

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 5, No 5

Octobre-Novembre 2009

# Le Propriétaire

Édition RPHL

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

*Le vieillissement de la population du Québec (2 de 2)*

*à lire en page 10*

## **Certaines vaches sacrées devront obligatoirement être sacrifiées pour diminuer le fardeau de la dette**

### **Mot de l'éditeur**

L'immobilier est toujours une bonne opportunité

Real-estate is always a good Opportunity

La croissance moyenne de la population de Sherbrooke sera supérieure à la moyenne québécoise !

Recevez votre journal bi-mensuel par courriel, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !



# On prévoit une reprise de l'économie et du secteur de l'habitation

## Au Québec en 2010

**L**a conjoncture économique affaiblie et une offre accrue d'habitations provoqueront un ralentissement de la construction résidentielle au cours de 2009 au Québec. Par contre, on devrait voir la lueur au bout du tunnel en 2010 alors que la SCHL prévoit que tout devrait fonctionner mieux avec une économie qui devrait s'améliorer, provoquant une meilleure santé pour l'habitation.

« L'économie du Québec, dont le taux de croissance est passé de 2,6 % en 2007 à 1,0 % l'an dernier, s'est contractée au quatrième trimestre de 2008 et au premier trimestre de 2009. De récentes pertes au chapitre de l'emploi, associées au fort degré d'incertitude économique actuel, contiendront pour quelque temps encore les dépenses des ménages, ce qui se traduira par de moindres

investissements privés. Par ailleurs, les exportations resteront faibles en 2009, en raison du recul de la demande externe (émanant des autres régions du Canada et de l'étranger). »

Les gouvernements ont réagi à la situation économique en augmentant sensiblement leurs dépenses d'infrastructure et en mettant en oeuvre des plans de stimulation financière et monétaire. Toujours selon la SCHL, l'économie québécoise devrait connaître un repli de l'ordre de 2 % en 2009 avec une baisse du nombre d'emplois de 1,1 %. En 2010, par contre, l'économie croîtra de 1,4 % et le marché de l'emploi commencera à s'améliorer avec une progression de 0,4 %.

On mentionne que les acheteurs de maisons se tournent davantage vers les maisons déjà existantes et délaissent aussi les nouvelles

constructions. Par contre, les consommateurs s'intéressent de plus en plus, lorsqu'il s'agit du neuf, aux maisons moins dispendieuses comme les jumelées et les maisons en rangée.

Moins de construction de logements collectifs en 2009 et 2010 au Québec alors que

cette forte progression provenait particulièrement des nouvelles habitations pour personnes âgées, alors que la population de 75 ans et plus devrait se modérer pour un certain temps. La construction de ces nouvelles habitations a connu une très forte croissance au cours des dernières années au Québec.



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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseiller en gestion de risques</li> <li>• Industrie manufacturière</li> <li>• Industrie de la construction</li> <li>• Assurance crédit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie des services</li> <li>• Industrie du transport</li> <li>• Cautionnement</li> <li>• Ferme</li> </ul>
--	--

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

**819-563-0363**  
**1-800-567-3573**

www.groupeverrier.com      Télécopieur : 819-563-0005

## Une propriétaire gagne son recours en révision de loyer



Me Robert Soucy

**Une locataire a conclu avec une propriétaire un bail pour la durée du 1er juin 2005 au 30 juin 2006 pour un loyer mensuel de 1 100\$. Le 4 juillet 2005, la locataire introduit une demande en fixation du loyer selon l'article 1950 du Code civil du Québec qui prévoit qu'un nouveau locataire peut faire fixer le loyer pour la Régie lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des douze mois qui précèdent le début du bail.**

### Les faits

Le 19 mars 2008, la Régie fixe le loyer à 525 \$ par mois pour la durée du bail et rejette l'argument de la propriétaire qui prétendait que le recours avait été introduit hors délais. Le 8 avril 2008, la propriétaire demande la révision de fixation du loyer.

La propriétaire fait valoir que la

demande de fixation de la locataire était tardive puisqu'elle n'avait pas instituée son recours dans les dix (10) jours de la conclusion du bail, alors que selon la propriétaire l'avis du loyer le plus bas payé, dans l'année qui précède, avait été inclus dans ledit bail. La locataire aurait vu l'ancien loyer lors de la conclusion du bail lors de la remise de son bail.

### La discussion des faits

La locataire a apposé sa signature sur le bail en date du 5 mai 2005 en présence d'un représentant de la propriétaire. L'avis ou la mention de l'ancien loyer ne se trouvait pas dans le bail à ce moment là.

Le représentant de la propriétaire repart avec les deux exemplaires du bail afin de les faire signer par la propriétaire. Le 7 mai 2005, la propriétaire appose sa signature sur le bail et la section G relative à l'ancien loyer payé dans les 12 mois précédant le début du bail est remplie. Le bail est finalement remis à la locataire par le représentant le 17 mai 2005. La locataire a introduit son recours le 4 juillet 2005, plus de dix (10) jours après le 17 mai 2005, jour de

la remise du bail.

La Régie du logement en première instance a considéré que le bail fut conclu le 7 mai 2005, date à laquelle la propriétaire a signé le bail. Comme le 7 mai 2005 l'avis de l'ancien loyer n'est pas inclus dans le bail, la section G du bail n'étant pas remplie, le tribunal conclut que le délai pour introduire le recours se calcule de 2 mois à compter du début du bail, le tout selon l'article 1950 du C.c.Q. Le Code civil prévoit que la demande doit être présentée dans les 2 mois du début du bail, si le locataire n'as pas reçu du locateur lors de la conclusion l'avis indiquant l'ancien loyer payé.

### Conclusion de la révision du loyer

Selon la Régie du logement siégeant en révision du loyer, la conclusion de première instance est erronée. Lorsque les parties ne signent pas le bail en présence l'une de l'autre, la signature du bail par une seule partie équivaut à une offre de contracter. Le contrat de bail n'est alors formé que lorsque l'acceptation du propriétaire est communiquée à la locataire.

L'article 1387 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

« Le contrat est formé au moment où l'offrant reçoit l'acceptation et au lieu où cette acceptation est reçue, quel qu'ait été le moyen utilisé pour la communiquer et lors même que les parties ont convenu de réserver leur accord sur certains éléments secondaires. »

Lorsque l'acceptation est communiquée par la remise du bail dûment signée par les 2 parties, c'est à ce moment qu'il faut évaluer si l'avis exigé par la loi pour l'ancien loyer a été remis par le propriétaire. En l'occurrence, la preuve révélait que le bail remis à la locataire le 17 mai 2005 contenait l'avis requis par la loi. La locataire disposait d'un délai de dix (10) jours à compter de la remise du contrat de bail qui coïncidait avec sa conclusion pour introduire son recours. La demande faite par la locataire le 4 juillet 2005 était tardive et irrecevable. La demande de fixation du loyer est rejetée et le loyer est rétabli à 1 100 \$ pour la durée du bail.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Régie du logement 31 050704 184 V 080408; décision rendue le 8 juillet 2009.



**Location Buanderie Estrie**

Meilleurs prix en ville  
Réparateur 20 ans d'expérience

Consignation laveuse sècheuse commerciale  
\*Sans investissement (Revenu supplémentaire)  
Service mobile de réparation d'appareils ménagers

2650, rue King Ouest, bureau 218  
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1  
Tél. / Fax : 819 823-7812



**DOMINIC CASGRAIN**

**IM/MAX**  
www.immaxestrie.com

1576, rue King Ouest, bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3  
Cellulaire. 819.574.4402  
Bureau. 819.822.2000  
Télécopieur. 819.822.2001  
dcasgrain@immaxestrie.com



**TANNÉS DE PERDRE DE L'ARGENT À LA BOURSE?**  
Investissez dans du SOLIDE!  
2 à 100 logements. Très bon choix.

**Sur rendez-vous seulement**

 **RICHARD LAVOIE**  
agent immobilier agréé

**La Capitale Estrie RL.**  
courtier immobilier agréé  
819.829.8152  
Bureau : 819-569-1120  
galvin@abacom.com www.equipelavoie.com



**Gou-Pro**  
aluminium

Gouttières Rampes Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

**Germain Provencher**  
Tél.: (819) 565-1354  
6002, chemin de Saint-Élie  
SHERBROOKE

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

**Rampes et colonnes**  
• Aluminium

**Balcons**  
• Fibres de verre

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

**Pour un travail de qualité, choisissez les pros!**



Mot de l'éditeur



Martin Messier

## L'immobilier est toujours une bonne opportunité

**A**u Canada et davantage au Québec, l'immobilier n'a pas connu les problèmes vécus chez nos voisins du Sud, et ce secteur d'investissement fournit toujours de bonnes opportunités. L'immobilier pour la location résidentielle se porte bien, les valeurs continuent d'augmenter dans la plupart des régions du Québec.

