec code d'accès
- Stationnements extérieurs



Grandeurs disponibles



5x10 10x10 10x15 10x20
...aussi 10x25 et 10x30

Pour les membres du R.P.H.L.
Pour chacune de vos références nous permettant de signer un contrat de 3 mois minimum,
Mini Entrepôts Logic vous paiera 40.00\$

9831, boul. Bourque, Sherbrooke, Qc. J1N 0G2
819.580.0642
www.entrepotslogic.ca

 **PHOENIX**
INTERVENTION APRÈS SINISTRE

Nettoyage et restauration de vos bâtiments, tapis et conduits de sècheuse

EAU - FEU - HUILE - MOISSISURES
DÉCÈS - ODEURS



ESCOMPTE DE 15%
(minimum applicable)
exclusif pour les membres du RPHL

Phoenix après sinistre inc.
www.phoenixinc.ca

Daniel Pellerin, directeur

916, rue Longpré, Sherbrooke
(Québec) J1G 5B9
819.822.2425

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE



CONSTRUCTION Marc CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

**INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE**

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ


Tél.: (819) **846-3141**
Cell.: (819) **570-0957**

586, Rang 6, Bromptonville (Québec) J0B 1H0

À SHERBROOKE C'EST

 **VIA ROUTE**
LOGATION AUTOS - CAMIONS

Recommandé par les assureurs*
(vol, accident et réparation)
*Facturation directe aux compagnies d'assurance.

la référence en Estrie

Spécial Bas prix 4 heures*

- Tarifs avantageux à la journée, à la semaine ou au mois.
- Tarif Vacances / Week-end
- Rabais pour étudiants*
- Service de navette 

*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

www.viaroute.com

2 succursales à Sherbrooke
Sherbrooke Est (819) 565-5555
1979, rue King Est
Sherbrooke Ouest (819) 822-4141

NOTRE MEILLEUR TARIF GARANTI

Chronique juridique



Me Sonia Desrosiers

Avant le temps des sucres, il y a le temps des augmentations de loyer

Les célébrations du temps des fêtes annoncent la plupart du temps l'arrivée des avis d'augmentation et de modifications de bail. En effet, pour les baux de 12 mois se terminant au 30 juin, il



vont imposer.

Cela dit, il est important pour vous, propriétaires, de connaître les montants de vos hausses de taxes avant de procéder à l'envoi des augmentations. Si vous ne le faites pas cette année, vous ne pourrez plus récupérer ces sommes et devrez assumer celles-ci. Certains arrondissements donnent ces informations par voie téléphonique. Tant qu'à la hausse des taxes scolaires, elles se situeront autour de 4%. Nous vous encourageons donc à communiquer avec les organismes concernés afin d'être en mesure de calculer les augmentations de loyers de façon adéquate.

Fait très important à noter, une jurisprudence majoritaire exige que le propriétaire inscrive sur son avis d'augmentation ou de modification que le locataire a 30 jours pour répondre. Le locataire qui reçoit un tel avis a 3 options : quitter, accepter ou refuser et demeurer dans les lieux.

faut expédier les avis entre le 1^{er} janvier et le 31 mars de l'année où est prévue l'augmentation.

Beaucoup de propriétaires se hâtent d'expédier leurs avis d'augmentations de loyer et de modifications de bail afin de mettre sur le marché leur logement à louer le plus tôt possible. La particularité de l'année 2007 est l'augmentation des taxes municipales et scolaires que la plupart des municipalités

À ce moment, le propriétaire a trois options : ne rien faire, tenter de négocier ou faire fixer le loyer par la Régie du Logement. Avec la hausse des taxes municipales et scolaires, la hausse des loyers sera plus élevée cette année et il y aura beaucoup de refus d'augmentation de la part des locataires. Au moment de mettre cet article sous presse, les indices de la Régie du Logement ne sont pas encore accessibles.

Dans le cas où toute tentative de

négociation avec un locataire s'avère vaine, il sera particulièrement important pour les propriétaires cette année de demander à la Régie du Logement de statuer sur la fixation de loyer.

