



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

Le Propriétaire

Journal

Édition RPHL

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 1, No 6

Déc. Janv. 2006

Le RPHL invite les propriétaires à ajuster leurs loyers aux prix du marché en 2006
à lire en page 16



Tout sur la situation du logement à Sherbrooke et Granby les 10 et 30 janvier 2006----- Réservez en page 3-----

Poste-Publication convention 40020616



***Portrait
de membre
du RPHL
avec
Michel Bilodeau
page 6***

***Joyeuses
Fêtes
et Bonne
et Heureuse
Année 2006!***



Récupérez l'argent de vos jugements de la Régie du logement

Service juridique du RPHL
(819) 563-9292, poste 5

Revêtement Mural

- sans joints
- sur mesure
- 400 couleurs et motifs
- Garantie à vie

Éric Jutras
Directeur des ventes

Jutras
Distribution inc.
Moissure et coulis noirs... C'est fini!

Téléphone : (819) 472-5532 1-800-380-5612
info@jutrasdistribution.com

Le RPHL vous offre des formations

Formation « Vous avez besoin d'aide pour le calcul de vos augmentations de loyer et des relevés 4 pour les impôts ? »

Les membres RPHL peuvent désormais profiter d'une nouvelle formation. Elle porte sur le calcul des augmentations de loyer et le calcul des impôts fonciers (le relevé 4).

Ce cours permet aux propriétaires d'ajuster l'augmentation de loyer à ses dépenses et aux taux accordés par la régie du logement, ainsi

que de remplir le formulaire de relevé 4 à donner à ses locataires avant le 28 février concernant les impôts fonciers.

Ce cours aura lieu le mardi 24 janvier 2006 à partir de 19h dans nos locaux, au 100 rue Belvédère Sud, bureau 100. D'autres soirées pourront être ajoutées selon la demande. Un maximum de 15 personnes sera accepté pour chaque soirée. Enfin il en coûte 30\$ pour y participer.

Formation « ABC du parfait propriétaire »

Cette formation vous permettra de bien maîtriser les formulaires nécessaires (bail, règlements d'immeubles, mises en demeure,...) à la bonne gestion de vos locataires. Ce cours débutera dès qu'il y aura 12 inscriptons et sera réparti sur 2 mardis soirs consécutifs de 19 à 22h dans nos locaux, au coût de 60\$ par personne.

Formation « Cours de plomberie et électricité »

Cette formation vous permettra d'effectuer l'entretien préventif d'un immeuble en ce qui a trait à la plomberie et l'électricité. Ce cours est donné sur 30h réparties en 5 semaines, les lundis et mercredis soirs de 19h à 22h

au centre de formation 24 juin. Il débutera le lundi 13 février 2006 et se terminera le mercredi 15 mars 2006 (si un minimum de 15 personnes).

Relevés 4 d'impôts fonciers

N'oubliez pas de donner à tous vos locataires leur relevé 4 d'impôts fonciers **avant le 28 février 2006.**

Pour vous inscrire:
communiquez avec
Estelle Fabre au
563-9292, ext. 0
estelle@rphl.org

SmartCity®
PAR
cinamatic

Le mot le plus reconnu en banquetterie multi-résidentielle.

Notre programme de cartes à puces peut transformer votre édifice en un endroit plus sécuritaire, pratique et économique pour vos résidents et vous. SmartCity® peut vous aider:

- En augmentant vos revenus et en vous procurant des sources additionnelles de revenus.
- En améliorant la sécurité puisque nous enlèverons complètement la monnaie de votre salle de buanderie.
- En augmentant la commodité de vos résidents, une seule carte pour une variété d'applications.
- En améliorant l'image de votre salle de buanderie par l'entremise de plans informatisés tant pour le design que pour l'ergonomie.
- En diminuant vos coûts énergétiques par le biais d'appareils de buanderie à haut rendement plus économiques.

Nous vous aidons à louer vos logements plus rapidement et à conserver vos locataires plus longtemps.

1-800-561-1972



ccetélécom



○ **INSTALLATION D'INFRASTRUCTURE SATELLITE POUR IMMEUBLE MULTI-LOGEMENT**
Nettoyez vos immeubles des antennes satellite en optant pour notre programme d'infrastructure satellite et offrez une gamme plus variée de services à vos locataires, tout en protégeant l'esthétique et la structure de vos bâtiments.