C'est toujours le bon temps pour investir dans l'immobilier, les logements résidentiels. La preuve est faite depuis bien longtemps que ce secteur d'activité économique

peut être un bon placement, si on pense à long terme.

Les gens ont parfois peur d'investir dans le multilogements parce qu'ils devront composer avec des locataires, en ayant entendu de connaissances ou membres de leur famille, des histoires et expériences un peu moins intéressantes. Il ne s'agit pas d'un investissement passif, comme à la Bourse. Il faut interagir avec des clients, nos locataires qu'on aura pris le temps de bien choisir.

Le RPHL vous invite à vous lancer dans l'immobilier en prenant le temps de faire de bons achats et si vous êtes à votre première expérience, n'hésitez pas à vous y lancer. Joignez-vous à un Regroupement de propriétaires d'expérience, qui existe depuis 1980 en Estrie et Haute-Yamaska, une organisation bien huilée qui peut vous aider à rentabiliser votre investissement. L'immobilier

résidentiel est toujours très intéressant et encore plus rentable à long terme que bien d'autres placements, mais il faut être prêt à traiter nos locataires pour ce qu'ils sont, c'est-à-dire des clients importants. Si vous êtes bien informés en devenant membre du RPHL, en profitant de formations gratuites, de conseils juridiques, de vérifications de crédit des futurs locataires, de l'information continue dans notre journal bi-mensuel *Le Propriétaire* et le site Internet, les chroniques de nos avocats spécialisés dans le droit locatif, vous mettez toutes les chances de votre côté.

N'hésitez surtout pas à investir dans l'immobilier même si vous n'avez aucune expérience dans le domaine. Préparez-vous cependant à suivre de près vos affaires et nous sommes là comme Regroupement pour vous appuyer dans vos nouveaux investissements.

Il n'est pas suggéré d'investir dans l'immobilier comme on pourrait le faire dans d'autres placements. On doit interagir avec des locataires, nos clients, avec des lois contraignantes pour les propriétaires en particulier au Québec. Mais, si vous réussissez à bien gérer l'aspect humain de l'immobilier résidentiel (vos locataires), vous serez fier d'avoir investi votre argent dans un secteur d'activités qui permet toujours de mieux vivre économiquement, et se prévoir une retraite plus intéressante. Aussi, il n'est jamais trop tard pour s'y lancer !

## Real-estate is always a good Opportunity

In Canada and even more so in Quebec, real-estate has not known the problems experienced by our neighbours in the South, and this sector of investment always provides good opportunities. Real-estate for residential renting goes well, the values continue to increase in particular in all Quebec Regions.

It is still a good time to invest in real-estate, in residential dwellings. It has been proven for a long time that this sector of economic activity can be a good investment, if one thinks in the long run.

People are sometimes afraid to invest in multi-dwellings because they will have to deal with tenants, having heard from acquaintances or members of their family, stories and experiences a little less interesting. It is not a question of passive investment, as with the Stock Exchange. It is necessary to interact with customers, our tenants whom one will have taken time to choose well.

The RPHL invites you to involve

yourself in real-estate by taking the time to make good purchases and if it is your first experience, do not hesitate to get involved in it. Join an Association of Landlords with experience, which exists since 1980 in Estrie et Haute-Yamaska, a well-oiled organization which can help you to make your investment profitable. Residential real-estate is still very interesting and even more profitable in the long run than many other placements, but it is necessary to be ready to treat your tenants for what they are, i.e. important customers. If you are well-informed while becoming member of the RPHL, while benefiting from free training sessions, legal council, credit checks of future tenants, continuous information in our newspaper *Le Propriétaire* and on our Websites, the columns of our lawyers specialized in rental law,

you put all the chances on your side.

Do certainly not hesitate to invest in real-estate, even if you do not have any experience in the field. Prepare however to follow your business closely and we are there as Association to support you in your new investments.

It is not suggested to invest in real-estate as one could do in other ventures. One must interact with tenants, our customers, with laws constraining to the owners, in particular in Quebec. But, if you succeed in managing well the human aspect of residential real-estate (your tenants), you will be proud to have invested your money in a branch of industry which always makes it possible to live better economically, and to envisage a more interesting retirement. Also, it is never too late to get involved there!

Volume 5, numéro 5  
Octobre-Novembre 2009

*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 Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Diane Hébert  
Marie-Lyne Dufour  
Marjolaine Laberge

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

# Une bonne nouvelle au Québec : les mises en chantier augmentent

Selon les résultats du dernier relevé mensuel effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier résidentielles ont augmenté en août 2009 si on compare avec la même période l'an dernier. On note que 3 409 habitations ont été mises en chantier en août 2009 comparativement à 3 082 un an

auparavant.

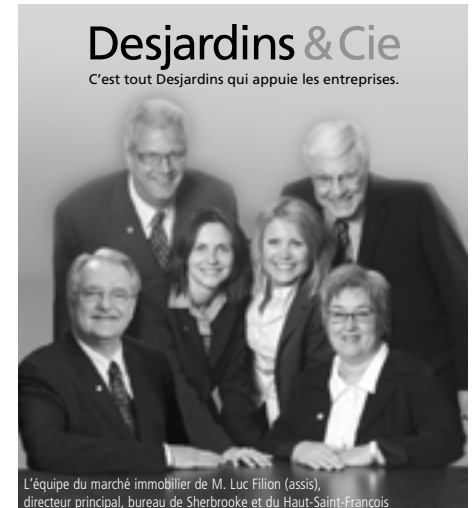
« Jusqu'à présent en 2009, la construction résidentielle dans les centres urbains est en baisse de 16 %. Le recul moins important du côté des logements collectifs (-10 % contre -25 % pour les maisons individuelles) traduit, entre autre, un virage vers les formes d'habitations plus abordables, »

note Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Ce sont les logements collectifs (comprenant les maisons jumelées ou en rangée ou appartements) qui ont provoqué la hausse des mises en chantier en août 2009. Un constat observé dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) : baisse de 21 % des

mises en chantier de maisons individuelles et hausse de 37 % pour les habitations collectives.

Dans les villes de 50 000 à 99 999 habitants, les mises en chantier ont augmenté de 68 % au mois d'août (223 en 2009 et 133 en 2008). Les mises en chantier d'habitations collectives ont connu un essor de construction à 100 %.



### Une équipe d'experts en immobilier

Vos projets nous passionnent. Voyons ensemble comment nous pouvons mettre à profit notre compétence et notre expertise pour favoriser le développement de votre entreprise.

Pour plus de renseignements, contactez un de nos cinq bureaux en Estrie au 1 866 821-2201.

[www.desjardins.com/cfe-estrie](http://www.desjardins.com/cfe-estrie)



C'est plus qu'une banque. C'est Desjardins.