Lorsque l'on présente une demande de fixation de loyer à la Régie du Logement, des coûts de 38\$, 48\$ ou 63\$ selon le montant du loyer sont exigibles. Lors du dépôt de cette demande, la Régie du Logement vous remet un formulaire que vous devez remplir et retourner. Vous serez par la suite convoqué à une audience. Lors de cette audience, vous devrez présenter toutes vos factures et comptes à l'appui des montants que vous avez demandé.

Les principaux indicateurs d'une fixation de loyer sont les taxes municipales et scolaires, les assurances, les frais d'énergie, les réparations d'entretien, les réparations ou rénovations majeures, les frais de gestion et l'indexation du revenu net de l'immeuble.

La Régie du Logement utilise une méthode de calcul qui est établie par

Règlement et qui s'applique pour la période comprise entre le 2 avril d'une année et le 1^{er} avril de l'année suivante. Cette méthode fait en sorte que la fixation de loyer est établie cas par cas.

Ce sont des greffiers spéciaux qui entendent généralement ce type de causes en consultant vos factures et comptes. Il est d'ailleurs recommandé de les classer avant de se rendre en audience. Le locataire n'a pas vraiment d'arguments à discuter puisque dans ce cas-ci, les écrits restent.

Lorsque la décision est rendue, il est possible pour un locateur qui se croit lésé de demander une révision de celle-ci. Cette révision est entendue par deux régisseurs.

Le RPHL effectue présentement un sondage à savoir si des membres seraient intéressés à une formation sur la fixation de loyer. Alors, n'hésitez pas à faire part de votre intérêt à Nadia. En attendant, tous à vos stylos et calculatrices...J'en profite pour vous souhaiter une excellente année 2007.

Assurances Perreault Rouillard Ltée Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

100, rue Belvédère Sud, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Forme Graphik

Spécialisé dans le domaine de l'imprimerie, FormeGraphik offre une gamme de produits allant de l'imprimé commercial et de la formule d'affaires jusqu'à la sérigraphie commerciale et industrielle en passant par la conception graphique et la publicité par objet.

André Bolduc
Conseiller / graphiste
819.868.3366

IMPRIMÉS COMMERCIAUX
FORMULES D'AFFAIRES
SÉRIGRAPHIE ET ÉTIQUETTES
PUBLICITÉ PAR OBJET

and.bolduc@cgocable.ca

Prochaine rencontre du RPHL à Sherbrooke: le 20 mars 2007

Les propriétaires pourront en apprendre beaucoup plus sur les assurances dans leurs immeubles



Sutton
DENISE BERNIER BRANDT
 Agent immobilier affilié
 groupe sutton - avantage
 COURTIER IMMOBILIER AGÉE
 Tél.: 819-847-2680
 Sans frais: 1-866-209-2880
 dbernierbrandt@sutton.com
 www.suttonquebec.com
 Secteur Estrie et Haute-Yamaska
 ACHAT • VENTE • LOCATION



MAÇONNERIE JACQUES GOYETTE INC.
 PIERRES, BRIQUES ET FOYERS
 NOTRE-DAME-DES-BOIS
 Tél.: 1-819-888-2594 Téléc.: 1-819-888-2610
 R.R.Q.: 8310.6328.56

Gérald Savary, c.a.

Savary, Paul & associés
 Expertise en évaluation immobilière

4170, Bonaventure
 Sherbrooke, QC J1L 1Y6
 Téléphone: (819) 821-2454
 Cellulaire: (819) 823-4819
 Télécopieur: (819) 821-2691
 g.savary@bellnet.ca

Rés.: (819) 346-6087



RBQ: 8334-6163-15
SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE
 Gérard Larochelle, Maître électricien
 Résidentiel • Commercial • Multi logement
 URGENCE 24 H
 Tél.: 819.821.0633 Téléc.: 819.864.7220
 gerardlarochelle@videotron.ca

La prochaine rencontre organisée par le RPHL aura lieu le mardi 20 mars à 19 h, à l'Hôtellerie Le Boulevard de Rock-Forest.

