

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 4, No 1

Février-Mars 2008

# Le Propriétaire

Édition RPHL

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

## La Régie du logement annonce une augmentation de 0,7 % pour les logements non chauffés par le propriétaire en 2008

**Bernard Landry profite maintenant de la vie mais il a dû trimer dur durant plusieurs années**

*Profil de membre page 10*

### **Mot de l'éditeur**

**Il faut vérifier le marché de votre secteur pour bien ajuster vos loyers**

**In order to well-adjust rental rates one should verify market conditions in one's area**



## La FADOQ réclame une réduction de la pénalité pour qu'une personne âgée puisse quitter un logement pour des raisons médicales

Berthold Lévesque

La FADOQ, un organisme qui représente les aînés, a déposé récemment une pétition de 35 000 signatures à l'Assemblée nationale du Québec, en réclamant la réduction de l'avis de résiliation de bail pour les aînés obligés de déménager pour raisons médicales.

L'organisme demande de réduire l'avis de résiliation de bail de trois mois à un seul mois pour ces personnes âgées qui auraient des problèmes sérieux de santé.

L'organisme précise: « Le réseau FADOQ espère alerter les parlementaires sur le fardeau financier bien réel exigé des aînés parmi les plus vulnérables. On

peut imaginer à quel point ce déracinement peut devenir difficile lorsqu'on ne l'a pas choisi et qu'il s'impose à la suite d'une maladie ou d'une incapacité. Dans ce contexte, l'avis de résiliation de trois mois a pour effet de précariser davantage bon nombre d'aînés qui ne roulent déjà pas sur l'or ».

### Forte réaction du RPHL

Le RPHL n'a pas tardé à réagir vivement à cette demande, alors qu'il considère que ce n'est pas aux propriétaires privés de logements d'assumer les pertes d'argent des locataires, et c'est l'État qui devrait s'en charger avec les impôts des contribuables, si elle croit que c'est justifié.

### Voici le communiqué intégral qui a été expédié aux médias d'information:

« Le propriétaire privé de logement locatif en a beaucoup sur les épaules au Québec, mais cette fois, on constate encore qu'on veut qu'il devienne tout simplement le fourre-tout du système, en brisant un bail pour de plus en plus de raisons », laisse savoir la directrice adjointe du Regroupement des propriétaires d'habitation locatives, Mme Diane Hébert.

Cette vive réaction fait suite à une récente pétition qui a été présentée à l'Assemblée nationale du Québec par la FADOQ qui représente les aînés, et qui réclame la réduction de l'avis de résiliation de bail par

les aînés obligés de déménager pour des raisons médicales. Elle propose de réduire l'avis de résiliation d'un bail de trois mois à un mois.

« Nous sympathisons avec les personnes âgées qui occupent nos logements, mais ce n'est tout simplement pas au propriétaire du logement à subir des pertes, et pourquoi encore lui ? », ajoute la directrice du RPHL.

« C'est au gouvernement d'aider les personnes dans le besoin, et le propriétaire doit déjà payer des impôts à cette fin, comme tous les autres contribuables du Québec. Le bail est un contrat. Il doit être respecté. Est-ce que le propriétaire pourra arrêter ses versements hypothécaires ou avoir un congé de taxes si ces locataires quittent sans devoir payer ? ».

Le RPHL croit que les gouvernements ont tendance à se servir des propriétaires comme des éponges, lorsqu'il faut aider des groupes de la société, et rien de plus simple que de puiser dans leurs poches.

**Les membres du RPHL peuvent utiliser un logiciel exclusif pour obtenir leurs fiches de crédit !**

**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

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

Gestion immobilière  
**Pierre Bertrand Inc.**  
819-829-0678

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

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

**Yvon Gadbois** Entretien de brûleurs (1999) Inc.  
RBQ: 8234-3260-42

VENTE - INSTALLATION - SERVICE - ENTRETIEN  
CHAUFFAGE EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ

SERVICE 24 H / 7 JRS  
563-3627

**DEMCO**  
TONTE & DÉNEIGEMENT  
Commercial et grandes surfaces

Marc-Olivier Boucher  
propriétaire

Tél.: 819 574-7667

**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

**GSW**

Épaisseur 2"  
Isolation à l'uréthane

Obtenez des Air Miles

**WWW.JANCTIL.COM**

## Hausse moyenne de 4,37 % du compte de taxes des contribuables de Sherbrooke

La Ville de Sherbrooke imposera, avec ses prévisions budgétaires de 2008, une hausse moyenne de 4,37 % du compte de taxes de ses contribuables, provoquée principalement par la fermeture du site d'enfouissement actuel et des investissements d'importance dans la réfection des rues.

Le site d'enfouissement de Sherbrooke sera fermé en avril 2008 au lieu de janvier 2009, et des frais supplémentaires devront être assumés par la municipalité, alors que les déchets seront enfouis dans d'autres sites à l'extérieur du territoire. En fait, les coûts de traitement des matières résiduelles des Sherbrookoïses passeront de 6 M \$ (en 2004) à pas moins de 15 M \$ l'an prochain. Cette augmentation de 9 M \$ devra être assumée par environ les deux tiers des contribuables par le biais d'une nouvelle taxe foncière, intitulée « matières résiduelles ».

Cette taxe nouvelle sera basée sur la valeur des propriétés, soit 7,31 cents par 100 \$ d'évaluation. Une imposition qui se fera sur les immeubles résidentiels et les terrains vacants, soit les principaux utilisateurs de service municipal de collecte des déchets. Ces propriétaires fonciers seront, par contre, épargnés au niveau de la

taxe foncière générale et les trois taxes de services pour l'aqueduc, les eaux usées, et les matières résiduelles, en ne subissant pas de hausses en 2008.

La municipalité croit que la nouvelle taxe basée sur la valeur des propriétés est plus équitable.

### Comment calculer la « taxe verte »

Les propriétaires de la Ville de Sherbrooke doivent (à compter de 2008) prévoir de payer une nouvelle taxe foncière qu'on intitule « matières résiduelles ». Les municipalités du Québec doivent apporter de nombreux changements dans leur façon de disposer de leurs déchets.

Sherbrooke doit fermer son site actuel d'enfouissement et payer pour disposer de ses déchets dans d'autres sites en Estrie, provoquant des coûts supplémentaires et c'est évidemment les contribuables qui doivent en faire les frais.

À la demande de membres du RPHL, nous vous fournissons la façon de calculer la nouvelle « taxe verte ». Il faut faire l'équation suivante (exemple) : un immeuble évalué à 117 000 \$ X .0731 divisé par 100 : 85.52 \$ de taxe à payer.

## Les mises en chantier des résidences pour les aînés ont encore le vent dans les voiles

Particulièrement à Montréal, les constructeurs de résidences de luxe pour personnes âgées flairent toujours un avenir intéressant, alors que les constructions continuent d'apparaître, avec des projets d'envergure.

La SCHL se permet de faire encore une mise en garde aux constructeurs de ce type de logements, alors que les unités vacantes se font de plus en plus nombreuses.