Conjuguer avoirs et être


**INSPECTION JPG inc.**

Jean-Pierre Guoin  
Inspecteur en bâtiments  
Spécialisé en préachat et prévente

394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0 819 820-5250




**À qualité égale  
et à prix égal,  
encourageons  
nos partenaires  
annonceurs du RPHL**



Normand Pomerleau  
à votre service  
depuis 40 ans


**PORTES FENÊTRES FLEURIMONT**

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES




**GARANTIE À VIE  
Haut rendement  
énergétique**

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant



Insertion dans cadre existant



ENERGY STAR

**Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur**

Verre	Valeur-R
Verre Sol-R Ti	4.17
Argon Low E	3.33
Verre clair	2.04

Nouveau procédé  
La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2

**ESTIMATION GRATUITE**  
**819 569-4112**

**OXTAL SOLUTIONS**

[www.oxtalsolutions.com](http://www.oxtalsolutions.com)  
819 340.0368

*des solutions Web évoluées*

CRÉATION DE SITE INTERNET | RÉFÉRENCIEMENT | APPLICATIONS WEB | STRATÉGIES INTERACTIVES

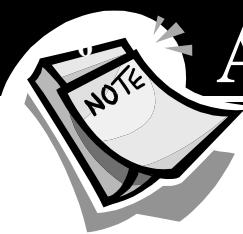
**INSPECTECH** 819 823-5377

- INPECTION PRÉ-CHAT
- VICES CACHÉS
- PLANS & DEVIS DE CONSTRUCTION
- TEST DE PERCOLATION

sans frais :  
**1 866 750-5377**  
[inspectech@inspectech-estrie.com](mailto:inspectech@inspectech-estrie.com)







## Agent immobilier

### IM/Max-Estrie

Courtier immobilier agréé  
**Dominic Casgrain**  
Agent immobilier affilié  
Cell. : (819) 574-4402  
Bureau : (819) 822-2000  
dcasgrain@immaxestrie.com

- Analyse de rendement multi-logement
- Stratégie de croissance immobilière
- Réseautage entre vendeurs et acheteurs
- Bienvenue aux premiers investisseurs
- Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

### Immobilier Estrie inc.

Sherbrooke : (819) 820-0777  
Magog/Orford : (819) 847-0444  
www.immobiliereestrie.com  
Courtier immobilier agréé

- En Estrie, il y a les lacs, il y a les montagnes, il y a les maisons ... et nous les vendons !
- Une équipe gagnante avec beaucoup d'expérience et toujours le sourire pour vous servir !

### Groupe Sutton de l'Estrie

Robin Ouimette  
Agent immobilier affilié  
Tél. : (819) 348-4000  
Télec. : (819) 348-9625  
rouimette@sutton.com

- Spécialisé en vente et achat d'immeubles à revenus
- Commercial, location et plus
- Évaluation de la valeur marchande de votre immeuble sans frais
- 25 ans d'expérience en gestion immobilière

### La Capitale Estrie RL

Courtier immobilier agréé

#### Richard Lavoie

Agent immobilier agréé

Tél. : (819) 569-1120  
Cell. : (819) 829-8152  
www.equipelavoie.com  
galvin@abacom.com

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

## Assurances

### Industrielle Alliance

Assurance et services financiers inc.  
John Di Nezza  
Conseiller en sécurité financière  
45. rue Centre, bureau 200, Magog  
Tél. : (819) 847-0494, poste 256

- Service personnalisé
- Consultation et évaluation sans obligations
- Assurance hypothécaire et autres
- Planification financière, fiscale et successoriale

### 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

## 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

## Baignoire

### Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke  
Tél. : (819) 566-6599  
Sans frais : (866) 566-6599

- www.bainmagique.com
- \* **Escompte 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

## Buanderie

### Location Buanderie Estrie

2650, King Ouest  
Sherbrooke (Québec)  
Tél/fax. : (819) 823-7812

- Consignation laveuse sècheuse commerciale
- Sans investissements
- Revenus supplémentaires

## Cellulaire

### Bell

Place Belvédère  
340 rue Belvédère, Sherbrooke  
Tél. : (819) 566-3636

- \* **Offres spéciales aux membres du RPHL**
- Cellulaires : data, courriel, étude de compte
- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...
- Communiquez avec nous ou passez nous voir !

## Centre de rénovation

### Rona l'Entrepôt Sherbrooke

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

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

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

- \* **Escompte membres RPHL**

## Chauffage

### Chauffage

#### Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél. : (819) 563-3627

- Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout
- Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie
- Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces

### Thermoshell

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

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

## 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

## Comptabilité

### Yvon Lallier CGA

Tél. : (819) 822-4221  
Cell. : (819) 574-8942  
ylallier@netrevolution.com

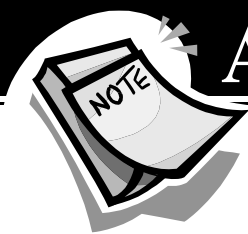
- \* **Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL**
- Gestion d'immeubles
- Comptabilité, fiscalité
- Conseils d'affaires
- Villeneuve Gagné Stébenne CGA

## Échangeur d'air

### Échangeur d'air V.I.P.

Tél. : (819) 864-0778  
services@echangeurdairvip.com  
www.echangeurdairvip.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Spécialiste en filtration d'air
- Traitement de l'air avec ultra-violet: pour micro-organismes, bactéries, virus (ex. : grippe A, grippe aviaire)
- RBQ : 8293-1098-53
- \* **10 % de réduction membres RPHL**



## Économie d'énergie

### Agence de l'efficacité énergétique du Québec

Tél.: 1-877-727-6655

www.aee.gouv.qc.ca

-Communiquez avec nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat

## Électricité

### 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

### Services Électriques Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581

Cell : (819) 821-0633

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

## Électroménagers

### Debsel inc.

où les entrepreneurs achètent

Sans frais: 1-877-481-0215

sales@debsel.com

\* *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

## Entretien

### Maintenance eXpert MSLG

Tél. : (819) 565-4816

-Service complet d'entretien ménager  
-Commercial, industriel, résidentiel  
-Grand ménage  
-Décapage et cirage de plancher  
-Nettoyage après construction  
-Avec Nous c'est « NET »tement **Mieux !**

## 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

## 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

## Huissiers de justice

### Proteau & Associés,

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

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Téloc.: (819) 822-1697

- 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 inclut:

-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@inspectech-estrie.com

\* *Escompte membres RPHL*

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

### Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél. : (819) 820-5250

inspectech@inspectech-estrie.com

\* *Escompte membres RPHL*

-Spécialisé en préachat et vente  
-Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans  
-Membre RPHL et APCHQ

## Peinture

### Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives

Tél.: (819) 564-7889

1666 rue Galt Ouest

Tél.: (819) 564-2420

2680 King Ouest

Tél. : (819) 346-1657

789, rue Sherbrooke, Magog

Tél. : (819) 843-6573

\* *Escompte membres RPHL*

## Planchers (couvre-planchers)

### Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest

Tél.: (819) 864-4253

www.tapisvn.com

\* *Escompte membres RPHL*

**Pour un service personnalisé, votre conseillère Marie-Josée Blouin**

-Vinyle anti-déchirure

-Tapis anti-éfilochage

-Vinyle flottant

-Céramique

### Technofix

Tél.: (819) 563-6995

-Tuiles de vinyle de qualité, 3 mm d'épaisseur

-Installation rapide et facile

-Facile d'entretien

-Résiste aux dégâts d'eau

**Disponible chez**

Tapis V.N. inc.

Les Tapis Eddy

## Plomberie chauffage

### Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté

Tél.: (819) 562-9411

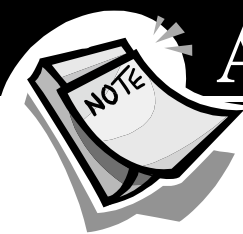
-Plomberie

-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur

-Ventilation

-Planchers chauffants





## Portes et fenêtres

**Construction Marc Carrier inc.**  
 Distributeur portes et fenêtres  
 Tél. : (819) 846-3141  
 Cell : (819) 570-0957  
 www.constmc.com

*\* Tarif préférentiel membres RPHL*

- Spécialiste finition intérieure, extérieure
- Installation de fenêtres
- Entrepreneur général
- Membre APCHQ
- RBQ : 8103-3417-13

**Fleurimont Aluminium**  
 Normand et Pierre Pomerleau  
 3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 569-4112

*\* Escompte 5 % membres RPHL*

- Installation portes et fenêtres
- Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion, ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
- Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

## 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  
 www.constmc.com

*\* Tarif préférentiel aux membres RPHL*

- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

## Revêtements muraux

**Les Crépis de l'Estrie Inc.**  
 Rémi Richard, président  
 Tél. : (819) 847-0344  
 Téléc. : (819) 868-9273  
 Cell. : (819) 820-5615  
 crepis.magog@qc.aira.com

- Finition de solage
- Stucco
- Agrégat
- Acrylique
- RBQ : 8211-5627-16

## Sites Internet (création)

**Oxtal Solutions inc.**  
 Tél. : 819-340-0368  
 www.oxtalsolutions.com

*Des solutions évoluées pour :*

- Création de sites Internet
- Application Web
- Communication et design graphique
- Gestion d'image corporative

## 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

## 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

*A prix égal et qualité égale, encourageons nos partenaires annonceurs du RPHL !*

## Conférences annuelles de la SCHL sur les perspective de l'habitation, le 18 novembre à Montréal et le 23 novembre à Québec

« Après avoir connu, depuis le début de la décennie, des années de forte croissance, le marché de l'habitation est entré dans une nouvelle phase. Tant à l'échelle provinciale qu'à l'échelle régionale, une baisse de régime se fait sentir. La conjoncture économique, le vieillissement de la population et la migration sont des facteurs clés qui continueront de façonner le marché de l'habitation. Dans le contexte actuel, comprendre l'impact de ces facteurs prend une importance particulière. »

Ce résumé qui laisse présager l'allure que prendront les conférences annuelles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui se tiendront le 18 novembre 2009 au Centre des congrès à Montréal et le 23 novembre 2009 au Capitole à Québec. Les conférences se tiendront de 8 h à 11 h 30. On peut s'inscrire en visitant le site Internet de la SCHL.