Les propriétaires auront l'opportunité d'obtenir de l'information sur les assurances pour immeubles à logements, tout ce qu'il faut savoir pour être bien assuré en cas de réclamations.

Le conférencier invité sera M. Maurice Choquette, conseiller en assurance.

La soirée sera animée par Mme Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL.

La construction est en santé à Sherbrooke

Sherbrooke, depuis plusieurs mois, connaît un bon essor au niveau de la construction résidentielle de logements en particulier. Des projets importants ont levé de terre avec la Seigneurie du Carrefour pour un investissement de 84 M \$, et la coopérative d'habitation L'Estudiantine, pour 4,4 M \$.

Ce nouveau record de construction a été possible grâce à l'agrandissement de l'Hôtel-Dieu qui exige des investissements de 87,3 M \$ et le pavillon Argyll qui exige des travaux dépassant les 10,8 M \$.

Le nombre de maisons neuves a cependant diminué, passant de 549 projets en 2005 à 489 en 2006.

Forte augmentation de la construction de logements locatifs avec la Seigneurie du Carrefour pour 279 unités et la coopérative étudiante du centre-ville L'Estudiantine avec une centaine d'unités.



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

Estimation **GRATUITE**
Tél.: 819 566-6599 Sans frais: 866 566-6599
ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL
 2295, rue St-François Nord, Sherbrooke, QC J1H 0C9



Réfection de toitures
 • Résidentiel
 • Commercial
 • Tous Genres

Ouvrage garanti

Licence RBQ: 2633-9226-75 ESTIMATION GRATUITE
 Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
 (819) 823-7592



Paré Tanguay, S.E.N.C.
 Notaires et conseillers juridiques

NOTAIRES
 Denis Paré, notaire
 Bernard F. Tanguay, notaire
 François Chouinard, notaire
 Myriam Paré, notaire
 Mathieu Rainville, notaire

Tél.: 819-563-3344 2140, rue King Est, bureau 201
 Téléc.: 819-566-0233 Sherbrooke (Québec) J1G 5G6



INSPECTECH (819) 823-5377

INSPECTION PRÉ-ACHAT
 VICES CACHÉS
 PLANS & DEVIS DE CONSTRUCTION
 TEST DE PERCOLATION

sans frais :
 1 866 750-5377
 inspectech@bellnet.ca

Activités à venir du RPHL

* Hiver 2007

Formation "Comment préparer un dossier et se présenter à la Régie du logement" (dès 12 participants)

* Hiver 2007

Formation "ABC du parfait propriétaire" (dès 12 participants)

* 20 mars 2007

Soirée d'information à Sherbrooke "Tout ce qu'il faut savoir pour être bien assuré". Conférence donnée par M. Maurice Choquette, conseiller en assurance

Alarme

Extincteur Supérieur

- Steve Martin: 450-776-0103
Yves Duhamel: 450-521-7833
- Alarme incendie/vol
 - Extincteur
 - Intercom
 - Caméra

Aspirateurs centraux (luminaires)

Boutique Luminaire Plus

- 523, rue Principale, Granby
Tél.: (450) 378-9332
- * Rabais aux membres RPHL**
Réduction supplémentaire aux projets d'habitations
- Luminaires intérieurs et extérieurs
 - Aspirateurs centraux
 - Hottes de cuisinière et ventilateurs de salle de bain

Armoires (comptoirs)

Liquidations GMR inc.

- 100, rue Robinson Sud, Granby
Tél.: (450) 776-2612
- Salle de coupe
 - Comptoirs de cuisine et salle de bains
 - Meuble sur mesure en mélamine
- 430, rue Cowie, Granby
Tél.: (450) 372-7111
- Armoires de cuisine et salle de bains
 - Meuble sur mesure en mélamine
 - www.cuisinesgmr.com
 - www.liquidationsgmr.com

Assurances

Le Groupe Verrier

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

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

Chauffage

L'impériale Esso

- Communiquez avec le RPHL**
Sans frais: 1-877-563-9292
- * Escompte membres RPHL**
- Huile à chauffage
 - Livraison automatique avec garantie jamais de pénurie
 - Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