« Bien que la mise en chantier de logements collectifs ait été particulièrement volatile en 2007, le bilan était encore très élevé, et témoigne du grand intérêt le secteur des résidences pour aînés. Compte tenu de la tendance à la hausse du taux d'inoccupation, d'un ralentissement temporaire de la demande et des stocks élevés d'immeubles en construction, il sera donc d'autant plus important que l'industrie suive de près les conditions d'offre et de demande au cours des prochaines années, » mentionne Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

Mise à part l'engouement pour la construction de résidences pour aînés, si on parle du mois de décembre 2007, les chiffres fournis par

l'organisme fédéral permettent de constater que le nombre de logements collectifs mis en chantier dans les centres urbains a quand même reculé, soit -36 % sur la même période en 2006. Ce recul est parfois très important comme c'est le cas pour les régions de Saguenay (-92 %), et Sherbrooke (-71 %).

Dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, la construction a fléchi de 13 % par rapport à décembre 2006, notamment à Granby où la diminution a été importante avec -94 %..

**Votre immeuble à revenus  
vaut peut-être plus  
que vous ne le croyez!**



**Offre d'achat  
GARANTIE  
avant 15 jours  
(20 logements  
et plus)**

Informez-vous  
à un courtier  
d'expérience

**RICHARD LAVOIE**  
agent immobilier agréé

**La Capitale Estrie RL.**  
courtier immobilier agréé

**819.563.3000**  
www.lacapitalevenu.com



**DÉBOUCHAGE**  
BAIN, ÉVIER, TOILETTE,  
DRAIN DE FONDATION,  
INSPECTION PAR CAMÉRA,  
VAPEUR, VACUUM,  
BALAIS DE RUE

8345, boulevard Bourque, Sherbrooke (Québec) J1N 0G2  
Sans frais : 1-866-479-6441  
Sherbrooke : 819-864-6441 / 819-348-6034  
Granby : 450-360-9070

**DÉBOUCHAGE**

**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

Mot de l'éditeur

## Il faut vérifier le marché de votre secteur pour bien ajuster vos loyers en 2008



Martin A. Messier

**C'**est la même question qui revient à chaque début d'année. Qu'elle est l'augmentation de loyer que je dois envoyer à mes locataires pour l'année qui vient?

Les taux annuels suggérés par la Régie du logement, c'est bien

connu, ne représentent vraiment pas la réalité. Que faire ? Certains propriétaires s'en remettent à la hausse du coût de la vie dont les statistiques mensuelles sont publiées par Statistique Canada. On peut parler d'une hausse moyenne de 2 % en 2007.

Encore là, nous croyons que nous devons faire confiance aux lois du marché, c'est ce qui se produit dans les autres secteurs d'activités. Un commerçant ne risquera pas de perdre ses clients en haussant avec exagération ses prix, en tenant compte de la compétition, mais ne doit pas faire en sorte de perdre de l'argent et mettre en péril son entreprise.

Avoir un immeuble, c'est un peu comme avoir une entreprise. Il faut respecter notre client, lui offrir un bon service pour pouvoir le fidéliser, ajuster nos prix au marché pour être en mesure de maintenir l'immeuble en bon état. Il est important, au départ, de prendre les moyens pour vérifier le loyer moyen de votre secteur en faisant des recherches à partir de journaux locaux, des connaissances, pour le même genre de logement en location.

Il faut prendre le temps de faire une analyse de situation de chacun de vos immeubles, avant de prendre une décision. Lorsque vous aurez trouvé le montant de votre

hausse de loyer, il est préférable d'expédier vos avis d'augmentation le plus tôt possible, alors que votre locataire aura un mois pour vous répondre, soit accepter l'augmentation, la refuser, ou quitter le logement.

Il est important de tout faire par écrit et de respecter les règles qui régissent les modifications au bail.

N'hésitez pas à communiquer avec notre service juridique si vous avez des questions.



## In order to well-adjust rental rates for 2008 one should verify market conditions in one's area

**T**his very same question keeps coming back at the beginning of each new year. By how much should I increase the rent for my tenants this coming year?

It is well known that the annual rate increases suggested by the Régie du logement do not truly reflect reality. How should one proceed then? Certain landlords refer to the increased cost of living published on a monthly basis by Statistics Canada. For 2007 we can speak of an average increase of some 2 %.

We believe that we should have confidence in the market because that is what happens in other fields of activity. A retailer would never risk losing his clientele by increasing his prices in an exaggerated way considering the

competition, but, neither should he start losing money and jeopardize his business.

Owning a dwelling is a bit like operating a business. One has to respect the clientele, offer it a good service in order to earn its loyalty, and adjust our rates to the market so as to be able to maintain the dwelling in good condition. It is important, in the beginning, to take measures verifying average rents in one's sector, by making inquiries in local newspapers and gather intelligence from acquaintances to compare rents for the same kind of apartments that are for rent.

One has to take the time necessary

to analyze the situation for each and everyone of one's dwellings before making a decision. When one has found the rental increase of one's choice it is preferable to expedite your notice of rental increase as early as possible.

That way your tenant will have a month's time to answer whether he accepts the increase or whether he refuses it and plans to leave his apartment.

It is important to do it all in writing and to respect the rules that regulate modifications to a lease.

Do not hesitate to communicate with our legal service should you have any questions.

Volume 4, numéro 1  
Février-Mars 2008

*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  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Diane Hébert  
Marie-Lyne Dufour  
Nadia Lessard  
Marjolaine Laberge

#### 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

## La Régie du logement annonce une augmentation de 0,7 % pour les logements non chauffés par le propriétaire en 2008

Le RPHL n'était pas surpris en prenant connaissance des ajustements de loyer 2008 suggérés par la Régie du logement, des chiffres rendus publics le 28 janvier



dernier. Pour les logements qui sont chauffés par les locataires (une bonne partie du parc immobilier), la hausse proposée par la Régie du logement est de 0,7 %, soit un taux suggéré qui est sensiblement le même depuis de nombreuses années.

La Régie utilise la méthode à

partir du Règlement sur les critères de la fixation de loyer. On parle d'estimations moyennes.

Voici plus de chiffres. Si aucune variation de taxes, la Régie propose les augmentations de base suivantes: 0,8 % pour les logements chauffés à l'électricité; 0,5 % pour ceux chauffés au gaz; 1,3 % pour ceux chauffés au mazout; et 0,7 % pour les logements dont les frais de chauffage sont assumés par les locataires.

La Régie mentionne qu'en présence d'une majoration de taxes, il faut ajouter 0,7 % pour chaque hausse de taxes de 5 %. Ainsi, pour un logement chauffé à l'électricité dont les taxes ont augmenté de 5 %, l'estimation s'élève à 1,5 % (0,8 % + 0,7 %). S'il s'agit d'une hausse de taxes de 10 %, l'estimation s'élève à 2,2 % (0,8 % + 1,4 %). Une baisse de ces

taxes aura l'effet inverse.

La Régie du logement tient à préciser: « La Régie rappelle que chaque cas de fixation fait l'objet d'un traitement spécifique. Le résultat calculé pour un immeuble en particulier peut s'écarter de ces moyennes en raison de l'importance des dépenses d'exploitation qui varie d'un immeuble à l'autre ».

Le taux d'ajustement appliqué aux dépenses pour travaux majeurs a été fixé à 4,3 % par la Régie pour 2008.

Cela signifie que pour chaque tranche de 1 000 \$ de travaux majeurs, il résulte une augmentation supplémentaire de 3,58 \$ par mois qu'il faut diviser par le nombre de logements bénéficiant de ces travaux majeurs.