○ **AUTRES PRODUITS**

RÉSIDENTIEL Système de télé par satellite - Téléphonie mobile - Accès Internet

COMMERCIAL Système téléphonique - Structure réseau et accès Internet - Réseau audio et vidéo pour commerce

Téléphone : 819.823.6666 Site Internet : www.ccetelecom.com



Les propriétaires de Sherbrooke et de Granby connaîtront les taux d'inoccupation et les hausses de loyer pour 2006

Prochaines rencontres du RPHL, le 10 janvier et le 30 janvier 2006. Les propriétaires des régions de Sherbrooke et de Granby pourront connaître les taux d'inoccupation et les hausses de loyer pour 2006.

Le RPHL tiendra sa prochaine rencontre de propriétaires membres, à l'Hôtellerie Le Boulevard à Rock-Forest, le 10 janvier 2006. A cette soirée, plusieurs thèmes seront développés. Mme Hélène Dauphinais, analyste de marché à la SCHL pour la région de l'Estrie saura informer les personnes présentes sur les taux d'inoccupation des logements de la région de Sherbrooke.

Les propriétaires pourront connaître aussi la position du RPHL au sujet de la hausse des loyers prévue pour l'année 2006. Il sera question aussi des services en matières procédurales (mandats, significations, etc), avec

la présence de M. Marc Proteau, huissier de justice.



Mme Hélène Dauphinais

Il sera aussi question des avis de modification au bail et Me Sonia Desrosiers, conseillère juridique du RPHL fournira des renseignements précieux concernant les formulaires

d'avis d'augmentation, les délais à respecter, les démarches administratives et les procédures lors d'une contestation.

Durant la soirée, il y aura tirage de 5 paires de billets expo-habitat et une cotisation gratuite.

Cette rencontre est également possible grâce à la participation de partenaires exposants: Coinamatic Smart City, Jutras Distribution inc., CCE Télécom inc., et vous retrouverez leurs pubs en page 2.

Granby

Les propriétaires de la région de Granby pourront participer eux aussi à une rencontre organisée par le RPHL et qui se tiendra le 30 janvier prochain à 19 heures à l'Hôtel le Castel, situé au 901, rue Principale, à Granby. Mme Hélène Dauphinais de la SCHL sera également sur les lieux comme

Prochaines rencontres du RPHL en 2006: le 10 janvier à Sherbrooke et le 30 janvier à Granby

conférencière spéciale à cette occasion où il sera question des perspectives du marché de cette région en 2006.

Le président du RPHL, M. Martin Messier, rencontrera également les propriétaires à cette occasion, pour donner de l'information au niveau juridique et répondre aux questions. Les propriétaires présents pourront aussi participer aux tirages de 5 paires de billets d'expo-habitat de Sherbrooke et une adhésion gratuite comme membre du RPHL.

Pour les deux réunions, il faut réserver sa place en composant le 819-563-9292, poste 0 ou par courriel à estelle@rphl.org.

Les installations

ÉCONO

Électrique inc.

Tél. : (819) 568-2277
Fax : (819) 348-0752
Courriel : econel@econel.ca
R.B.Q. 2432-1002

Depuis plus de 28 ans nous desservons la clientèle estrienne via "Les Entreprises Électriques Parenteau Enr". C'est en 1990 que nous changeons de bannière pour devenir "Les Installations Écono-Électrique Inc". Nous conservons toujours le même plaisir d'offrir des services de qualité à nos clients. Nos efforts se concentrent à maximiser la rentabilité de vos installations et vous assurent des économies substantielles en consommation d'énergie.

Voici un bref résumé de nos services :

- Alarme incendie et intrusion (Gestion de produits énergétique)
- Caméra (Surveillance)
- Expert-conseil
 - Conformité des installations avant / après vente d'immeuble
 - Conseiller en chauffage et inspection de chauffage radiant
 - Proposition de projet :
 - Vous conseillez dans vos besoins d'installation, de maintenance préventive et prédictive
 - Rapport d'expertise
- Installations et rénovations de tous genres (résidentiel, commercial et industriel)

Pour vos installations, vos rénovations ou votre maintenance électrique de tous genres, appelez-nous et vous ne serez pas déçu. Nous vous invitons à visiter notre site Web, www.econel.ca, pour plus de détails.

Au plaisir de vous rencontrer,
Wayne Parenteau, président

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

1 Imprimez vos **relevés 4** en quelques minutes!

2 Faites plus d'argent en n'omettant plus d'**augmenter un loyer!**

3 N'oubliez plus jamais de collecter un locataire!

OFFRE SPÉCIALE POUR L'ESTRIE !

Obtenez
15% de rabais
à l'achat de
Proprio Expert
avant le
31 janvier 2006

Téléchargez votre
version d'évaluation **GRATUITE** au
www.magexTechnologies.com
819.820.2439

* H. André Chartier a été le grand gagnant du concours. H. Chartier s'est mérité une licence de Proprio Expert (5 logements) avec support technique et mises à jour pendant 1 an.