Électroménagers

Mabe "Les Électroménagers GE"

- Erin Hodgson
Sans frais: 1-800-307-8871
erin.hodgson@mabe.ca
- * Tarifs préférentiels aux membres du RPHL**
- Vente d'électroménagers directement du manufacturier
 - Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec
 - Installation, pièces et service après-vente

Évaluateur immobilier

Daniel Fréchette

- Évaluateur immobilier
154, rue Laval Sud, Granby
Tél.: (450) 776-6250
Télé.: (450) 776-6258
www.immodf.ca
- * Escompte membres RPHL**
- Résidentiel, commercial, industriel
 - Gérance de projet
 - Granby et région environnante
 - Fins de financement hypothécaire
 - Fins achat/vente
 - Fins assurance et valeur locative

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby

- Marché immobilier
84, rue Court, Granby (Qc)
Tél.: (450) 770-7033
www.desjardins.com
- 7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

Gestion parasitaire

Groupe Cameron

- 92, rue Principale, Granby, Qc
Tél.: (450) 360-0724
Sans frais: 1-866-226-3766
www.groupecameron.com
- * Escompte membres RPHL**
- Service préventif mensuel
 - Programme de gestion parasitaire adapté
 - Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères
 - Traitement extérieur

Inspecteur en bâtiment

Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec

- René Vincent, ing.
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais: 1-888-844-5254
www.centreieb.com
- Bureau d'ingénieur conseil**
- Expertise légale
 - Expertise énergétique
 - Témoin expert à la cour
 - Inspection préachat
 - Relevé et analyse d'Ocre Ferreux

Notaire

Me Hélène Goyette

- 20, Place du Lac, Granby, Qc
Tél.: (450) 375-8882
Télé.: (450) 375-0397
550 Chemin Chambly, bureau 260, Longueuil, Qc
Tél.: (450) 679-6100
- Notaire et conseillère juridique
 - Médiatrice familiale accréditée

Peinture

Bétonel

- 110, rue St-Charles Sud
Granby, Qc
Tél.: (450) 375-9449
- * Escompte membres RPHL**
- Peintures
 - Vernis
 - Accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Les Tapis Eddy

- 9, rue Irwin, Granby
Tél.: (450) 378-3951
www.lestapiseddy.com
- Tapis, prélaris, céramique
 - Tuiles, plancher flottant
 - Plancher de bois franc
 - Peinture Pépin
- Le plus grand choix de couvre-plancher en région!

Plomberie

Plomberie Normand Roy & Fils inc.

- Prop.: Martin Roy
Tél.: (450) 372-3973
- * Rabais exclusif membres RPHL**
- Plomberie
 - Chauffage eau chaude
 - Planchers chauffants

Revêtement de bain

Bain Magique

- Sans frais: 1-866-566-6599
www.bathfitter.com
- * Escompte membres RPHL**
- Revêtements de baignoire, douche et mur en acrylique
 - Murs de bain sans joint
 - Murs et bases pour douche
 - Portes de baignoire, aussi!



Revêtement et rampes

Gou Pro Aluminium

Tél.: (450) 777-4217

* Escompte membres RPHL

- Revêtement extérieur
- Rampes en aluminium
- Balcons en fibre de verre
- Gouttières sans joints

Licence RBQ: 8101-7006-09

Le RPHL a maintenant son bureau à Granby

Venez nous rencontrer au

20, Place du Lac

(450) 361-9884

Sans frais: 1-877-361-9884

La ministre Normandeau informée des demandes de rétractation non fondées de certains locataires

Montréal, le 8 décembre 2006

Madame Nathalie Normandeau

Ministre

Affaires municipales et des régions

Gouvernement du Québec

Madame la Ministre,

Nous constatons, à partir des relations que nous avons continuellement avec des propriétaires de logements locatifs au Québec, qu'une tendance semble s'installer de plus en plus à l'effet que certains locataires abusent allègrement de procédures légales à la Régie du logement, en utilisant particulièrement le droit de rétractation.