### HUILE À CHAUFFAGE

Nouveau territoire desservi par

la pétrolière **Esso**

Asbestos, Danville, Wotton, St-Camille

*Pour l'ouverture de votre compte communiqué avec Diane Hébert au*

**819-563-9292, poste 1**

**1-877-563-9292, poste 1**

**HUILE À  
CHAUFFAGE  
MAZOUT**

**L'Impériale**



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

**BÉNÉFICIEZ  
D'UN ESCOMPTE**

**POUR LES MEMBRES DU RPHL**

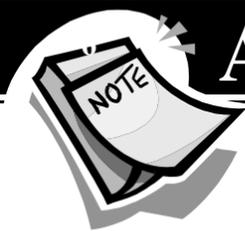
**LIVRAISON AUTOMATIQUE**

*Options de commande  
et de paiements faciles*

**Communiquez avec le RPHL**

**819 563-9292**

**Sans frais : 877-563-9292**



## Affichage

### Publiforme

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

## Agent immobilier

### La Capitale Estrie RL.

Courtier immobilier agréé  
**Richard Lavoie**  
Agent immobilier agréé  
Tél.: (819) 563-3000  
www.lacapitalevenu.com  
-Votre immeuble à revenus vaut  
peut-être plus que vous ne le croyez !  
-Offre d'achat garantie avant 15  
jours  
-(20 logements et plus)

### Pierre Dufault

Agent immobilier agréé  
**Im/Max Estrie**  
Courtier immobilier agréé  
Tél.: (819) 822-2000  
Cell.: (819) 822-2020  
1576, rue King Ouest, bureau 200  
Sherbrooke (Qc) J1J 2C3  
www.immaxestrie.com  
Immobilier Multi-Services  
\* **Promotions pour membres RPHL**

## 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

## Cellulaire

### Bell

Sans frais: 1-800-361-0040  
www.bell-association.ca  
Numéro de référence: 102869526  
\* **Offres spéciales aux membres RPHL**  
-Bell Mobilité vous offre plusieurs  
forfaits sans-fil et forfaits data pour  
répondre à vos besoins  
-Pour plus d'informations concernant ces  
forfaits ou pour connaître les promotions en  
vigueur, visitez un magasin Espace Bell

## 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  
sept jours par semaine

### 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

## 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

### 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

## Débouchage

### Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson  
Tél.: (819) 864-6441  
r.brisson@bellnet.ca  
-Débouchage, drain évier, toilette,  
bain, fondation, égout  
-Coupe racine, caméra, camion vacuum  
-Réparation de fondation  
-Infection époxy  
-Remplacement de drain  
-Excavation générale

## 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

## Électricité

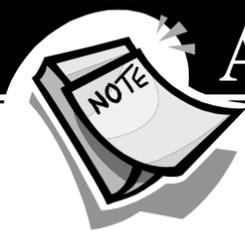
### Services Électriques

### 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

## Études environnementales

### GéoLab inc.

Tél.: (819) 563-3372  
 Sans frais: 1-800-991-2781  
 www.geolab.ca  
 -Évaluation environnementale de site  
 -Caractérisation des sols et des eaux  
 -Réhabilitation environnementale  
 -Expertise, amiante et moisissures  
 -Certificat d'autorisation  
 -Étude géotechnique

## Évaluation immobilière

### Savary, Paul & Associés

Évaluateurs 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

### Proteau & Associés,

huissiers de justice, s.e.n.c.  
 862, Belvédère Sud, Sherb.  
 Tél.: (819) 564-0424  
 Téléc.: (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 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

## 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

## Location de chauffe-eau

### André Lapierre Service inc.

Tél.: (819) 569-6676  
 4573, boulevard Bourque  
 Sherbrooke (Québec) J1N 2G6  
 -35 ans d'expérience  
 -Location de chauffe-eau électrique  
 -Vente et entretien d'équipements de chauffage  
 -Plomberie résidentielle  
 -Service 24 heures/jour

## 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

## Nettoyage après sinistre

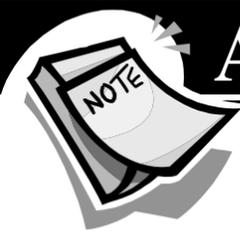
### Phoenix intervention après sinistre

Daniel Pellerin, directeur  
 Tél.: (819) 822-2425  
 www.phoenixinc.ca  
 \* **Rabais 15 % membres RPHL**  
 -Pour tous vos besoins de nettoyage  
 -Tapis, tuyaux de sècheuse, général  
 -Feux, décès, odeurs, moisissures  
 Un dégât d'eau... Phoenix!  
 -Accrédité par l'I.I.C.R.C.

## 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  
 \* **Escompte membres RPHL**  
 - Peintures, vernis et accessoires



## 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 conseiller René Perron**

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

## 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

## Rénovations André Dorais enr.

Tél.: (819) 566-5861  
Cell.: (819) 822-6565

- \*Prix concurrentiel**
- Réparation de gyproc joint
- peinture - moulure o'gee -  
plafond suspendu - manteau de  
foyer
- Pose de céramique - mozaïque
- Plancher flottant
- Licence RBQ : 8308-3741-22

## 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

## 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

## 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

## Toitures

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

- Réfection de toitures, spécialité  
toît plat
- Résidentiel, commercial, tous  
genres
- Ouvrage garanti, estimation  
gratuite
- Licence RBQ 8309-4326-19

# La Régie du logement a un nouveau président

Me Luc Harvey est le nouveau président de la Régie du logement et il serait entré en fonction officiellement le 7 janvier dernier. Il remplace Me France Desjardins qui aura occupé ce poste de direction pendant 10 ans.

Le nouveau président qui a été nommé par le Conseil des ministres, était régisseur depuis 1990 et il occupait ces fonctions à Longueuil, sur la Rive-Sud de Montréal.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, par le biais de son président M. Martin A. Messier, a tenu à féliciter le nouveau président Me Luc Harvey et lui offrir sa pleine collaboration.

## 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



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

# Le libre marché serait une bonne partie de la solution

*Un commentaire  
de Martin A. Messier,  
président du RPHL*

**L**es dernières statistiques de la SCHL nous lancent un message important à l'effet que le libre marché que votre Regroupement favorise depuis des années serait une bonne partie de la solution à la disponibilité des logements, alors que les taux d'inoccupation sont en progression constante dans les différentes villes du Québec, particulièrement à Montréal, mais aussi à Sherbrooke.

Le taux d'inoccupation a atteint 2,4 % en octobre 2007 dans la région métropolitaine de Sherbrooke et on remarque une constance dans cette progression vers le haut depuis les dernières années, et on prévoit que ce taux atteindra 2,9 % en 2008.

Dans le cas de Granby, le taux est passé de 2,3 % à 1,7 %, d'octobre 2006 à octobre 2007. Une situation exceptionnelle.

Même des organismes qui représentent les locataires, tels que le FRAPRU se disent d'accord

que les locataires commencent maintenant à avoir les coudées plus franches pour faire le choix d'un logement, dans certaines régions en particulier.

propriétaires d'ajuster leurs loyers pour en faire une saine gestion, serait à l'avantage non seulement de ceux-ci mais également de tous les locataires.

du pays (selon les derniers chiffres émis par la SCHL), provoquerait un effet bénéfique sur les rénovations mineures et majeures des logements. Cet effet atteindrait évidemment les locataires avec l'accès à des logements plus intéressants.