**Utilisez le logiciel intelligent du RPHL pour faire vos enquêtes de pré-location !**



# Des économistes croient que l'économie québécoise reprend racine lentement

**D**e l'optimisme en provenance des économistes de Desjardins qui pensent que l'apaisement des tensions financières facilite le retour à la croissance, mais attention aux risques inhérents. «Les indicateurs économiques des dernières semaines ont apporté leur lot de bonnes et de mauvaises nouvelles. Malgré toutes ces apparentes contradictions, il faut admettre que certains signes ne mentent pas. Le retour de la confiance des consommateurs et des entrepreneurs, l'embellie des marchés boursiers et l'apaisement des tensions financières à travers le monde sont les éléments de base qui permettent d'appuyer une reprise », laissent savoir les économistes.

le rétablissement de nos économies, même s'il faudra affronter plusieurs embûches tout au long du parcours. Les risques sont omniprésents ! »

restent élevés par rapport aux ventes. Ce qui a fait dire à un autre économiste de Desjardins, M. Yves St-Maurice, que « D'après notre

est attendue pour l'an prochain. » Toujours selon les économistes de Desjardins, les entreprises devront tenir compte du dollar canadien qui devrait atteindre la parité avec le dollar américain vers le milieu de l'an prochain. « Les exportateurs canadiens devront nager à contre-courant pour combattre la concurrence internationale. » Le secteur extérieur n'est pas le seul obstacle à la croissance économique canadienne et québécoise. Le niveau actuel des stocks dans les entreprises est toujours élevé, celles-ci se doivent de diminuer avant de redémarrer la production. Le marché du travail y est évidemment affecté. Le taux de chômage se rapprochera des 10 % tant au Québec qu'au Canada. Il faut que les gouvernements poursuivent leurs plans de relance, mais en se gardant bien de rétablir trop rapidement l'équilibre budgétaire, malgré les déficits records.



François Dupuis, vice-président et économiste en chef de Desjardins mentionnait : « Il est maintenant possible d'envisager sérieusement

Une remontée de la confiance du consommateur québécois a entraîné le marché immobilier et la consommation dans son sillage.

scénario, l'économie québécoise renouera avec la croissance au dernier trimestre de 2009, nous laissant avec une contraction de 1,8 % du PIB réel. L'amélioration sera lente par la suite, de sorte qu'une progression de seulement 1,6 %

Les exportations continuent par contre à pointer vers le bas et les stocks des entreprises

**SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS**  
**TOITURES BERGERON & FRÈRES INC**

**TBF** TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE  
 INDUSTRIES COMMERCIAL RÉSIDENTIEL

Rég. 8309-4326-19  
 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron  
 SHERBROOKE  
 Télécopieur : 819-563-4964

**819 823-7592**

**IA INDUSTRIELLE ALLIANCE**  
 ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

L'Industrie Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

Assurances hypothécaire, crédit, invalidité, vie et maladie grave.  
 Planification financière, fiscale et successorale.

**John Di Nezza**  
 Conseiller en sécurité financière

45, rue Centre, bureau 200, Magog (Québec) J1X 5B6, Téléphone : (819) 847-0494 poste 256

R.B.Q. : 8211-5627-16

**les CRÉPIS de l'ESTRIE inc.**

- Revêtement muraux
- Finition de solage
- Stucco
- Agrégat
- Acrylique

**Rémi Richard**  
 président  
 crepis.magog@qc.aira.com

Tél. : 819-847-0344 Cell. : 819-820-5615 Fax : 819-868-9273

**Yvon Gadbois** Entretien de brûleurs (1999) Inc.

- VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SYSTÈMES À L'HUILE
- CHAUFFAGE : EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ
- RÉSERVOIR À L'HUILE
- MISE AU POINT ANNUELLE
- CONTRAT D'ENTRETIEN
- VENTE ET INSTALLATION DE SYSTÈME BI-ÉNERGIE
- PROMOTION ET FINANCEMENT

DISPONIBLE AVEC NOTRE PARTENAIRE AFFILIÉ **SERVICE D'URGENCE 24 H / 7 JRS**

Licence R.B.Q. : 8234-3260-42

**2566, rue Normand, Sherbrooke**  
**819 563-3627**

**Échangeur d'air V.I.P.**

Systèmes de traitement d'air  
 Capteur solaire  
 Climatiseur  
 Aspirateur central  
 Résidentiel • Commercial • Industriel  
 N° R.B.Q. : 8293-1098-53

services@echangeurdairvip.com  
 www.echangeurdairvip.com

**Louis Hamel**

7269, boul. Bourque  
 Sherbrooke (Deauville)  
 (Québec) J1N 3K6

Tél. : 819 864-0778  
 Fax : 819 864-1919

**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

**PE Proprio Expert**

**IMMOBILIER Estrie**

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ  
 2628, rue King Ouest, Sherbrooke  
 WWW.IMMOBILIERESTRIE.COM

**Patrick Rouillard**  
 Agent immobilier affilié  
 prouillard@immobilierestrie.com  
 819 820-0777

**Richard Blain**  
 Agent immobilier affilié  
 rblain@immobilierestrie.com  
 819 571-9261

PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES À REVENUS CONTACTEZ-NOUS ET PROFITEZ DE NOTRE EXPÉRIENCE ÉTABLIE ET CONCRÉTISEZ LA VENTE DE VOS IMMEUBLES





Berthold  
Lévesque

**N**ous vous présentons un deuxième et dernier texte qui permettra de se questionner sur les décisions à prendre pour tenter de minimiser les effets dévastateurs sur notre économie, avec le vieillissement de notre population et une diminution importante de notre main-d'oeuvre disponible. Dans la dernière édition (Août-Septembre 2009), nous vous avons présenté un premier texte qui permettait de se questionner sur la pertinence de prendre des actions immédiates et avec l'expérience de d'autres pays, pour éviter et tenter de minimiser les dégâts sur notre économie, alors que notre population vieillit et qu'on manquera de travailleurs d'une façon flagrante d'ici quelques années.

Les textes sont inspirés d'un

*Le vieillissement de la population du Québec (2 de 2)*

## Certaines vaches sacrées devront être sacrifiées pour diminuer le fardeau de la dette

récent Point de vue économique sur le sujet qui a été réalisé par des économistes de Desjardins.

Nous rappelons cette entrée en matière du Point de vue économique : « Le Québec s'apprête à vivre deux ondes de choc simultanées au plan démographique, soit celle du vieillissement de son bassin de main-d'oeuvre qui va s'accélérer et, dans quelques années, celle d'une baisse de la population active. Au-delà des conséquences sur le marché du travail, déjà analysées dans un récent Point de vue économique, c'est toute la dynamique de la croissance économique qui sera affectée. Comme la vitesse de croisière du PIB réel repose à la fois sur la progression de la population active et sur les gains de productivité, le potentiel de croissance de l'économie québécoise sera réduit à coup sûr. Même une productivité accrue pourra difficilement, à

elle seule, combler le fossé qui se creusera au plan démographique. Le cas du Québec n'est cependant pas unique : d'autres pays industrialisés, notamment le Japon et certains pays d'Europe, ont déjà commencé à subir les effets du vieillissement de leur population. La progression de l'économie y a par conséquent ralenti, ce qui confirme que le Québec, sans être condamné à la décroissance, devra bientôt composer avec une cadence économique moins soutenue. »

Le Québec devrait s'inspirer des actions entreprises par d'autres pays qui ont fait face à la même situation.

### Des solutions?

La Suède et la Finlande sont des pays qui ont vécu une diminution de leurs population active. Les baisses du nombre de travailleurs se sont produites dans les années 90, mais la situation a été temporaire alors que le déficit démographique a pu se corriger quelques années plus tard grâce à l'immigration.