À partir de dossiers (de plus en plus nombreux) que nous avons eu à traiter encore dernièrement, nous avons été au fait de constater que des demandes de rétractations ont été répétées à plusieurs occasions, dans tous les cas, dont les raisons ont prouvé qu'elles n'avaient aucun fondement sérieux. Ce geste est souvent posé par un locataire quelques heures seulement avant une éviction de logement.

Des propriétaires sont tout simplement découragés face à une telle situation abusive, en écopant de plusieurs pertes de mois de loyer, des dommages aux logements, menaces, troubles de jouissance des lieux pour les autres locataires, etc. Madame la Ministre, nous croyons que vous devez prendre le temps d'examiner la situation de près, alors que ces abus de procédures à la Régie du logement semblent vouloir augmenter, et qu'il faudra agir pour protéger, cette fois-ci, les propriétaires.

Nous sommes disponibles pour échanger avec vous sur la problématique.

En souhaitant une communication de votre part, nous vous prions, Madame la Ministre, d'accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Martin A. Messier

Président du RPHL

LIQUIDATION GMR
Le spécialiste de l'armoire de cuisine à Granby

- Armoires de cuisine & salles de bain
- Comptoirs de cuisine et salles de bain

SALLE DE COUPE

MEUBLES SUR MESURE EN MÉLAMINE

372-7111
430 COWIE, GRANBY

ESCOMPTE POUR MEMBRE DU RPHL

Groupe Cameron
LA TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Le Groupe Cameron
Une vaste expertise en gestion parasitaire

DES RÉSULTATS GARANTIS

SOUCIEUX de la protection de l'environnement et de votre santé, nos techniques de pointe nous permettent l'utilisation de méthodes alternatives de contrôle, ce qui se traduit par une diminution significative de l'utilisation de pesticides ou de produits chimiques à l'intérieur comme à l'extérieur des établissements que nous protégeons.

- Service préventif mensuel
- Programme de gestion parasitaire adapté
- Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères
- Traitement extérieur

SHERBROOKE 819.569.2847
3925, rue Lesage, Sherbrooke (Québec) J1L 2Z9

GRANBY 450.360.0724
92, rue Principale, Granby (Québec) J2G 2T4

Tout, sous un même toit

Les Tapis Eddy
Prélarts - Tuiles - Céramique

résidentiel - commercial

Estimation Gratuite
(450) 378-3951
9, rue Irwin
Granby, Qc.

Le plus grand choix de couvre-plancher en région!

TAPIS D'ENTRÉE

à partir de
1 49\$ pi ca

PLANCHER FLOTTANT
7mm - sans colle

1 59\$ pi ca

TAPIS COMMERCIAL
Choix de couleurs

à partir de
5 95\$ v ca

PRÉLART sans cirage

à partir de
5 95\$ v ca

CÉRAMIQUE À PLANCHER
12 po X 12 po

à partir de
1 39\$ pi ca

CARPETTES DÉCORATIVES
5 pi X 8 pi

à partir de
99\$

PRÉLARTS « Rustic » à partir de
2 99\$ pi ca

DOMCO

9, rue Irwin
Canton de Granby
378-3951

Profil de membre



**Berthold
Lévesque**

levesque@leproprietaire.ca

Membre du RPHL depuis plusieurs années, Michel Bernard de Granby est le dernier pionnier de la famille du même nom, alors que l'ancêtre, son père Ovila Bernard, a fait sa marque incontestable avec l'entreprise familiale bien connue <<Pneus Ovila Bernard >>.

Le domaine du pneu aura été le moulin idéal pour créer la richesse de la famille. Bernard qui gère maintenant tous les immeubles de la famille (un parc immobilier de 115 logements à Granby) est un fils de cultivateur, né à St-Césaire. À cette époque, deux oncles opéraient déjà des garages. Ovila devait vendre la terre pour s'expatrier à Granby avec sa famille.

Le père et les fils entreprendront une longue carrière dans les pneus, plus de 50 ans d'expérience. M.