Les gouvernements, depuis des années, ne semblent pas vouloir légiférer sur le secteur de l'habitation au Québec, et cette inertie provoque de plus en plus une détérioration du parc immobilier résidentiel actuel. Remettons les logements insalubres dans une catégorie à part, mais il n'en demeure pas moins que les logements du Québec, même s'ils sont en grande partie du privé, devraient avoir une attention particulière de nos élus. C'est urgent, lorsqu'on sait que les logements du Québec, depuis cinq ans, ont un besoin de rénovations qui est passé de 30 % à 35 %, selon des données de la SCHL. C'est inquiétant !

Donc, prenez le temps de bien analyser vos ajustements de loyers pour l'année 2008, le RPHL peut vous aider dans vos calculs.



Nous croyons toujours que le contrôle actuel au niveau du logement résidentiel privé est beaucoup trop important et si nous favorisons davantage ce libre marché, qui permettrait aux

Ce libre marché qui permettrait d'ailleurs d'avoir des loyers plus élevés, alors que les logements sont reconnus pour être les plus accessibles dans les villes du Québec que dans les autres villes

**GéoLab inc.**  
Études environnementales de site (phase I, II et III)  
Réhabilitation environnementale  
Expertise sur amiante et moisissures  
Géotechnique

819 563-3372  
www.geolab.ca

Un environnement sûr, des fondations solides, une expertise unique

Quincaillerie  
**Home hardware**  
**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

**PHOENIX**  
NETTOYAGE DE TAPIS

◦ NETTOYAGE À SEC  
◦ Contrôle d'odeurs  
◦ Moisissures analyse & élimination  
◦ Nettoyage de tapis, meubles, carpettes  
◦ Dégâts d'eau, feu, huile

URGENCE 24 H

819 822-2425  
www.phoenixinc.ca

\*RABAIS MEMBRE RPHL

**Gou-Pro**  
aluminium

Gouttières Rampes Balcons  
R.B.Q. 8101-7006-09

Rampes et colonnes  
• Aluminium

Balcons  
• Fibres de verre

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

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

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

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



Berthold  
Lévesque

L'homme d'affaires sherbrookoise Bernard Landry, membre du RPHL et du comité consultatif des membres, semble se la couler douce aujourd'hui, mais en écoutant son histoire, on apprend qu'il a dû travailler dur durant plusieurs années, comme contracteur général et propriétaire de logements locatifs, pour obtenir ce qu'il possède aujourd'hui.

Toujours le sourire aux lèvres, notre interlocuteur en a connu de toutes les couleurs. Bernard Landry est fils de cultivateur. Son premier emploi en dehors de la ferme: camionneur et ce travail il le fera pendant 3 ans. À l'âge de 25 ans, il deviendra plombier, et de 1969 à 1981, il se lance comme contracteur en plomberie. « J'ai eu jusqu'à une douzaine d'employés»,

de mentionner M. Landry.

Comme contracteur en plomberie, il touchait surtout le résidentiel et pouvait faire jusqu'à 450 maisons par année. « On était équipé pour faire autant de travail ».

Après 1981, Bernard Landry se lance dans une compagnie de finance, en y investissant. La compagnie finançait des équipements de bureaux. Il se souvient du travail de collection qu'il effectuait et la pression qui s'en suivait. Après deux ans, il met fin à l'entreprise.

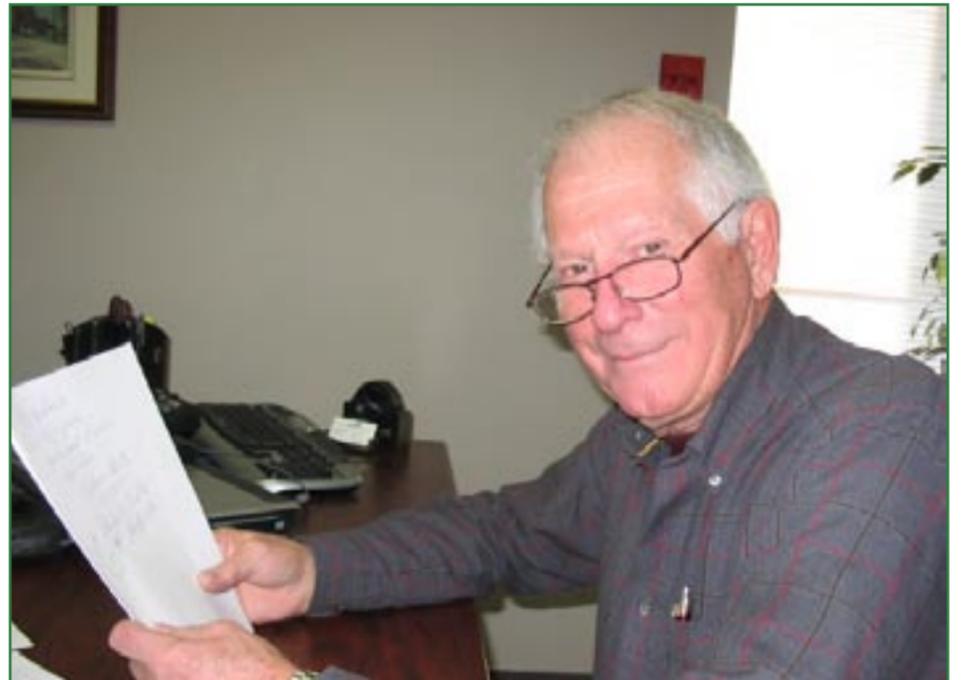
Monsieur Landry retourne directement dans la construction en 1986 et cette fois, il devient contracteur général, spécialisé dans les immeubles à logements.

Les projets naissent surtout à Magog et Sherbrooke. « La plupart du temps on construisait des 6 logements ». Au début de 1990, les affaires allaient bien mais le marché a commencé à s'essouffler. L'entrepreneur construisait des immeubles pour en revendre,

pour en conserver. Bernard Landry devait conserver 10 de ces immeubles de 6 logements.

« Un bon soir, je me suis mis à réfléchir en faisant un tableau de mes dix immeubles pour en connaître la rentabilité. Même si je réussirais à tous les louer un

jour, je devais ajouter de ma poche 200 \$ par jour pour obtenir une rentabilité », tient-il à préciser et la décision de tout vendre n'a pas tardé. Il considère que ce n'est pas rentable un six logements et il faut des immeubles plus volumineux si on veut une rentabilité.



Monsieur Bernard Landry

**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

**Logiciel de gestion immobilière**

**PE**  
**Proprio Expert**  
EN PARFAIT CONTRÔLE

- Relevé 4 et Bail électronique, facile et rapide
- Gestion des dépenses par appartement, par immeuble
- Lettres aux locataires personnalisées et bilingues
- Agenda automatisée (ex. Envoyez un avis d'augmentation)
- États financiers complets par immeuble, par propriétaire
- Gestion automatique des loyers dus et des augmentations
- Compte fournisseur et compte client inclus
- **Aucun contrat. Aucune formation requise.**

Demandez une **démonstration** personnalisée  
(sans obligation de votre part) à votre domicile ou à votre bureau.