Il est difficile par contre de s'attarder à ces deux cas alors que ces pays devaient subir une importante crise bancaire durant cette période. Cependant, ces gouvernements devaient apporter plusieurs réformes sociales. La Suède a opté pour sa part de faire affaire davantage avec le secteur

privé afin de réduire des pressions sur les finances publiques et devait même instaurer un ticket modérateur en santé. Par contre, les études universitaires sont gratuites en Suède, ce qui encourage la formation.

Il y a également les pays scandinaves, les Pays-Bas et l'Irlande qui ont dû procéder à des changements radicaux alors que ces gouvernements se sont retrouvés dans une impasse avec leur situation financière. L'endettement public est devenu insoutenable, à cause du contexte de population vieillissante. Certains pays ont augmenté l'âge de la retraite, ont revu en profondeur le régime de pension publique, en réduisant sérieusement la taille de l'État et en faisant davantage de place au secteur privé.

Par contre, les chercheurs précisent que le niveau de vie de la classe moyenne se serait détériorée en Suède, depuis la mise en place de ses réformes. Les économistes de Desjardins pensent que le Québec devrait s'inspirer de certaines réformes et analyser les pour et les contre des méthodes utilisées. Cependant, même si toutes ces mesures n'ont pas été parfaites, elles ont cependant aidé ces pays à se sortir de l'impasse.

*la suite en page 11*

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

Aide financière disponible avec :

**GazMétro**  
PARTENAIRE CERTIFIÉ

**Buderus**  
SYSTEME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

**Lucien Côté & Fils inc.**  
Depuis 1936 562-9411

www.luciencote.com michel@luciencote.com

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

**BAIN MAGIQUE™**  
Rénovation de baignoire en une journée

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

« Vivre sans salle de bain pendant toute une semaine? Pas question! »

Estimation **GRATUITE** à domicile

**819-566-6599**  
www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.



**suite de la page 10**

D'ailleurs, les gouvernements du Québec et du Canada doivent faire face déjà à des déficits plus importants, dont les contrôles sont de plus en plus difficiles. Ils posent certains gestes, tels que vouloir augmenter la TVQ pour ce qui est du gouvernement du Québec, mais des gestes encore plus radicaux devront être posés pour éviter le pire dans les années à venir, en tenant compte toujours du vieillissement de notre population.

Les économistes de Desjardins croient aussi que cette situation d'urgence devra exiger qu'on se penche sérieusement sur une augmentation de la productivité. Des mentalités devront être bousculées. Les gouvernements devront poser des gestes impopulaires même si présentement ils demeurent prudents pour éviter de brusquer l'électorat.

Les entreprises québécoises devront faire un effort colossal d'adaptation pour faire face à la menace de léthargie du marché intérieur et les difficultés croissantes à trouver suffisamment de travailleurs qualifiés. Tout

cela aura pour effet de changer profondément la dynamique de l'économie québécoise. Le principal défi proviendra cependant du gouvernement avec ses finances publiques.

Les économistes François Dupuis, Hélène Bégin, et Hendrix Vachon de Desjardins apportent la conclusion suivante :

« Comme la province n'a pas réussi à dégager de marge de manoeuvre budgétaire lors du dernier cycle d'expansion, l'effet du choc démographique sur les

finances publiques sera brutal et, surtout, lourd de conséquences pour les acquis sociaux des Québécois. Une vague de réformes encore plus douloureuses que celles de la dernière décennie, notamment le virage du gouvernement Bouchard et celui de Paul Martin, alors ministre des finances au fédéral, sera donc incontournable. Dans un contexte de vieillissement démographique, une réforme de la fiscalité visant à réduire l'impôt sur le revenu tout en augmentant les taxes à la consommation pourrait

être envisagée. Un fardeau fiscal moins lourd pour les travailleurs contribuerait à freiner l'exode des cerveaux dont nous aurons encore plus besoin au cours des prochaines années. Il importe aussi de redéfinir le rôle de l'État pour permettre aux Québécois de conserver certains acquis sociaux et de vivre davantage selon leurs moyens. Certaines vaches sacrées devront sans doute être sacrifiées afin de diminuer le fardeau de la dette et, surtout, le rendre supportable pour les jeunes générations. »



En Estrie, comme ailleurs au Québec, les constructeurs ont flairé depuis quelques années déjà ce vieillissement de notre population.

## La solution complète

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

- > Estimation gratuite de projet
- > Centre de Coupe
  - panneaux en contreplaqué, mélamine, masonite, etc.
  - verre

- > Livraison
- > Cour à bois facile d'accès
- > Réparation de vitres et moustiquaires

**ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL**

Vous économisez dans tous les départements !

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

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

[rona.ca](http://rona.ca)





Me Jean-Olivier Reed

**D**ans le cadre d'un litige avec un locataire, la Régie du logement, dans la majorité des cas, est le forum compétent qui entend ce genre de dossier et ultimement, il faudrait s'adresser à la Cour supérieure si la réclamation dépassait les 70 000 \$. Tant le propriétaires que le locataire peut avoir recours à ce forum.

Lorsqu'un propriétaire ouvre un dossier à la Régie du logement, dans tous les cas, il se voit remettre par le préposé la demande sur format 8-1/2 x 14, car ce n'est qu'un résumé. L'une de ces copies

## La signification : une formalité essentielle à la Régie du logement

doit obligatoirement être envoyée au locataire pour l'aviser que vous avez ouvert un dossier à ce sujet. Ce n'est pas la Régie du logement qui s'occupe de faire cette démarche contrairement à la croyance populaire, c'est le propriétaire lui-même. Celui-ci doit, lors de l'audition, avoir la preuve que le locataire l'a bien reçu. C'est ce qu'on appelle la signification.

Il y a plusieurs façons de s'assurer de la réception du document en

à la Régie du logement, lors de l'audition, que le locataire a bel et bien reçu copie de la demande, la seule présence du propriétaire n'est pas suffisante dans ce cas.

Une autre façon de procéder est d'envoyer le document par courrier recommandé. Encore là, vous devez vous assurer que le locataire l'a bien reçu. Lors de l'audition, vous devez avoir en main l'historique de l'envoi et sa signature. Vous obtiendrez ces

assuré que la personne demeure sur place. Personne d'autre que l'huissier ne peut le faire.

Par contre, il faut faire très attention en ce qui concerne la signification d'un simple avis, tel qu'un avis d'augmentation, avis de travaux et avis d'accès. Comme ce n'est pas une procédure judiciaire mais bien un simple avis, on ne peut laisser ces avis dans la boîte aux lettres, même par huissier. Vous devez simplement vous assurer que le locataire reçoit l'avis en main propre ou par courrier recommandé.

Oublier de signifier les documents au locataire n'est pas nécessairement

### *Oublier de signifier les documents au locataire n'est pas nécessairement fatal pour votre recours.*

question. Une de ces façons est de le remettre au locataire en main propre et de s'assurer que le locataire confirme par écrit qu'il a bien reçu le document. S'il refuse de signer un document, assurez-vous d'avoir un témoin qui pourra confirmer

informations via le site Internet de Poste Canada. Si votre locataire ne va pas chercher ce courrier recommandé, l'historique de ce courrier ne constitue pas une signification valable parce que le locataire n'a pas eu connaissance du contenu.

Enfinement, vous savez par expérience, que si le locataire ne va pas chercher ses courriers recommandés, vous pouvez utiliser les services d'un huissier. Bien que plus dispendieux, le rapport de signification de l'huissier est la meilleure preuve pour la «signification» d'une demande. Étant un officier de justice, l'huissier peut laisser la procédure dans la boîte aux lettres après s'être

fatal pour votre recours. Vous pouvez demander, à l'audition, de remettre à une autre date votre recours pour vous permettre de signifier la demande au locataire. Le régisseur est libre d'accepter ou refuser la demande de remise. S'il refuse, votre dossier sera malheureusement rejeté.

En cas de perte de la preuve, généralement, l'huissier peut vous en fournir une, Poste Canada également. Les preuves sont conservées longtemps en archives. Si le locataire a quitté le logement, vous pouvez utiliser une entreprise de dépistage pour retrouver son adresse, puisque vous devrez signifier la procédure malgré son départ.



**Votre représentant pour les membres du RPHL**

*Spécialiste en téléphone intelligent BlackBerry\**

Forfaits spéciaux pour les membres du RPHL.