Ovila Bernard et ses fils Michel, Sarto, et Alain, étaient bien connus au niveau des affaires dans la région. Déjà pendant plusieurs années, Ovila s'est intéressé à acheter des immeubles à logements locatifs dont la principale acquisition a été celle d'un ensemble de 5 immeubles de 10 et 13 logements sur le boulevard Fortin. Ces immeubles sont maintenant la propriété de Michel, suite au décès de son père Ovila, et de ses deux frères Sarto et Alain, dont la complicité a provoqué de bonnes affaires durant plusieurs années, et une profonde amitié.

Une famille de travailleurs, celle des Bernard. Aujourd'hui, par contre, M. Michel Bernard peut profiter un peu plus de la vie alors qu'il a la collaboration à temps complet de sa fille France. Pour protéger la famille, Michel a prévu une fiducie familiale dont font partie également ses

deux fils.

La gestion des immeubles est fortement secondée par 2 excellents concierges. Michel Bernard les rencontre tous les matins à 8 h pour établir les priorités de la journée. << Je suis un bon boss mais j'ai des bons employés >> se plaît à dire notre interlocuteur que nous avons rencontré à son bureau de la rue Centre.

Pour Michel Bernard, être membre d'un regroupement comme le

RPHL, c'est essentiel et important. Il utilise régulièrement le "logiciel intelligent" disponible gratuitement pour les membres, un service unique qui permet d'obtenir en ligne les fiches de crédit des futurs locataires. Un outil qu'il apprécie au plus haut point.

Homme d'affaires d'expérience, M. Michel Bernard croit << qu'il vaut mieux augmenter régulièrement ses loyers au lieu d'apporter des hausses trop drastiques >>.



Cet immeuble de Michel Bernard à Granby, abrite aussi les bureaux de la compagnie de gestion.

René Vincent, ing.
Directeur technique

Centre IEB Québec
Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec

574, chemin de Saint-Jean
La Prairie (Québec)
J5R 2L1

Téléphone: (450) 444-5254
Montréal: (514) 990-3384
Extérieur: 1 888 844-5254
Fax: (450) 444-7096

Site Web: www.centreieb.com
Courriel: rene.vincent@centreieb.com

Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY
SUITE 260
LONGUEUIL (QUÉBEC)
J4H 3L8
TÉL.: (450) 679-6100
FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC
GRANBY (QUÉBEC)
J2G 9L9
TÉL.: (450) 375-8882
FAX: (450) 375-0397

Daniel Fréchette
Évaluateur immobilier

- Daniel Fréchette, 20 ans d'expérience. Une référence de valeur en région.
- Évaluation résidentielle, commerciale et industrielle.
- Assurances, financement hypothécaire, achat-vente et estimation de valeur locative.

www.immodf.ca

450 776-6250 • admin@immodf.ca
154, rue Laval Sud, Granby (Québec) J2G 7H4 • Télécopieur : 450 776-6258

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL
www.betonel.com

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

Sherbrooke
44, rue de Windsor (819) 564-7889
1666, rue Galt Ouest (819) 564-2420

Granby
110, rue St-Charles Sud (450) 375-9449

Desjardins & Cie
C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

Ceci n'est pas qu'un entrepreneur heureux

C'est un homme d'affaires comblé
Grâce à l'expertise du Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby ainsi qu'à son équipe de 58 professionnels spécialistes et experts-conseils, notre entreprise a été appuyée et orientée lors de nos décisions stratégiques.

L'équipe d'experts-conseils au Marché immobilier

Desjardins
Compagner avants et étern.

Daniel Bélanger, président Construction Horizon inc.

Nos experts vous offrent des solutions d'affaires élaborées sur mesure au :

84, rue Court • (450) 770-7033

Autres points de services :
55, rue Laval Sud • 30, rue Saint-Antoine Sud

Granby demeure une bonne région pour la location de logements

Avec un taux d'occupation de 2,3 % pour l'année 2006 et le loyer moyen le plus élevé des villes de même dimension, soit 531\$ par mois pour un appartement de deux chambres à coucher, Granby est une bonne région pour les propriétaires de logements locatifs. Les chiffres ont été fournis par la SCHL, suite à son enquête annuelle effectuée en octobre dernier dans la région, et c'est le président du RPHL, Me Martin Messier, qui commentait le rapport de l'organisme fédéral lors de la première rencontre de propriétaires en 2007 à Granby.