Version d'évaluation **gratuite**

www.MagexTechnologies.com

1.866.886.2439 • 819-820-2439 • info@MagexTechnologies.com  
1945 Belvédère S, Suite 204, Sherbrooke, Québec, J1H 5Y3



De là la construction d'un premier 18 logements en 1996 sur la rue Ontario à Sherbrooke. Un très bel immeuble, des studios, et qui appartient maintenant à sa fille Sylvie, qui s'est toujours intéressée au travail de son père. Elle est d'ailleurs associée aux projets immobiliers de son père depuis plusieurs années. On ne peut le manquer cet immeuble qui porte le joli nom de Le Solo (solitaire, studio).

Un autre 18 logements a été construit en 2000, mais celui-ci a été revendu. Bernard Landry a cessé de construire comme entrepreneur, en 2003. Maintenant, il tient à profiter pas mal plus de la vie, avec une retraite bien méritée même s'il seconde sa fille Sylvie. Il a aussi une bonne chimie avec

sa copine, France Lacourse, qui l'a toujours appuyé dans ses projets.

Il est aussi devenu un « grand-papa gâteau », en appréciant fortement ses petits-enfants, Louis-Charles, 7 ans, et Félicité, 6 ans, les enfants de son autre fille, Chantal. Il en parle en dégustant toutes les paroles. Des projets: des achats pour s'amuser, comme cette terre à bois de 34 acres qu'il a acheté en août dernier.

Enfin, Bernard Landry tient à préciser qu'il est toujours préférable de régler directement les problèmes avec des locataires et éviter le plus possible la Régie. « On a eu assez de misère pour avoir ce qu'on possède aujourd'hui, les problèmes, je m'arrange pour les régler vite », de conclure Bernard Landry.

**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. 1**  
5260, boul. Bourque, Sherbrooke (Rock Forest) 819.864.4253

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

**Le tout-en-un**

Les appareils BlackBerry<sup>®</sup> de Bell constituent l'outil de communication tout-en-un par excellence pour les professionnels mobiles. Toujours connectés sur notre réseau mobile haute vitesse optimisé pour la transmission de données, ils livrent les renseignements importants, au moment et à l'endroit où vous en avez besoin.

Numéro de référence pour les membres RPHL : 102869526

Les familles de marques, d'images et de symboles relatifs à BlackBerry et à RIM sont la propriété exclusive et des marques de commerce de Research In Motion Limited, usager autorisé.

Pour plus d'information,  
[www.bureau mobile.com](http://www.bureau mobile.com)

**RONA**  
pour l'installation!

Nous l'installons

RONA L'Entrepôt Sherbrooke est en mesure de vous assister dans vos projet de rénovation.

Notre service d'installation vous assure un service exceptionnel et toute l'expertise nécessaire afin de réaliser vos projets:

- Portes et fenêtres;
- Couvre-planchers;
- Armoires de cuisine;
- Cabanons;
- Revêtement Extérieur; vinyl / canexcel
- Cheminée pré fabriquée;
- Toiture ;

- \* Estimation des coûts de main d'oeuvre et des matériaux par l'installateur.
- \* Prise de mesure à domicile.
- \* Garantie de 1 an sur la main d'oeuvre RONA.
- \* Financement très compétitif.
- \* AIR MILES sur le matériel et la main d'oeuvre et doublés avec la carte de crédit RONA Commerciale.

Service d'installation 829-7662 poste 247 et/ou 668.

**RONA**  
**L'entrepôt**  
**Sherbrooke**

\* **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 %

Pour connaître les exceptions, contacter le département industriel au 819-829-0732

# Un ralentissement de l'immigration a provoqué ...

Berthold Lévesque

La région de Sherbrooke compte environ 800 logements vacants sur un total de 32 887 unités, provoquant une hausse du taux d'inoccupation qui se situe maintenant à 2,4 % (année 2007) et qui devrait atteindre les 2,9 % en 2008, alors que l'offre sera plus rapide que celle de la demande.

Environ 150 propriétaires ont participé à cette rencontre annuelle sur le marché de l'habitation de la région de Sherbrooke qui se déroulait à l'Hôtellerie Le Boulevard, alors que la conférencière principale était Mme Hélène Dauphinais, analyste de marché de la SCHL pour la région. Mme Dauphinais a rappelé que le ralentissement de l'immigration au cours de la dernière année est un facteur qui aura influencé le taux d'inoccupation des logements locatifs résidentiels avec l'enquête d'octobre 2007. Pour réaliser cette enquête, l'organisme fédéral interpelle annuellement les propriétaires de

la région pour connaître la situation du marché de la location.

La baisse de l'immigration à Sherbrooke a suivi la tendance provinciale au cours de 2007, même si toutes les données ne sont pas complètes. Habituellement, Sherbrooke reçoit de 1 000 à 1 200 immigrants internationaux par année, et la situation de 2007 va se redresser

ont le moins de logements à offrir, respectivement avec des taux d'inoccupation aussi bas que 1,5% et 1,2 %. Mais pour Sherbrooke, des taux aussi bas ne devraient pas réapparaître, du moins pour les quelques prochaines années.

## Progression constante du prix des loyers



Hélène Dauphinais, analyste de marché à la SCHL, Martin A. Messier et Diane Hébert, président et directrice adjointe du RPHL

moyenne 644 \$.

En ce qui concerne les hausses de loyer, la SCHL utilise depuis deux ans une nouvelle méthode pour son enquête en conservant les données des immeubles existants seulement, alors qu'auparavant l'enquête touchait aussi les immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes.

Le loyer moyen des appartements a augmenté de 3,4 % en 2007, tandis qu'entre octobre 2005 et octobre 2006, cette hausse a été de 3,6 %.

Il faut mentionner aussi que la proximité de l'Université de Sherbrooke a une importance sur le taux d'inoccupation des logements qui est demeuré à 1,4% pour le Quartier Ouest), même si la gratuité du transport en commun existe toujours pour les étudiants. La proximité du campus semble donc constituer un facteur important pour les étudiants.

Le taux d'inoccupation n'a pas tellement augmenté dans les anciennes banlieues que sont Rock Forest et Fleurimont, qui affichent respectivement 1,2 % et 1,4 %. Les propriétaires de d'autres secteurs n'ont pas la même chance, alors que le taux dépasse 3 % dans le quartier Centre (3,4 %), Ascot/Lennoxville (3,8 %), et Magog (3,3 %).

Les propriétaires de studios ont plus de difficulté avec la location, à l'exception toujours du secteur Ouest (Université de Sherbrooke), dont le taux d'inoccupation affiche 1,8 %. Mais ce n'est pas le cas pour les autres secteurs avec un taux moyen d'inoccupation aussi élevé que 5,2 % en octobre 2007.

## Nouvelle hausse en 2008

au cours de 2008, selon l'analyste de la SCHL.

Il faut rappeler aussi que Magog fait maintenant partie de la RMR de Sherbrooke, pour les données de l'enquête annuelle de la SCHL.