*J'attends votre appel pour vous rencontrer*

**Cellulaire : 819 620-3511**  
Courriel : [mikeparadis@sympatico.ca](mailto:mikeparadis@sympatico.ca)

\* Les Fonctions des messages, d'images et de symboles multi-touch de BlackBerry et d'Android sont la propriété exclusive et des marques de commerce de Research In Motion Limited. (Copyright)




**TUILES DE VINYLE TECHNOFIX DE QUALITÉ**

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



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

LES TUILES TECHNOFIX SONT DISPONIBLES CHEZ : **TAPIS V.N.** 5260, boul. Bourque, Sherbrooke (Rock Forest) 819.864.4253



**Les Tapis Eddy** 9, rue Irwin, Granby 450.378.3951

**Sutton**

GRUPE SUTTON DE L'ESTRIE COURTIER IMMOBILIER AGÉÉ

2140, rue King Est  
Sherbrooke, QC J1G 5G6  
Fax: 819 348-9625  
[www.suttonquebec.com](http://www.suttonquebec.com)

**VOUS PENSEZ VENDRE OU ACHETER**

Voici un agent spécialisé au service des acheteurs, vendeurs et investisseurs

**RECHERCHE DES IMMEUBLES À REVENUS**

\*\* Clients sérieux et qualifiés  
\*\* Évaluation de la valeur marchande (sans frais)

**Contactez moi pour une transaction réussie. Je suis là pour vous !**



**ROBIN OUIMETTE**  
Agent immobilier agréé

Tél. bur.: 819 348-4000  
Cell.: 819 823-4678  
[rouimette@sutton.com](mailto:rouimette@sutton.com)



**Activités à venir du RPHL**

\* **Automne/Hiver 2009-2010** : Formation « ABC du Parfait Propriétaire » (en continu dès 12 participants)

\* **Hiver 2010** : Formation « Augmentation et relevé 4 » (en continu dès 12 participants)

\* **Sherbrooke, 12 janvier 2010** :

**SCHL (taux d'inoccupation) Rencontre à 19 h à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201, boul. Bertrand Fabi, Sherbrooke (en face du cinéma Galaxie)**

\* **Granby, 13 janvier 2010** :

**SCHL (taux d'inoccupation) Rencontre à 19 h à l'Hôtel Granbyen, 700, rue Principale, Granby (salle Élisée Est).**

\_\_\_\_\_  
Réservez vos places 819-563-9292, poste 222  
\_\_\_\_\_

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

**Gestion immobilière**  
**Pierre Bertrand inc.**

670, boulevard Lavigerie  
Sherbrooke (Québec)  
J1G 2X2  
E-mail : gpb@bellnet.ca  
Fax : 819-566-1504

**819-829-0678**

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

**Maintenance eXpert**

Avec nous c'est « NET »tement mieux!

**SERVICE COMPLET D'ENTRETIEN MÉNAGER**

Commercial - Industriel - Résidentiel

Entretien ménager quotidien  
Grand ménage complet  
Nettoyage après construction  
Décapage et cirage de plancher

Myriam Lemelin  
Tél. : 819 565-4816  
Télec. : 819 575-0618  
mexpert@maintenanceexpert.com  
www.maintenanceexpert.com

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

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE**

nevoclimat

**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  
BONNEVILLE PORTES ET FENÊTRES FENIPURST

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

1585, chemin du 5e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0R8

**J.C. MORIN INC.**

ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN

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

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!

**TAPIS V.N. inc.**

SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX SERVICE DE LIVRAISON ET INSTALLATION

Flottant,  
Tapis commercial  
Tuiles de vinyle  
Céramique  
Bois franc

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ  
**Marie-Josée Blouin, votre conseillère**  
Tél. : 819.864.4253

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

## Sherbrooke obtient le titre de « Ville la mieux gérée au Québec »



La Ville de Sherbrooke a raison d'être fière, alors qu'elle vient d'obtenir le titre tant convoité de « Ville la mieux gérée au Québec », tout en obtenant le cinquième rang parmi les villes canadiennes. Ce titre est accordé par l'Atlantic Institute for Market Studies, et a été publié dans le magazine Maclean's.

Le premier rang de Sherbrooke a été obtenu suite à une révision, alors qu'en juillet, elle se classait en deuxième position après Longueuil. Cette dernière qui avait été classée première a été reléguée au huitième rang de ce palmarès. La Ville de Longueuil a été requalifiée alors qu'on a constaté une erreur au niveau de l'impôt foncier moyen de la municipalité, d'abord évalué à 666 \$, a été révisé à 2 048 \$ par l'Atlantic Institute for Market Studies, responsable de l'étude.

« Nous avons accueilli cette deuxième position avec grande satisfaction au mois de juillet. La confirmation de cette médaille d'or pour la Ville de Sherbrooke vient couronner davantage notre effort pour offrir à nos citoyens le meilleur cadre de vie tout en respectant leur capacité de payer », a déclaré le maire Jean Perrault.

Lors de la publication des résultats de l'étude en juillet dernier, le président du comité exécutif et conseiller municipal, M. Bernard Tanguay, avait mentionné que la Ville de Sherbrooke se démarquait principalement sur le plan de la gestion des matières résiduelles, sur la qualité des services policiers de même que sur les coûts des services de sécurité, la perception des taxes et la gouvernance.

### 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 fournaise
- ▶ Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois
- ▶ Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine
- ▶ Administration et bureaux locaux

### DEBSEL INC. OÙ LES ENTREPRENEURS ACHÈTENT

Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et ameublements



#### 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 Debsel Inc.  
à 1-877-481-0215 ou 514-481-0217 (fax)  
ou sales@debsel.com



Ventes Commerciales des Électroménagers GE

### 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



## Les taux d'inoccupation des logements vont bouger à la hausse partout au Québec mais très légèrement à Sherbrooke

En 2008, le taux d'inoccupation des logements locatifs du privé était à 2,8 %, et la boule de cristal de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit une très légère hausse pour 2009 avec 3,0 % pour passer à 3,1 % en 2010.

Le loyer moyen pour toutes les catégories de logements était de 543 \$ en 2008 dans la région de Sherbrooke. Il passera à 555 \$ en 2009 et l'an prochain, le même loyer moyen devrait coûter 10 \$ de plus par mois.

Les logements se font toujours très rares dans la région de Québec. Un taux d'inoccupation extrêmement bas avec 0,6 % en

2008 et 2009, et la SCHL pense qu'il devrait atteindre les 0,8 % seulement en 2010. Les loyers moyens à Québec n'augmentent pas en proportion, comme on pourrait s'en attendre dans un contexte de pénurie de logements, alors qu'on parle de 653 \$ par mois en 2008; 663 \$ en 2009; et finalement 673 \$ en 2010.

La région de Montréal a connu une baisse de son taux d'inoccupation passant de 2,4 % en 2008 à 2,1 % en 2009, pour revenir à 2,4 % en 2010, toujours selon les prévisions de la SCHL. Les loyers moyens prévisibles : 659 \$, 668 \$, et 675 \$ par mois, pour les années respectives de 2008, 2009, et 2010.



*Gérald Savary, c.n.*

**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

**CHAUFFE-EAU**  
**Estrie inc.**

908, 12<sup>e</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

**819-565-9023**

RBQ: 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

**LAROCHELLE**

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

Bur.: 819.791.1581 Téléc.: 819.791.1589  
Cell.: 819.821.0633 gerardlarochelle@videotron.ca



**VOTRE MAÎTRE TRAITEUR**

**Festin 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

**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

**Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA**

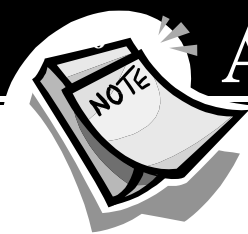
**GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS**  
Comptabilité, fiscalité, conseils d'affaires

**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

*Demandez de recevoir votre journal bi-mensuel par courriel !*



## 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

## Baignoire

**Bain Magique**  
2295 St-François Nord, Sherbrooke  
Tél. : (819) 566-6599  
Sans frais : (866) 566-6599  
www.bainmagique.com  
\* **Escompte 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

## Cellulaire

**Bell**  
Place Belvédère  
340 rue Belvédère, Sherbrooke  
Tél. : (819) 566-3636  
\* **Offres spéciales aux membres du RPHL**  
- Cellulaires : data, courriel, étude de compte  
- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...  
- Communiquez avec nous ou passez nous voir !