La rencontre a été un bon succès, si on se fie à la participation des propriétaires présents et aux nombreuses questions qui ont été adressées au conférencier principal, Me Messier.

Granby est dans le peloton de tête lorsqu'on parle du prix des loyers, même si la dernière hausse (entre 2005 et 2006) n'a été que de 8 \$ en moyenne par mois, pour tous les types de logements. Le loyer qui se situait à 495 \$ par mois en 2005 est passé à 503 \$ en 2006.

Revenons au taux d'occupation de Granby en 2006, qui se situait

à 2,3 %, alors qu'au niveau provincial, on parle maintenant d'un taux de 2,5 %. Même si le marché est encore bien serré à Granby, il n'en demeure pas moins qu'il l'est encore moins que la région de Sherbrooke, dont le taux s'est maintenu à un faible 1,2 %. Mais si on examine la région de Trois-Rivières, c'est là qu'on retrouve le taux le plus bas (1,0%); et la région de Gatineau bat les records avec son taux de 4,2 %. Autre comparaison intéressante, Montréal a connu un taux de 2,7 % toujours en 2006.

C'est dans

les studios qu'on retrouve le taux d'occupation le plus élevé à Granby même si on a passé de 12,9% en 2005 à 10,7 % en 2006.

Le président du RPHL a rappelé

à utiliser les nombreux services de l'organisme qui existe d'ailleurs depuis 1981. Le conférencier a été bombardé de questions en fin de réunion, particulièrement sur le



Me Martin Messier, président du RPHL, Diane Laventure, conseillère publicitaire, et Sylvain Lépine, conseiller aux membres au bureau de Granby.

l'importance du nouveau bureau de l'organisme situé au 20, Place du Lac, et a invité les propriétaires

plan juridique, et les propriétaires ont grandement apprécié l'échange d'informations.

L boutique
LUMINAIRE plus

Membre du groupe
Tous Luminaire

*Luminaires, aspirateurs centraux
Appareils de chauffage, hottes de cuisinières
Ventilateurs de salle de bain
Luminaires et lampadaires extérieurs
Carillons et boutons de portes*

523 rue Principale Granby (Québec) J2G 2X3
Téléphone 450. 378-9332 Télécopieur 450. 378-1895

GOUTTIÈRES
PRO

R.B.Q. 8101-7006-09

Germain Provencher
Tél.: (819) 565-1354
1002, route 220
ST-ÉLIE-D'ORFORD

Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

Gouttières 5" et 6"
• Pose sans joints
• Choix de couleurs
• Choix d'épaisseur

Annie Provencher
Tél.: (450) 777-4217
1008, rue Marcoux, local 209
GRANBY

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!

**PLOMBERIE
NORMAND ROY
& FILS INC.**

Résidentiel • Commercial • Industriel
VENTE • SERVICE • RÉPARATION
Martin Roy, prop.

372-3973
Fax: (450) 777-4996
538 Crémazie
Granby (Québec) J2G 3E6
RBQ: 2439-6962-21

Supérieur

Alarme incendie/vol
Intercom
Contrôle d'accès
Caméra
Extincteur
Système automatique

STEVE MARTIN (450) 778-0103
YVES DUKAMEL (450) 521-7833

Télécopieur (450) 469-1689
520, du Moulin
Rougemont (Québec) J0L 1M0
RBQ: 8243-4465-12

Visitez notre site www.rphl.org

Les demandes de reprise de logement ont diminué à la Régie du logement

Si on réfère aux données de la Régie du logement dans son rapport annuel de gestion pour l'année 2005-2006, les demandes de reprise de logement faites par les propriétaires ont diminué, contrairement à ce que laissent croire des regroupements de locataires.

Durant cette période, les propriétaires ont demandé à la Régie de se prononcer sur 1 653 reprises, contrairement à 1 942 en 2004-2005 et 2 199 en 2003-2004.