Martin A. Messier

Le gouvernement du Québec aurait toujours l'intention de mettre sur pied une nouvelle politique de l'habitation. Dans le cadre de cet exercice, nous vous avons entretenus le mois dernier sur les délais inacceptables de la Régie du logement. Ce mois-ci, nous nous exprimons sur l'actuelle méthode de fixation des loyers, la cession de bail, et le dépôt de sécurité.

Tout le monde s'entend pour dire que la méthode actuelle de fixation des loyers de la Régie du logement est désuète et sa structure même est contestable. Une méthode qui a été pensée, adoptée et utilisée depuis plus de 25 ans et surtout sans modifications significatives. Le monde du logement locatif résidentiel a évolué évidemment depuis ces nombreuses années et on doit malheureusement composer avec la même méthode à la Régie du logement.

La méthode actuelle permet des

ajustements de loyers versus les dépenses nouvelles, mais n'a jamais tenu compte des hausses du coût de la vie. Nous croyons que le retour au libre marché dans le secteur locatif résidentiel de l'habitation permettrait de rétablir l'équilibre. Comme dans les autres domaines, nous devrions laisser au marché le soin de s'équilibrer en fonction de l'offre et de la demande. Par contre, si nous devons vivre avec des balises dans le monde de l'habitation, il faudrait rafraîchir sérieusement les ajustements actuels accordés par la Régie et favoriser des hausses de loyer raisonnables.

La cession de bail

Présentement, un locataire peut sous-louer son logement ou céder son bail. Le législateur, il y a modifié le Code civil du Québec pour permettre au locataire de céder son bail, en se libérant de toute responsabilité une fois le processus de cession complété.

Cette façon de faire pose divers problèmes. D'abord, il y a le phénomène de la cession de bail qui a pris des proportions inquiétantes alors que certains locataires se permettent de faire du trafic de baux, en exigeant du nouvel occupant du logement le paiement d'une somme d'argent en

contrepartie de la cession du bail.

Nous proposons que le propriétaire puisse choisir de résilier le bail du locataire s'il désire refuser la cession sans motifs sérieux, comme le précise la loi. Cette solution respecte l'esprit de la loi puisque le locataire serait libéré des obligations de son bail. Cette solution permettrait d'éviter le phénomène de la vente de baux, une situation inacceptable selon nous.

Le dépôt de sécurité

Présentement, nous savons que le propriétaire, à la signature d'un bail, peut exiger du locataire le premier mois de loyer. Nous croyons que cette mesure permet au moins d'obtenir une preuve de bonne foi de la part du locataire.

Par contre, il n'y a rien de prévu dans la loi actuelle qui pourrait permettre au propriétaire d'exiger un dépôt qu'on pourrait appeler "dépôt de sécurité", afin de prendre des garanties au niveau de l'entretien du logement. Nous savons pertinemment que des locataires causent des dommages, parfois d'une façon importante, durant l'occupation des lieux loués. Les logements sont endommagés et il n'existe aucun incitatif à ce niveau, pour responsabiliser davantage le

locataire. Les propriétaires font face à une sérieuse problématique à ce niveau et le seul recours est la poursuite devant la Régie du logement pour parfois se contenter d'une décision, qui souvent devient difficile à exécuter, alors que le locataire fautif n'est souvent pas solvable.

Il est évident que ce dépôt pourrait varier selon la valeur du loyer et avec des montants considérés comme raisonnables. Il favoriserait, quel que soit le montant, une sensibilisation des locataires à conserver les logements en bon état, tout en créant de meilleures relations entre locateur et locataire.

Vos commentaires ou suggestions seraient appréciés à info@rphl.ogc

New Habitation Policy (2) The Method Used for Rent Fixation, Lease Transfers and Security Deposits

The Quebec government still has the intention of putting together a new habitation policy by this fall. In our last edition we touched upon the unacceptable delays at the Régie du logement, this month we will go over the method used for rent fixation, lease transfers and security deposits.

Every landlord can agree that the current method of rent fixation by the Régie du logement is long out-dated and its structure is contestable. This method has been in vigour for 25 years and has not been subject to significant modifications. The market for residential apartments has long since evolved over the years but unfortunately the Régie has not.

The current method of rent fixation permits rent adjustments according to new expenses but does not consider the yearly increase in the cost of living. We believe that a return to the free market in the residential rental apartment sector will estab-

lish a balance. Like in other economic sectors we must let the market establish its own balance with the concept of supply and demand. We must put some serious thought in the adjustments accorded by the Régie to encourage reasonable rent increases.