## Centre de rénovation

**Rona Lévesque**  
**Service d'expert en construction et rénovation !**  
Cowansville : 450-266-1444  
Ange-Gardien : 450-293-6433  
Farnham : 450-293-3646  
Bedford : 450-248-4307  
Knowlton : 450-243-1444  
\* **Escomptes membres RPHL**

## Chauffage

**Thermoshell**  
Tél.: (819) 563-9292  
Sans frais : (877) 563-9292  
\* **Escompte membres RPHL**  
- Huile à chauffage, mazout  
- Livraison automatique  
- Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine  
- Plan d'entretien sur fournaise  
- Possibilité d'échelonner vos

## Comptabilité

**Gaucher Rainville CA inc.**  
Philippe Rainville, comptable agréé  
Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé  
5, rue Comeau, bureau 7, Granby, Qc  
Tél. : (450) 776-7550  
prainville@gaucherrainville.ca  
jpgaucher@gaucherrainville.ca  
- États financiers et tenue de livres  
- Impôts compagnies, particuliers  
- Services conseils  
- Réorg. et évaluation d'entreprises

## Économie d'énergie

**Agence de l'efficacité énergétique du Québec**  
Tél.: 1-877-727-6655  
www.aee.gouv.qc.ca  
- Communiquez avec nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat

## Électroménagers

**Debsel inc.**  
où les entrepreneurs achètent  
Sans frais: 1-877-481-0215  
sales@debsel.com  
\* **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

## Financement hypothécaire

**Centre financier aux entreprises Desjardins Porte des Cantons-de-l'Est**  
**Carrefour de la coopération**  
450 rue Principale, bureau 200  
Granby, Qc J2G 2X1  
Tél.: (450) 770-7033  
www.desjardins.com  
- 7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

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

## 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 générale et légale  
- Rapport d'état d'immeuble et cédule d'entretien  
- Inspection préachat  
- Inspection fin de garantie

## Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin  
Tél. : (819) 820-5250  
inspectech@inspectech-estrie.com  
\* **Escompte membres RPHL**  
- Spécialisé en préachat et vente  
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans  
- Membre RPHL et APCHQ

## Nettoyage après sinistre

**Service d'entretiens d'immeubles P.M. inc.**  
(Groupe Urgence Sinistre)  
45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3  
Tél.: (450) 375-1883  
\* **Escompte membre RPHL**  
- Nettoyage de tapis, meubles rembourrés, stores, venmar, conduits d'aération & général  
- Spécialité: nettoyage après incendies, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

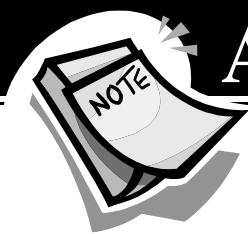
## Notaire

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

## Peinture

**Bétonel**  
37, rue Évangéline  
Granby, Qc  
Tél.: (450) 361-2323  
\* **Escompte membres RPHL**  
- Peintures  
- Vernis  
- Accessoires





### Plomberie chauffage

#### Plomberie Express

Plomberie, chauffage, ventilation

Salle d'exposition cuisine-salle de bain

76, rue Authier (voisin aréna)

St-Alphonse-de-Granby, Qc

Tél.: (450) 378-3540

- Service d'urgence

- Commercial & résidentiel

### Rampes Gouttières

#### Gou Pro Aluminium

Tél.: (450) 777-4217

\* *Escompte membres RPHL*

- Rampes en aluminium

- Balcons en fibre de verre

- Gouttières sans joints

Licence RBQ: 8101-7006-09

## Les propriétés de la Ville de Granby valent maintenant 20 % de plus qu'il y a trois ans

*mais la taxe foncière générale demeure à 0,80 cents du 100 \$ d'évaluation*

**L**e taux de taxe foncière générale demeurera à 0,80 cents du 100 \$ d'évaluation mais le nouveau rôle triennal d'évaluation permettra d'augmenter de 20 % la valeur des propriétés à Granby. Cette hausse du rôle d'évaluation garnira les coffres de la municipalité de 19,5 M\$ de plus par année pour les trois prochaines années, de 2010 à 2012. Cette hausse moyenne de 20% est pour l'ensemble du secteur résidentiel comprenant les maisons unifamiliales, les copropriétés, les duplex, triplex et quadruplex, mais il faut aussi signaler que le dernier rôle foncier, celui de 2007, avait augmenté de 31 %.

Le nouveau rôle d'évaluation a été confectionné à partir des transactions immobilières au 1er

juillet 2008. Si les transactions ont été plus nombreuses dans un quartier, on constate que les propriétés sont plus recherchées avec des valeurs ajoutées.

Ainsi, avec le nouveau rôle d'évaluation de 2010 à 2012, la valeur moyenne d'une maison unifamiliale passera à 194 500 \$ contrairement à 158 500 \$ pour le rôle d'évaluation de 2007 à 2009. Pour un contribuable qui aurait une maison de cette valeur, son compte de taxe augmentera de 288 \$ de plus par année, pour les trois prochaines années.

Le secteur commercial a lui aussi connu une augmentation des valeurs de ses immeubles avec une hausse de 16 % et le secteur industriel, 7 %.

La valeur imposable des immeubles de Granby, à

l'exception des valeurs non imposables comme les églises, les écoles, l'hôtel de ville, est maintenant estimée à 4,5 milliards de dollars.

Les élus municipaux avec le maire Richard Goulet en tête considèrent que les citoyens de Granby ne paient pas trop de taxes foncières, et qu'il serait difficile d'administrer les finances de la municipalité avec moins de revenus.

Pour les personnes qui aiment les statistiques, voici la valeur moyenne pour 1 logis pour chacun des districts de la Ville de Granby.

District 1 : 193 500 \$; district 2 : 221 500 \$; district 3 : 221 000 \$; district 4 : 185 500 \$; district 5 : 175 000; district 6 : 160 500 \$; district 7 : 156 000 \$; district 8 : 151 000 \$; district 9 : 168 500 \$; district 10 : 210 000 \$.



**Blanchet**  
**Breton**

Nicolas Breton, Groupe Mayton  
Martin Blanchet, Groupe Mayton

[www.desjardins.com](http://www.desjardins.com) 450-770-7033

Caisse Desjardins de Granby-Haute-Yamaska  
Caisse populaire Desjardins de Brome-Missisquoi  
La Caisse Populaire de l'Ange-Gardien  
La Caisse Populaire de Waterloo

**Desjardins**  
Centre financier aux entreprises  
de la région de Granby

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

Conjuguer avoirs et être

**Gaucher Rainville CA Inc.**  
COMPTABLES AGRÉÉS

Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé  
Phillippe Rainville, comptable agréé

5, rue Comeau, bureau 7, Granby (Québec) J2H 1K7  
Téléphone : 450 776-7550, Fax : 450 956-0540

ÉTATS FINANCIERS + FISCALITÉ + CONSEILS

**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

## Le dimanche devra maintenant être silencieux à Granby : pas de travaux de construction

La Ville de Granby a décidé d'agir pour interdire l'excès de bruits occasionnés par des travaux de construction le dimanche, à la suite de plaintes de citoyens. Cette modification au règlement général au niveau de la période de restriction concernant les bruits de

travaux bruyants a été adoptée par le conseil municipal le 24 août et est en vigueur depuis le 29 août 2009.

Le règlement permettra d'interdire tout bruit excessif le dimanche, et cette mesure vise surtout les activités de construction. Le maire Richard Goulet avait déjà mentionné que son

conseil voulait donner au moins une journée de quiétude à ses citoyens.

On voulait ainsi mettre fin à la construction du matin au soir, sept jours par semaine. Le conseil municipal croit que les citoyens ont droit à une quiétude, une

tranquillité, un bien-être, au moins une journée dans la semaine, le dimanche.

Il faut dire cependant que les avertissements et amendes pourront être imposés aux récalcitrants, seulement s'il y a dépôt d'une plainte par un voisin.

## La croissance moyenne de la population de Sherbrooke sera supérieure à la moyenne québécoise

Saviez-vous que la Ville de Sherbrooke compte une population de 141 000 habitants, comprenant six arrondissements, 36 000 hectares de superficie, soit 3,5 % de l'espace occupé par la région de l'Estrie. La population de Sherbrooke représente 50 % de celle de l'Estrie, qui compte au total 285 000 habitants.