On constate également que les causes introduites par les propriétaires pour dommages-intérêts ont augmenté passant de 847 en 2003-2004; 801 en 2004-2005; et 893 en 2005-2006.

Très légère augmentation

des causes introduites pour le non-paiement de loyer par les propriétaires. On mentionne 44 742 causes en 2004-2005 et 44 942 pour le dernier exercice.

Les demandes de fixation de loyer introduites par les propriétaires ont aussi diminué, passant de 14 472 en 2004-2005 à 10 135 au cours de 2005-2006. Les locataires, tant qu'à eux, ont demandé des fixations de loyer (une diminution également) passant de 576 causes en 2004-2005, pour se situer à 436 avec le dernier bilan de la Régie.

Au total pour l'année 2005-2006, la Régie du logement a tenu 79 179 audiences, une augmentation constatée sur les deux années précédentes: 78 833 en 2004-2005 et 77 153 en 2003-2004.

Régie: hausse de 0,8 %

La Régie tient à préciser que les propriétaires et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. "S'ils ne parviennent pas à s'entendre, la Régie du logement met à leur disposition via son site Internet la méthode de fixation de loyer qu'elle applique lorsqu'elle est appelée à fixer le loyer."

Les augmentations de base (lorsqu'il n'y a aucune variation de taxes municipales et scolaires, ni aucune amélioration majeure) sont les suivantes: si le logement est chauffé à l'électricité par le propriétaire: 1,1 %; si le logement est chauffé au gaz par

le propriétaire: 0,4 %; si le loyer est chauffé au mazout par le propriétaire: 1,4 %; et finalement, si le loyer est chauffé par le locataire: 0,8 %.

Enfin, pour les travaux majeurs, le taux de dépenses appliqué sera de 4,2 %. Cela signifie que pour chaque tranche de 1 000 \$ de travaux majeurs, il résulte une augmentation supplémentaire de 3,50 \$ par mois qu'il faut diviser par le nombre de logements bénéficiant de ces travaux majeurs.

Les propriétaires et locataires peuvent en savoir plus en allant sur le site de la régie du logement: www.rdl.gouv.qc.ca.

Une méthode désuète

Le RPHL juge que la méthode utilisée pour le calcul du taux d'augmentation des loyers pour 2007 ne reflète pas, encore cette année, le marché. Alors que la Régie suggère une augmentation de l'ordre de 0,8%, pour les logements chauffés par les locataires, le RPHL se positionne plutôt entre 2 et 4%, information diffusée auprès de ses membres en décembre dernier. L'ajustement suggéré pourra être influencé notamment par l'augmentation des taxes, le chauffage (s'il est fourni par le propriétaire) et si des travaux majeurs

ont été effectués par le propriétaire au cours de la dernière année.

« De gouvernement en gouvernement, de promesses en promesses, nous attendons toujours une réforme de la Régie du logement. Et chaque année qui passe remet en question cette méthode de calcul. C'est un cycle répétitif annuel. La méthode de calcul n'est plus adaptée à la situation économique d'aujourd'hui, c'est une vieille méthode de calcul en vigueur depuis près de 30 ans » mentionne Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL.



RPHL



CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ

10% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 1er membre référé

20% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 2ième membre référé

30% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 3ième membre et plus référé

L'un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d'accroître la force d'impact de notre organisme, en augmentant considérablement le nombre de propriétaires membres.

C'est donc avec une grande ferveur que nous vous invitons à participer à notre campagne de recrutement.

En effet, pour une référence d'un 1er membre vous obtiendrez un coupon rabais de 10% applicable à votre renouvellement ... pour une 2ième référence, un coupon rabais de 20% et enfin pour une 3ième référence et plus, vous obtiendrez 30% de rabais sur votre prochain renouvellement.

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

RPHL (Sherbrooke)

100, rue Belvédère Sud, bureau 100
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5

RPHL (Granby)

20, Place du Lac
Granby (Québec) J2G 9L9

Tél.: 819-563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

Télé.: 819-563-7881

Tél.: 450-361-9884

Sans frais: 1-877-361-9884

Télé.: 450-375-0397

Courriel : info@rphl.org • www.rphl.org