Presently a tenant can sub-lease or transfer his lease. The legislator modified the Quebec Civil Code to allow a tenant to transfer his lease to someone else which releases the tenant of all responsibility for the lease once the process has been completed.

This process creates several problems. This lease transfer phenomenon has taken on huge proportions, certain tenants have started to traffic their leases by demanding sums of money in exchange for their lease.

We suggest that a landlord should have the option to terminate the lease if he wishes not to transfer the lease to a potential tenant without having a serious motive to refuse. This solution respects the spirit of the law since the tenant is free from the responsibility of his lease but at the same time prevents the sale of leases, which to

us is unacceptable.

As you are all aware a landlord is permitted by law to request the first months rent upon the signature of the lease. This incentive proves the tenants good intentions toward the landlord.

Although there is nothing in the current law that permits a landlord to require a deposit which is considered a "security deposit" to guarantee the good maintenance of the apartment. We are aware that many tenants cause damages and sometimes serious damages while occupying the premises. The apartments are damaged and there is no existing incentive to hold the tenant accountable. The landlord faces a dilemma because his only recourse is to file a complaint at the Régie du logement only to satisfy himself with a judgement that he will not be able to collect because the tenant is often not solvent.

It is evident that a security deposit can vary according to the value of the rent while staying within a reasonable amount. Whatever the amount it would sensitize tenants to preserve their apartment in better condition while creating better landlord and tenant relationships.

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.leproprietaire.ca

Volume 1, numéro
Décembre-Janvier 2006

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
M. Benoît Vaillancourt

Impressions

Payette & Simms

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

Dépôt légal

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

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

Président

Martin Messier

Directrice adjointe

Diane Hébert

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Service à la clientèle

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

Conseillère publicitaire

Diane Laventure



Le Propriétaire

Berthold Lévesque

Non, ce n'est pas une farce!

Nous avons pu vérifier tous les documents en main de ce jeune propriétaire âgé de 30 ans, qui demeure sur le Plateau Mont-Royal à Montréal. Alexandre Beauregard a communiqué avec Le Propriétaire lorsqu'il a pris connaissance de notre reportage du mois dernier qui traitait d'un immeuble appelé "immeuble cul-de-sac". La situation qu'il nous a décrit lors de notre rencontre à son domicile, prouve bien encore une autre fois que la méthode actuelle de calcul de la Régie du logement est complètement désuète et qu'il n'existe aucune hausse de loyer qui suit le coût de la vie, et que la Régie du logement ne fait que des ajustements au niveau des dépenses avec des règles dépassées.

On parle ici d'un petit propriétaire comme des milliers d'autres à Montréal, à Sherbrooke, et partout ailleurs au Québec. Alexandre Beauregard a acquis un immeuble de 4 logements et un commerce il y a deux ans avec sa conjointe Louise-Marie Henriques et ses beaux-parents.

Tous les logements sont loués avec le chauffage, l'eau chaude,

et l'électricité inclus. Les deux logements de 4 ½ sont loués 450\$ par mois chacun tandis que les deux 5 ½ le sont à 590 \$. Dans le secteur, un immeuble sur la rue Cartier près du Parc Lafontaine, au nord de la rue Sherbrooke, avec le même genre de loyer, avant rénovations dans certains cas, se loue présentement entre 750 \$ et 1 250 \$ pour un 4 ½ et de 850 \$ à 1 300 \$ pour un 5 ½. Et ce n'est pas tout, les frais de chauffage, l'électricité, l'eau chaude, de ces loyers, sont défrayés par les locataires.

Toute une surprise à la Régie

La famille Beauregard-Henriques a investi 30 000 \$ en 2004 pour des travaux majeurs. Ceux-ci ont permis une rénovation complète des deux cages d'escalier intérieur, le remplacement des anciennes boîtes électriques à fusibles pour des 100 ampères dans chacun des logements, la réfection des fondations de béton et le traitement

Un propriétaire investit 30 000 \$ dans son immeuble et récolte une diminution de loyer de 2,45 \$

du plafond de la cave dont le bois était calciné suite à un incendie qui s'était produit dans les années 1950.

Alexandre Beauregard a perdu ses illusions de jeune propriétaire. Il a voulu augmenter ses loyers pour pouvoir réajuster ceux-ci suite aux travaux exécutés, mais a dû se présenter à la Régie du logement pour une locataire qui devait refuser la hausse de loyer. Les parties se sont donc présentées devant la Régie du logement. Le loyer payé présentement par la locataire est de 450 \$. Le propriétaire a présenté ses factures pour l'année précédente, incluant les rénovations majeures de 30 000 \$, et suite à tous les ajustements savamment calculés de la Régie, il a obtenu une décision qui l'ordonne de donner une diminution de loyer de 2,45 \$ à la locataire.

Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation du loyer (c. R-8.1, r. 1.01) est de (2,45 \$) par mois, s'établissant comme suit:

- Taxes municipales et scolaires: 0,61 \$
- Assurances: (19,52 \$)
- Gaz: (0,27 \$)
- Électricité: 0,00 \$
- Mazout: 5,29 \$
- Frais d'entretien: 0,01 \$
- Frais de service: 0,00 \$
- Frais de gestion: 0,25 \$
- Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service: 10,57\$
- Ajustement du revenu net: 0,61 \$
- Total: (2,45 \$)

Immeuble sous-évalué

Suite à cet épisode, les propriétaires ont décidé de faire évaluer l'immeuble par deux évaluateurs professionnels, dans le but de le mettre en vente. Les évaluations à la valeur marchande ont été sensiblement les mêmes, autour de 305 000 \$, alors que l'immeuble a été payé il y a

deux ans 330 000 \$ et que les propriétaires y ont investi, en matériaux seulement, 30 000 \$.

Désabusé, le jeune propriétaire devait nous dire: "Les deux évaluateurs nous ont expliqué que l'immeuble avait une valeur physique de 450 000 \$ mais que les loyers faisaient chuter sa valeur autour de 300 000 \$".

"Je ne suis pas un riche propriétaire, j'ai une conjointe, deux jeunes enfants, nous ne prenons pas de salaire depuis deux ans", laisse tomber Alexandre qui tient à préciser qu'il n'a jamais



Un autre immeuble "cul-de-sac"

profité de subventions pour ses rénovations dans des immeubles, et qu'il donne un excellent service à ses locataires.

"Mon beau-père (José Henriques...) a été soudeur toute sa vie et travaille de 80 à 90 heures par semaine, et espérait prendre sa retraite et s'occuper avec nous de l'immeuble..", renchérit M. Beauregard qui est prêt à offrir une collaboration en tout temps dans ce dossier qui devrait prendre des proportions importantes.

"Je comprends mieux maintenant lorsque je regarde des reportages télévisés sur des propriétaires qui n'entretiennent pas leurs immeubles, suite à mon expérience avec la Régie du logement".

Si vous possédez un immeuble "cul-de-sac", communiquez avec nous au 819-563-9292, poste 4 ou info@leproprietaire.ca

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

La toute nouvelle
chaudière murale GB142

- 90% et plus d'efficacité
- Ultra silencieuse
- Cabinet fermé
- 30 à 100% Modulant

Aide financière
disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTÈME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

Lucien Côté & fils inc.
Depuis 1936 562-9411

Propriétaire : Michel Côté / michel@luciencote.com

Portrait de membre du RPHL



Berthold Lévesque

Michel Bilodeau a appris qu'il fallait être moins bonasse avec les locataires

Notre "portrait de membre RPHL" de ce mois-ci nous a permis de rencontrer M. Michel Bilodeau, un ancien agriculteur, qui aujourd'hui, expérimente le domaine du logement locatif résidentiel. Il possède aujourd'hui un total de 38 logements situés en grande partie à Bromptonville.

Michel Bilodeau est issu d'une famille d'agriculteur. Il a acheté la ferme paternelle en 1986. Son père est décédé en 1993. Plus tard, sa mère (Monique Bilodeau) a décidé de lui vendre un duplex qu'elle possédait, car cette dernière ne voulait rien savoir de faire affaire avec des locataires.

"J'ai toujours été très attaché au patrimoine familial," explique M. Bilodeau qui, avec le temps, a complètement rénové la maison familiale pour en faire une "maison de rêve". La terre familiale comprend 185 acres de terrain et 60 acres boisés.

Michel Bilodeau a passé plusieurs années à faire fructifier les affaires de la ferme. Les expériences se sont accumulées mais pas toujours avec plaisir et succès. Beaucoup de travail, de préoccupation avec la ferme laitière au départ, puis vente des quotas. Il s'est lancé dans la grande culture, une expérience qu'il préfère oublier. Enfin, une production de gazon a été une autre expérience qui a duré quatre ans, et qui ne lui a pas apporté de plaisir et satisfaction.