La Ville de Sherbrooke est fière de constater que la hausse de sa population a été de 2,8 % entre 1996 et 2001, soit plus que la moyenne de l'ensemble du



Québec qui a été de 1,4 %. On prévoit même une croissance moyenne pour les prochaines années, supérieure à la moyenne québécoise.

Plusieurs autres renseignements sur l'économie de Sherbrooke sont fournis sur le site Internet de la Ville. Au niveau du volet économique, on peut prendre de l'information sur la population, les indicateurs du marché du travail, la répartition des emplois selon les secteurs d'activités, les 10 principaux employeurs de Sherbrooke, et le profil industriel.

**LES SERVICES D'ENTRETIENS D'IMMEUBLES PM INC.**  
Spécialité: Nettoyage après sinistre

45, rue Guy  
Granby (Québec) J2G 7J3  
Téléphone: (450) 375-1883  
Télécopieur: (450) 375-9731  
Ligne sans frais: 1-800-663-1883  
services.pm@enter-net.com

**Michel Hardy**  
Propriétaire

**GUS** LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

**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  
Extérieur: 1 888 844-5254  
Fax: 450 444-7096

Site Web: [www.centreieb.com](http://www.centreieb.com)  
Courriel: [info@centreieb.com](mailto:info@centreieb.com)

**PLOMBERIE EXPRESS**  
906-7751 QUÉBEC INC.

Residentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

76 Authier  
St-alphonse-de-Granby, QC  
J0E2A0

Estimation Gratuite  
**(450) 378-3540**  
Fax: (450) 378-3711

### RONA LÉVESQUE Au service des propriétaires!

#### Services offerts

- \* Grande expertise en quincaillerie
- \* Service de livraison
- \* Service de décoration et design intérieur
- \* Salle de coupe pour matériaux, miroirs et verre, réparation de moustiquaires, pliage d'aluminium
- \* Service d'installation (équipe sur la route)
- \* Atelier de fabrication de panneaux muraux
- \* Financement Accord D
- \* Air Miles
- \* 48 circulaires annuels (en plus des promotions maison)
- \* Une gamme de plus de 46 500 produits
- \* Ouvert 7 jours par semaine
- \* Grandes cours de matériaux et entrepôts fermés

#### Comment profiter des escomptes?

Faire la demande d'ouverture de dossier au nom de votre immeuble préalablement (3 jours ouvrables). Le dossier ne comporte aucun terme de paiement. Les achats devront être payés avec les modes de paiements habituels (cartes de crédit, débit, comptant). Détails en magasin.

Ange-Gardien 450-293-6433	Bedford 450-248-4307	Cowansville 450-266-1444
Farnham 450-293-3646		Knowlton 450-243-1444

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

le vrai magasin de peinture  
1-888-Bétonel

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

**1-888-BÉTONEL**  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

**Sherbrooke**

44, rue William-Ives 819 564-7889  
1666, rue Galt Ouest 819 564-2420  
2680, rue King Ouest 819 348 1657

**Granby**

37, rue Évangéline 450 361-2323





Me Bill Kostopoulos

## Que faire si les locataires ne prennent pas possession de leurs logements ?

mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur. »

Alors, que faire si le locataire ne prend pas possession du logement? En premier lieu, il faudra retrouver le locataire afin de lui faire parvenir une mise en demeure pour recouvrer les montants dûs représentant des mois de loyer perdus ainsi que les dommages subis tels que les frais de publicité, les frais de dépistage, les frais d'énergie, les frais bancaires ainsi que tous les autres frais liés à la relocation.

S'il refuse ou ignore votre mise en demeure, vous devez déposer une demande en indemnité de relocation et dommages à la Régie du Logement afin de récupérer les

montants qui vous sont dûs.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas de

communiquer avec notre équipe de conseillers juridiques spécialisés dans le droit locatif.



Après le 1er juillet, plusieurs propriétaires constatent que leurs nouveaux locataires, devant emménager dans leurs logements, ne prendront pas possession de leurs logements. Ce comportement est considéré comme un déguerpissement.

En effet, l'article 1975 du Code civil du Québec énonce clairement que :

« Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets



## RPHL CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



L'un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d'augmenter 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.

*Votre contact privilégié*

*Bien plus qu'une relation de confiance!*



### COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25\$** DE RABAIS

Chacun des propriétaires référés vous donne droit à un rabais de 25\$ applicable à votre prochain renouvellement.\*

\*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

### Pour devenir membre du RPHL

#### CONTACTEZ-NOUS :

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

Tél.: 819-563-9292  
Sans frais: 1-877-563-9292  
Télec.: 819-563-7881

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

Tél.: 450-361-9884  
Sans frais: 1-877-361-9884  
Télec.: 450-375-0397

Courriel : [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org) • [www.rphl.org](http://www.rphl.org)

Le transfert d'immeubles à revenus à nos proches ...

## La fiducie testamentaire pour les enfants et petits-enfants est le meilleur canal pour se protéger légalement de l'impôt, tout en conservant un patrimoine familial

Berthold Lévesque

Le transfert d'immeubles à revenus à nos proches peut avoir des conséquences douloureuses au niveau fiscal si on ne prend pas les bonnes mesures pour s'y protéger durant notre vivant, pour éviter d'étouffer nos héritiers avec de nouvelles dettes importantes après notre décès. Me Annie Beaudette, notaire-fiscaliste, était invitée à présenter des conférences sur le sujet devant des propriétaires à Granby et à Sherbrooke, soirées qui avaient été organisées par le RPHL. Avec un sujet aussi aride que celui de la fiscalité, et on peut s'y perdre facilement, la conférencière a su garder quand même l'attention de son auditoire en réussissant bien à vulgariser son discours.

On dit souvent que les deux choses qu'on ne peut se soustraire dans la vie, c'est la mort et l'impôt. Ces derniers sont indissociables dans le cas des biens immobiliers entre autres qu'on voudrait bien transférer

à nos proches mais en se protégeant des conséquences fiscales.

Le pire scénario est de vendre un immeuble pour 1 \$, et les conséquences fiscales peuvent être très importantes. La vente à des tiers, évidemment, ne donne pas de moyens pour payer moins d'impôt sur le gain en capital, pas tellement mieux avec une vente aux enfants et même si on fixe un prix d'ami, la grosse machine de l'impôt a

tout prévu et verra à placer une évaluation de la valeur marchande de l'immeuble avant de piger dans votre argent. La donation aux enfants ne permet pas non plus de vous soustraire de l'impôt sur le gain en capital.

Par contre, tout n'est pas noir, il y a les fiducies testamentaires. Le meilleur canal pour se protéger légalement contre le fisc. Par contre, il y a la fiducie testamentaire

exclusive au conjoint, qui peut être avantageuse, mais au deuxième décès, il faudra passer à la caisse. Mais attention, le meilleur canal qui permet de se protéger légalement contre les dents du fisc tout en conservant son patrimoine familial, est la fiducie testamentaire pour les enfants et petits-enfants. Pour gérer le système, il faut créer une compagnie de gestion. Une façon absolument légale pour se protéger des gains en capital, alors que le fardeau est reporté sur et d'une génération à l'autre. « C'est le meilleur testament pour protéger vraiment de l'impôt nos héritiers bénéficiaires », a précisé Me Beaudette.

La conférencière a tenu à mentionner, qu'importe les méthodes que nous utilisons pour transférer ou vendre nos immeubles, il est important de toujours avoir en main une évaluation de la valeur marchande de notre immeuble faite par un professionnel, avant de faire quoi que ce soit. En tout temps aussi, il est important de faire affaire avec des professionnels.



Dans l'ordre, Mme Diane Hébert et Me Martin Messier, respectivement directrice-adjointe et président du RPHL; et Me Annie Beaudette, conférencière invitée.

econologis.ca



**DÉMARQUEZ-VOUS.  
OFFREZ LE CONFORT ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE.**



**ÉCONOLOGIS**

Proposez le service **GRATUIT** Éconologis à vos locataires pour améliorer leur confort et pour les aider à faire des économies d'énergie... et d'argent! Éconologis est un programme s'adressant aux ménages à budget modeste.

**Pour en savoir plus, téléphonez au  
1 866 266-0008 ou visitez econologis.ca.**

**UN SERVICE  
GRATUIT!**

Pour une facture  
de chauffage annuelle  
plus petite.

Agence de l'efficacité  
énergétique

**Québec**

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.