Si on se tourne du côté provincial, il est intéressant de noter que seules les régions de Québec et Trois-Rivières

Les loyers de la région de Sherbrooke ont connu des hausses légèrement supérieures à l'inflation, devait préciser Mme Dauphinais. Avec l'enquête d'octobre 2007, le loyer moyen des studios atteignait 366 \$, et celui des logements d'une chambre, 442 \$. Par contre, le loyer pour un deux chambres à coucher était de 529 \$ en moyenne tandis que pour obtenir un logement de trois chambres à coucher, il fallait déboursier en

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE**

nevoclimat

**CONSTRUCTION Marc CARRIER**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES  
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ  
BONNEVILLE FENÊTRES  
FENÊTRES

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

1586, chemin du 50 Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H8

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

**TBF**

TOITURES EN MEMBRANE ELASTOMÈRE  
INDUSTRIEL • COMMERCIAL • RÉSIDENTIEL

RBQ: 8309-4326-19  
ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron  
SHERBROOKE  
Télécopieur: 819-563-4964

819 **823-7592**

**INSPECTECH** 819 823-5377

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

sans frais :  
1 866 750-5377  
inspectech@inspectech-estrie.com

## ... une hausse du taux d'inoccupation à Sherbrooke

La SCHL prévoit une nouvelle hausse du taux d'inoccupation en 2008 qui devrait atteindre les 2,9%. Par contre, c'est l'immigration qui fera encore toute la différence. Le nombre d'immigrants qui seront reçus au cours de l'année 2008

Parmi les facteurs qui feront augmenter le taux d'inoccupation en 2008: 650 unités locatives devraient être achevées avant la tenue de l'enquête annuelle, contre 394 avant celle d'octobre 2007.

Avec sa boule de cristal, la SCHL

que l'inflation qui devrait être de l'ordre de 2 à 3 %.

### Le juridique en demande

À chaque rencontre de membres du RPHL à Sherbrooke, les propriétaires apprécient

grandement des renseignements juridiques en tout ce qui a trait à

présentes ont pu entendre le président du RPHL qui est aussi avocat, Me Martin Messier, comme deuxième conférencier invité de la soirée.

La longue période de questions qui a suivi l'exposé de Me Messier a été la preuve de ce grand intérêt pour les sujets traités. La rencontre était animée par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.



devrait se resituer autour de 1 000 et 1 200 nouveaux arrivants, pour conserver ainsi le niveau des années antérieures.

prévoit aussi une hausse des loyers plus modeste au cours de 2008, et on parle de 2 % d'augmentation seulement, soit un peu moins

la location des logements. C'est avec plaisir que les personnes



**PUBLIFORME**  
AFFICHAGE DE TOUS GENRES



**SIGNALIGNE**  
PEINTURE ROUTIÈRE

Jean-Guy Boisvert • Johanne Boislard  
Tél.: 819-820-1010  
Fax: 819-820-1088  
Courriel: info@publiforme.com  
www.publiforme.com

**2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5**



**Quincaillerie**  
**Home Hardware**

**Quincaillerie et Location Parent**

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

Entre-nous  
c'est du solide!

Quincaillerie  
**819-346-6944**  
Location  
**819-569-9148**

**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



**TAPIS V.N.** inc.



**SPÉCIALEMENT  
POUR LES MEMBRES  
DU RPHL**

**PRIX SPÉCIAUX  
ET LIVRAISON  
GRATUITE**

**Flottant,  
Tapis commercial  
Tuiles de vinyle  
Céramique**

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ  
**René Perron**, votre conseiller  
Tél.: 819.864.4253

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

**À SHERBROOKE C'EST**



**VIA ROUTE**  
L'équipe Dany Sévigny  
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 **Gratuit!**

\*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

[www.viaroute.com](http://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**



Me Robert  
Soucy

**L**e propriétaire d'un logement peut reprendre le logement pour sa conjointe mais, il doit respecter certaines conditions. La loi restreint le droit à la reprise de possession mais elle crée une exception en faveur de la conjointe séparée.

Le code civil du Québec, au deuxième paragraphe de l'article 1957, permet au propriétaire séparé de sa conjointe de reprendre un logement à certaines conditions : « ... Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

#### La séparation

Le propriétaire doit être séparé de sa conjointe de corps. Il doit avoir présenté une requête en séparation de corps devant la cour supérieure et avoir obtenu un jugement favorable sur sa requête. Il peut aussi demander la reprise d'un

## Les conditions de la reprise d'un logement pour un conjoint dont on est séparé

logement s'il a obtenu un jugement de divorce ou de dissolution de son union civile. Le propriétaire doit avoir entrepris des procédures légales.

La simple séparation de fait à l'amiable des conjoints ne suffit pas pour rencontrer les exigences de la loi. Il faut des documents

### Il peut aussi demander la reprise d'un logement s'il a obtenu un jugement de divorce ou de dissolution de son union civile.

légaux. De plus, de cette condition, il faut aussi que le propriétaire soit le principal soutien économique de sa conjointe.

#### Le principal soutien

Dans une cause à la Régie du logement, le propriétaire demande la reprise du logement pour sa conjointe dont il vit séparé depuis 1999. La preuve faite à la Régie démontre que le logement est situé au sous-sol de la propriété.

Sa conjointe habite présentement dans la résidence familiale achetée par le propriétaire pour y loger son épouse et ses enfants. Les enfants

ont depuis quittés la maison et l'épouse est maintenant dans un état de santé précaire, elle ne peut plus habiter cette maison.

Le propriétaire se rend chez son ex-épouse environ quatre fois par semaine pour l'assister et est aussi son principal soutien économique. Sa conjointe a subi des opérations

cardiaques qui conjuguées à un excès de poids et au diabète dont elle souffre, limitent sa mobilité. Elle ne peut plus se déplacer sur une distance dépassant 100 pieds et elle est incapable de monter un escalier.

#### La Régie accorde la reprise

Le locataire prétendait que le propriétaire était de mauvaise fois

parce qu'il ne s'entendait pas bien avec lui. Le locataire alléguait l'état de santé précaire de la conjointe qui rendait imprévisible la durée de l'occupation du logement.

La Régie du logement accorde la reprise de possession et donna raison au propriétaire :

« Le tribunal considère que le locateur respecte les prescriptions et exigences de la loi quant à son intention de reprendre le logement pour y loger son épouse. Manifestement, les relations entre les parties sont mauvaises, bien que le locateur nie les lourds reproches que lui adresse le locataire et considère quant à lui que leurs relations sont correctes. Cependant, le tribunal retient surtout que le locataire ne conteste pas l'intention du locateur quant à la reprise du logement. Il ne conteste pas que celui-ci soit le principal soutien de son épouse, ni l'état de santé de celle-ci. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> R.L. 31 07 01 05 078 G, 21 juin 2007

Obtenez gratuitement le logiciel  
du RPHL pour vos fiches de crédit !

**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

**Assurances Perreault Rouillard Ltée**  
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à

  
**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

  
**AXA**  
PROTECTION FINANCIÈRE

**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

# Attention aux pièges de la location: 22 avril à Sherbrooke et 29 avril à Granby

**L**e RPHL a trouvé un sujet bien particulier qui permettra aux propriétaires membres de

résidentiels. Un sujet qui devrait intéresser au plus haut point les propriétaires.

Il sera possible de tout connaître

heures à l'Hôtellerie Le Boulevard tandis que les citoyens de Granby pourront participer à la rencontre qui se tiendra le 29 avril 2008

à 19 heures à l'Hôtel Le Granby. Il est important de réserver sa place en composant le 819-563-9292 pour les gens de Sherbrooke et le 450-361-9884, pour les gens de Granby.