Stressé pour son avenir

Particulièrement il y a deux ans, notre interlocuteur stressait pour son avenir. "J'ai réalisé que je n'avais pas de fond de pension," explique M. Bilodeau qui devait décider de se lancer davantage en immobilier. Ce qui l'encourageait, c'est cette acquisition d'un immeuble de 8 logements en 1998, une bonne occasion qu'il est

loin de regretter aujourd'hui. "Cet immeuble, c'est mon bébé".

Il faut dire que Michel Bilodeau se voit toujours un peu en laboratoire au niveau de l'immobilier et l'expérience qui s'accumule permet d'éviter de répéter des erreurs, comme le fait d'être trop bon pour des locataires qui retardent le paiement de leur loyer. Il croit qu'il aurait pu réussir

région de Sherbrooke comme partout ailleurs au Québec.

Michel Bilodeau avoue qu'il est loin de tout connaître dans les relations avec les locataires et la gestion d'immeubles à logements locatifs, mais il se sert grandement de l'appui du RPHL, comme membre, en utilisant automatiquement les enquêtes de

contre les mauvais locataires, en plus de subir les longs délais de la Régie du logement dans le traitement des causes.

Encore acheteur, Michel Bilodeau s'intéresse aux immeubles usagés. Il peut faire à peu près tous les métiers dans la construction, ce qui l'avantage au niveau de l'entretien des immeubles.



Michel Bilodeau possède ce petit immeuble sur la rue Belvédère à Sherbrooke.

d'avantage et avec moins d'efforts s'il avait eu un mentor en immobilier, une formule qui devrait exister pour les gens qui se lancent dans l'immobilier locatif résidentiel, et qui n'ont aucune expérience dans le domaine, surtout au niveau de la location.

L'effet de levier

M. Bilodeau a compris l'effet de levier dans l'investissement immobilier. Ses acquisitions lui ont permis de rencontrer un contracteur et il devait faire construire deux immeubles de 6 logements, dont les travaux ont débuté il y a deux ans, avec des logements plus luxueux, des 6-1/2 pièces. L'expérience s'avère bonne mais le taux d'inoccupation dans ces loyers est plus élevé dans la

pré-location et les conseils. Tout en ne prenant plus de chance sur le choix de ses locataires, il tient à mentionner cependant que les propriétaires ont malheureusement peu de recours

Bien occupé, Michel Bilodeau avoue que son plus grand plaisir est d'aller visiter un logement avec son fils Dannick, âgé de 7 ans, et qui démontre déjà une très bonne communication avec les locataires.

GROUPE SUTTON DE L'ESTRIE
 COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
 1650, rue King Ouest, bureau 10
 Sherbrooke, QC J1J 2C3
 Tél.: (819) 823-1717
 www.sutton.com

À tout nouveau acheteur d'immeuble à revenu, une carte de membre du RPHL vous est offerte gratuitement.

ROBIN OUIMETTE
 Agent immobilier affilié
 Tél. bur.: (819) 823-7474
 Cell.: (819) 823-4678
 rouimette@sutton.com
20 ans d'expérience
 dans la gestion d'immeuble à revenu

TRIPLEX - SECTEUR EST

Tout brique • garage trois portes • cour asphalté
 Avec deux grands 5 1/2 et un 4 1/2
PRIX REVISÉ À 175,000\$

Activités à venir du RPHL

- * 24 décembre 2005 au 02 janvier 2006 inclus: *Fermeture des bureaux pour les vacances de Noël*
- * 10 janvier 2006: *Soirée d'information: état du marché locatif 2006 et "taux d'inoccupation"*
- * Semaine du 23 au 27 janvier 2006: *Formation "Comment calculer les augmentations de loyer et remplir les formulaires des relevés 4 d'impôts fonciers"*
- * 02 au 05 février 2006: *Expo-Habitat Sherbrooke (billets à 5 \$ en vente au RPHL)*
- * Février-mars 2006: *Cours de plomberie et d'électricité (dès 15 personnes)*
- * Hiver 2006: *Formation "ABC du parfait propriétaire" (dès 12 participants)*
- * 21 mars 2006: *Soirée d'information*
- * 23 mai 2006: *Soirée d'information*
- * 19 septembre 2006: *Soirée d'information*
- * 13 octobre 2006: *Soirée 25e anniversaire du RPHL*

*Pour plus d'information
ou inscription
819-563-9292, poste 0*

L'Impériale



HUILE À CHAUFFAGE – MAZOUT

- Bénéficiez d'un escompte de 6 sous en bas du prix commercial pour les membres du RPHL
- Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
- Options de commande et de paiements faciles

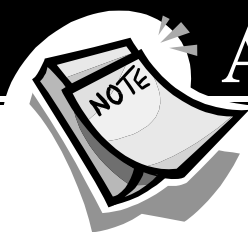


Pierre Chouinard & Fils

Communiquez avec le RPHL
(819) 563-9292

24 heures sur 24
7 jours par semaine





Appareils électroménagers

(réparation et service)

Luc Jacques Service

Tél.: (819) 821-0784
-Réparation d'appareils ménagers de toutes marques
-Cuisinière, réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle, micro-onde, laveuse et sècheuse

Aspirateurs

Centre Aspirateur M.R. Inc.