Voici un bref aperçu des sujets qui seront traités à cette occasion. Il y a d'abord quatre raisons pour lesquelles nous avons un logement à louer: un départ à la suite d'un avis de modification, une entente de résiliation, une cession de bail, ou un

visiter le logement. Cet élément de la présentation comprendra la règle selon l'ordre établi, le comportement pendant la visite, l'offre de location, et la conclusion de la visite.

Nous arrivons au choix du candidat locataire: lequel vérifier en premier, et les deux colocataires ou un seul ?

Enfin, les propriétaires seront informés sur la période de vérification du candidat locataire avant de l'accepter ou le refuser. Il sera question du logiciel d'enquêtes exclusif aux membres, l'interprétation des résultats d'enquête (acceptation, refus, caution), l'enquête sur le propriétaire, l'emploi, le criminel.

Enfin, ce qui est important à savoir pour la signature du bail pour bien se protéger comme propriétaire.



l'organisme de découvrir les pièges dans la location de logements

sur la façon de louer les logements en prenant des précautions importantes.

La rencontre pour la région de Sherbrooke aura lieu le 22 avril 2008 à 19

déguerpissement.

Il est important de connaître certaines règles lorsqu'on prend un rendez-vous avec un candidat locataire et lorsqu'on lui fait

RBO : 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



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

**LOUE TOUT RENT ALL**

Location • Vente  
Réparation d'Outils  
Remplissage de Propane

1610, 12<sup>e</sup> Ave. Nord  
Fleurimont, Qc J1E 4J6  
Tél. : (819) 823-1600  
Fax : (819) 823-6582

Armand Chrétien

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

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

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

**819-565-9023**

le vrai magasin de peinture  
1-888-BÉTONEL

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

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL  
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

**RÉNOVATIONS**  
André Dorais enr.

Joint - Peinture - Manteau de foyer  
Moulure - O'gee - Plafond suspendu  
Pose de céramique - Plancher flottant, etc.

5, chemin Gendron  
Sherbrooke, QC  
J1R 0J6

Tél.: (819) 566-5861  
Cell.: (819) 822-6565  
Licence RBO: 8308-3741-22

**MACONNERIE 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

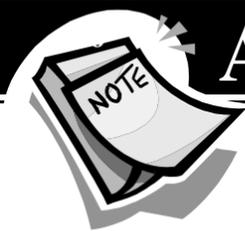
Gérald Savary, c.a.

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



## Agent immobilier

**Les Immeubles Michel Mailhot**  
 Michel Mailhot  
**Agent immobilier agréé**  
 Tél.: (450) 372-8317  
 Cell.: (450) 777-6285  
 mailhot2@sympatico.ca  
 www.immeublesmmailhot.ca  
*Services de courtage personnalisés:*  
 Résidentiel, multifamilial, commercial  
 \* **Promotions pour membres RPHL**

## 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

## Cellulaire

**Bell**  
 Sans frais: 1-800-361-0040  
 www.bell-association.ca  
 Numéro de référence: 102869526  
 \* **Offres spéciales aux membres RPHL**  
 -Bell Mobilité vous offre plusieurs forfaits sans-fil et forfaits data pour répondre à vos besoins  
 -Pour plus d'informations concernant ces forfaits ou pour connaître les promotions en vigueur, visitez un magasin Espace Bell

## 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

## 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

## 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 légale  
 -Expertise énergétique  
 -Témoin expert à la cour  
 -Inspection préachat  
 -Relevé et analyse d'Ocre Ferreux

## 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  
 Téléc.: (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

**Pour annoncer vos produits et services, aux membres du RPHL de Haute-Yamaska communiquez avec Marjolaine Laberge 450-361-9884**

# Les logements disponibles sont de plus en plus rares à Granby

## Berthold Lévesque

Le logement locatif résidentiel privé va bien dans la majorité des villes du Québec, avec des taux d'inoccupation des plus bas. La mémoire est une faculté qui oublie mais les propriétaires se souviendront de taux pas mal plus élevés il y a quelques années, une période qui a été difficile pour tous les investisseurs dans ce secteur d'activité.

Lors d'une conférence qui se tenait en janvier à Granby, le président du RPHL, M. Martin A. Messier, à partir des chiffres publiés annuellement par la SCHL, a brossé un tableau de la situation du logement dans cette région, qui a même vu son taux d'inoccupation des logements passer de 2,3 % à 1,7 %, d'octobre 2006 à octobre 2007. Les logements disponibles dans la région de Granby sont vraiment peu nombreux, et le conférencier a invité les propriétaires présents à ajuster à la hausse le prix des loyers, particulièrement cette année.

Granby a un taux d'inoccupation très bas mais ce record est quand même battu par deux autres régions, soit Québec avec un taux

de Granby, tandis qu'en 2006, on pouvait obtenir le même logement pour 531\$. Lorsqu'on parle de tous les logements, le loyer moyen est

Cowansville était de 463 \$, Saint-Hyacinthe: 517 \$, Saint-Jean-sur-Richelieu: 529 \$, Salaberry-de-Valleyfield: 478 \$; Sorel-Tracy: 452 \$.

À Granby particulièrement, la location des studios est plus difficile et le taux d'inoccupation est le plus inquiétant. Les propriétaires de ce type de logement doivent composer avec un taux de 10,5 %. Cette situation particulière existe aussi dans la majorité des autres villes du Québec.

Enfin, lorsqu'on compare Granby à l'ensemble du Québec, il est bon de signaler que le taux moyen provincial était de 2,6 % en octobre 2007. Un marché tendu avec un taux encore très acceptable pour les propriétaires privés de logements locatifs.



Martin A. Messier, président du RPHL et Marjolaine Laberge, conseillère aux membres.

de 1,2 % et Trois-Rivières qui profite aussi d'un taux de 1,5 %. C'est vraiment exceptionnel.

Le loyer moyen d'un deux chambres à coucher se situe (octobre 2007) à 510 \$ par mois dans la RMR

de 481 \$. Si on compare Granby à d'autres villes de même taille ou environ, le loyer moyen pour tous les logements à

**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](http://www.centreieb.com)  
Courriel: [rene.vincent@centreieb.com](mailto: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

**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 60 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**  
Conseiller en affaires et titres

**Daniel Bélanger, président**  
Construction Marizee inc.

[www.desjardins.com](http://www.desjardins.com)

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

84, rue Court, Granby • 450-770-7033

Autres points de services :

55, rue Laval Sud, Granby • 30, rue Saint-Antoine Sud, Granby

**PLOMBERIE EXPRESS**  
Résidentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

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

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

**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](mailto:services.pm@enter-net.com)

**Michel Hardy**  
Propriétaire

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

**LES IMMEUBLES MICHEL Mailhot**  
Le meilleur des deux mondes

**MICHEL MAILHOT**, agent immobilier agréé  
135, Belvoir, Granby, Qc J2G 2J4  
Tél. 450-372-8317  
Fax 450-375-2649

[mailhot2@sympatico.ca](mailto:mailhot2@sympatico.ca)

**Commandez votre logiciel intelligent du RPHL pour faire vos enquêtes de crédit !**

## Le RPHL invite les propriétaires à hausser leurs loyers de 2 % à 4 % pour l'année 2008

**A**vec la publication annuelle des indices d'augmentation des loyers de la Régie du logement pour l'année 2008, le RPHL invite les propriétaires à ajuster leurs loyers à la hausse, en tenant compte du marché de leur secteur, mais en

précisant que les hausses en général pourraient se situer entre 2 % et 4 %. Ces hausses ne tiennent pas compte des travaux majeurs.