Pierre Moreau, propriétaire
869 King O. Sherbrooke
Tél.: (819) 569-4808
- **Escompte de 10 % aux membres du RPHL**
- Réparation de toutes marques
- Aspirateur central
- Commercial, résidentiel

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: 877-563-9292
* **Tarifs préférentiels aux membres du RPHL**
- Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie

Caisses populaires

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

Chauffage

L'impériale Esso

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

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
908, 12e avenue Nord
Sherbrooke (Québec)
Tél.: (819) 565-9023
- Vente, réparation, remplacement de chauffe-eau
- RBQ 8261-2292-02

Comptabilité

Benoît et Associés

1645 Galt Ouest, Sherbrooke
881 Principale, Ayers Cliff
Tél. et fax: (819) 838-4243
* **Escompte membres RPHL**
- Relevé 4, tenue de livres
- Déclarations de revenus
- Estimés de gains de capitaux
- Consultant QuickBooks, vente, installation, formation, suivi

Électricité

Electricité Contact R.L. Inc.

Tél.: (819) 571-4428
- Résidentiel, commercial, industriel, multi-logements
- Alarme incendie et intercom
- Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
- Installation d'économiseurs d'énergie (économie d'énergie jusqu'à 20 %) sur chauffage
- 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

Entrepreneur général

Les Constructions & Rénovations de l'Estrie

Denis David, président
Tél.: (819) 868-4664
Cell.: (819) 572-9505
Fax: (819) 868-1892
- Résidentiel et commercial
- Garantie maison neuve APCHQ
- Gérance de projet
- Finition de qualité supérieure

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

Évaluateurs agréés
4170, rue Bonaventure
Sherbrooke
Tél.: (819) 821-2454
g.savary@bellnet.ca
- Évaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Location d'autos et camions

Via Route

L'équipe Dany Sévigny
* **Escompte membres RPHL**
- Sherbrooke Est
1979 rue King Est
Tél.: (819) 566-0727
- Sherbrooke Ouest
Tél.: (819) 822-4141

Nettoyage

Nettoyage J.L.

Tél.: (819) 571-1289
* **Escompte membres RPHL**
Résidentiel & commercial
- Système de nettoyage à vapeur avec camion-usine.
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage complet
- Service de dégâts d'eau

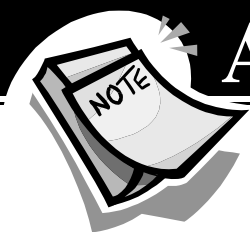
Roto-Static

Tél.: (819) 823-2302
Roger Bédard, propriétaire
- Nettoyage de tapis à la vapeur (économique) ou à sec (qualité supérieure)
- Carpettes d'entrée
- Nettoyage et location
- Neutralisation d'odeur et beaucoup d'autres services

Peintre

Claude Lajoie

Tél.: (819) 843-6995
- Peinture
- Joints
- Tapisserie
- Travail professionnel
- R.B.Q. 8304-7324-24



Peinture

Bétonel

2 succursales à Sherbrooke
44 rue de Windsor
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420
* **Escompte membres RPHL**
- Peintures, vernis et accessoires

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.

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

Plomberie Gilles Henri Inc.

Gilles Henri et Ghyslain Roy
Tél.: (819) 564-1139
Télé.: (819) 564-2339
Résidentiel, commercial,
industriel
- Plomberie, chauffage, gaz
médicaux
- Spécialiste du chauffage radian
- Installation fournaise gaz naturel

Portes et fenêtres

La Maison de l'Aluminium

Tél.: (819) 566-5603
Télé.: (819) 820-8890
- Soffite, aluminium, vinyle
- Portes et fenêtres, revêtement
- Couverture Bardeaux de papier
- Pliage d'aluminium
- Garantie 10 ans sur main-d'oeuvre
et 30 ans sur matériaux

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

Home Hardware
306, 12e avenue Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-7212
ideale@homevideotron.ca
Escompte membres RPHL
- 30 ans au service du quartier
- 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

Serrurier

Serrurerie Multi-Clés

1378 King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 562-6313
Pour toutes vos serrures,
Voyez vos experts!
- Clé maîtresse, clé contrôlée
- Unité mobile
- Boîtes postales (bloc appart.)
- **Escompte 10 % aux membres RPHL**,
sur main-d'oeuvre, serrures et clés

Service de buanderie

Coinamatic Smart City

Directeur des ventes
Pierre Paquet
Tél.: (800) 561-1972
- Location d'appareils de
buanderie
- Recettes de stationnement
- Gestion--Contrôle d'accès
- Autres services

Système d'alarme

Sisco Sécurité inc.