« Nous invitons les propriétaires à bien analyser leur propre situation, voir à ajuster les loyers à la hausse, tout en continuant à donner un bon service à leurs locataires, en entretenant bien leurs immeubles », laisse savoir le porte-parole de l'organisme, M. William Venner.

« Nous déplorons encore une fois que la Régie du logement est forcée d'appliquer une méthode de fixation des loyers absolument désuète, dépassée, et nos gouvernements se plaisent encore dans

l'immobilisme en laissant traîner une situation qui envenime continuellement les relations entre propriétaires et locataires, avec des ajustements de loyers complètement rétrogrades », précise davantage M. Venner.

Il ajoute: « Nous disons toujours qu'il faut faire confiance au libre marché comme c'est le cas dans les autres secteurs d'activités. Le propriétaire privé de logements locatifs est un entrepreneur qui ne doit pas risquer de perdre ses clients (locataires) en haussant exagérément ses prix, mais il ne doit pas non plus mettre en péril son entreprise en étant empêché d'hausser normalement ses

revenus ».

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) défend les droits et intérêts des propriétaires de l'Estrie et de Haute-Yamaska depuis 1981, tout en offrant une panoplie de produits et services à ses membres.

**ESCOMPTE POUR MEMBRE DU RPHL**

**Groupe Cameron**  
LA TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Le Groupe Cameron  
Une vaste expertise en gestion parasitaire

**DES RÉSULTATS GARANTIS**

SOUHAITANT 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

**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

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

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 5 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.

**Desjardins**  
Conjuguer avoirs et être.

### Activités à venir du RPHL

- \* Hiver/Printemps 2008 Formation « Augmentation de loyer et relevé 4 » (en continu dès 12 participants)
- \* Hiver/Printemps 2008 Formation « ABC du parfait propriétaire » (en continu dès 12 participants)
- \* 22 avril 2008: Rencontre à 19 h à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boul. Bertrand-Fabi, Sherbrooke (en face du cinéma Galaxie)  
Sujet: les pièges de la location  
Conférencier invité: à venir
- \* 29 avril 2008: Rencontre à 19 h à l'Hôtel Le Granbyen, Granby  
Sujet: les pièges de la location  
Conférencier invité: à venir

## La Ville de Granby rappelle qu'il est important de se départir en toute sécurité de ses résidus domestiques dangereux

L'environnement n'est vraiment plus un sujet méconnu chez les citoyens et les municipalités alors que la sensibilisation est à son meilleur. Il y a des résidus domestiques dangereux qui, autrefois, se dirigeaient dans les dépotoirs à ciel ouvert, mais en 2008, tout le monde est sensibilisé à cette problématique de notre société, et on prend les mesures nécessaires.

La Ville de Granby ne fait pas exception et on avise les citoyens qu'il est important de se départir de ses résidus domestiques dangereux en se présentant chez Sani-Eco au 530, rue Édouard à Granby, avec

un horaire flexible.

Les journées et heures d'ouverture futures sont les suivantes: les samedis 12 et 26 avril 2008, 10 et 24 mai 2008, 7 et 21 juin 2008, 5 et 19 juillet 2008, 2 et 9 août 2008, 13 et 27 septembre 2008, 11 et 25 octobre 2008. Pour toutes ces journées, le centre est ouvert de 9 h à 15 h.

On signale que les collectes de RDD sont réservées exclusivement à la population de Granby de la nouvelle ville. Chaque participant doit présenter une preuve de résidence telle qu'un permis de conduire ou un compte de taxes municipales.

## Ralentissement de la construction résidentielle à Sherbrooke

La construction résidentielle a ralenti au quatrième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. La SCHL, avec ses derniers relevés, signale que 309 habitations ont été mises en chantier entre les mois d'octobre et décembre 2007, comparativement à 391 pour la même période en 2006.

« Cette diminution de 21 % indique que les mises en chantier ont évolué en dents de scie en 2007: elles ont augmenté au premier et troisième trimestre et elles ont baissé au deuxième et au quatrième trimestres. »

Ce recul du quatrième trimestre a touché principalement les appartements. Une diminution de 63 % des mises en chantier d'appartements entre les mois d'octobre et de décembre 2007 par rapport à la même période en

2006 (91 nouvelles unités en 2007 comparativement à 247 en 2006).

« Selon les estimations provisoires, le moteur de la demande de logements locatifs dans la RMR de Sherbrooke, soit l'immigration, a ralenti en 2007, ce qui peut expliquer une diminution de l'intérêt pour la construction de ce type d'unités », souligne Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

Pour ce qui est des mises en chantier des maisons unifamiliales, on a connu un accroissement au quatrième trimestre de 2007, avec 74 nouvelles maisons de plus par rapport à la même période en 2006 (218 entre octobre et décembre 2007 comparativement à 144 entre octobre et décembre 2006).

En résumé : 1 318 habitations ont été coulées en 2007 contre 1 545 un an auparavant.



### Pierre Dufault

Agent immobilier agréé

Immobilier Multi-Services



COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Plusieurs promotions pour les membres du RPHL. Informez-vous !

1576, rue King Ouest, bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3

Téléphone : 819-822-2000  
Télécopieur : 819-822-2001

Courriel : info@immaxestrie.com  
Site web : www.immaxestrie.com

VOS CHAUFFE-EAU  
MONTRENT DES SIGNES  
DE FATIGUE ?  
OPTEZ POUR  
LA LOCATION

À PARTIR DE **740\$**  
/ MOIS



### POURQUOI LOUER UN CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE

- ▶ Tranquillité d'esprit
- ▶ Service rapide à domicile  
24 heures/jour — 365 jours/année
- ▶ Aucuns frais d'installation
- ▶ Chauffe-eau économique de qualité supérieure
- ▶ Option « sans tracas » disponible
- ▶ Facile à budgéter
- ▶ Avantageux pour les propriétaires d'immeubles locatifs

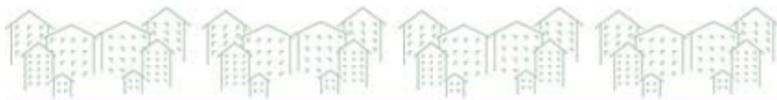
Modes de paiement faciles par paiement préautorisé  
(carte de crédit ou compte bancaire).

\* TAXES EN SUS



819 569-6676





# 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)

## NOVOCLIMAT

*Construire aujourd'hui  
selon les normes de demain*



### Construire des immeubles Novoclimat ça signifie :

- un accompagnement sur les chantiers de construction;
- une plus grande durabilité des bâtiments;
- la certification des immeubles;
- de l'aide financière disponible\*.

Contactez-nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat :

1 877 727-6655  
[www.aee.gouv.qc.ca](http://www.aee.gouv.qc.ca)

\* Certaines conditions s'appliquent.

 **novoclimat**  
CONFORT. SANTÉ. ÉCONOMIES!

Agence de l'efficacité  
énergétique  
**Québec** 

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.  
En collaboration avec les distributeurs d'électricité,  
de gaz naturel, de mazout et de propane