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

Système Satellite

CCE Télécom inc.

3575, rue Felton
Rock Forest, Qc, J1N 2Y7
Tél.: (819) 823-6666
- Installation satellite
- Pré-câblage d'immeuble
- Téléphonie résidentielle et
réseautique

Traiteur

Hôtellerie Le Boulevard (Festin Royal)

4201, Boul. Bertrand Fabi
Rock Forest, Qc
Tél.: (819) 563-3533
- Colloques-repas-conférences
- Réceptions de tous genres
- Salle de réception
- Service de bar

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

Renaudvaton inc.

Tél.: (819) 829-9781
Télé.: (819) 829-2036
- Membrane élastomère
- Bardeau d'asphalte
- Membre APCHQ
- Licence RBQ 8253-1401-38

Vitrierie

Vitrierie du Parc

220, rue Pépin, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-8280
* **Escompte membres RPHL**
- Miroirs, vitres de tous
genres
- Plexiglass, verres thermos
- Réparations de fenêtres



**Communiquez
avec
Diane Laventure
au
819-563-9292 (poste 2)
pour
annoncer
vos
produits
et services**



**Benoît
Vaillancourt**

Lorsque vous engagez des dépenses de nature capitale (coût d'acquisition d'un immeuble, droits de mutation, rénovations majeures, ...), celles-ci ne sont pas déductibles en totalité dans l'année.

Ces dépenses viennent plutôt augmenter le coût en capital de

Déduction pour amortissement

votre immeuble. Vous pouvez cependant réclamer à chaque année (sauf exception) un montant à titre de déduction pour amortissement (ci-après « DPA »). La principale exception prévue à la Loi de l'impôt sur le revenu est que la DPA ne peut augmenter ou créer une perte locative. Le taux d'amortissement est généralement de 4% du solde non amorti. L'année de l'acquisition, le taux est limité à 2%. La DPA réclamée procure une économie d'impôt variant de 0 à 48% pour un particulier.

Par contre, lors de la vente de l'immeuble, il est fort probable qu'une partie ou la totalité de la DPA réclamée dans le passé vienne augmenter le revenu du propriétaire (sous forme de récupération d'amortissement). Conséquemment, devrait-on réclamer la DPA à chaque année? Dans la plupart des cas, il est

avantageux de la réclamer. En effet, la DPA procure une économie d'impôt immédiate alors que la récupération d'amortissement ne sera imposable qu'à la vente de l'immeuble. C'est le même principe qu'un REÉR. Finalement, dans le cas où le contribuable prévoit que son taux d'imposition à la vente sera plus bas que son taux d'imposition actuel, la DPA ne serait peut-être pas avantageuse.

Vente d'un immeuble

Avant de vendre un immeuble locatif, vous devriez vous questionner sur le type de placements et surtout sur le type de rendements que vous ferez avec les liquidités obtenues. Dans bien des cas, vous pourriez être très pénalisés financièrement suite à la vente de votre immeuble. Prenons l'exemple suivant :

- Valeur marchande de l'immeuble : 400 000\$
- Coût de l'immeuble : 200 000\$
- Fraction non amortie du coût en capital : 80 000\$
- Solde de l'emprunt

hypothécaire : 0 \$

- Liquidités annuelles générées par l'immeuble : 50 000\$

La vente de l'immeuble entraînerait des impôts estimatifs de 105 600\$¹. Les liquidités nettes disponibles seraient donc de 294 400\$². Avec cette somme, des obligations gouvernementales rapportant 4,50%³ seraient acquises. Les liquidités générées par les obligations seraient ainsi de 13 248\$⁴. Tout un écart avec les liquidités initiales de 50 000\$!

Au point de vue financier, il pourrait donc s'avérer profitable de conserver l'immeuble et de sous-traiter la gestion à un professionnel.

Benoît Vaillancourt, CA, M.Fisc.
(819) 346-0044

(Footnotes)

¹ $(400\,000 - 200\,000) \times 24\% + (200\,000 - 80\,000) \times 48\%$

² $400\,000 - 105\,600$

³ Le taux de rendement sera plus bas si vous optez pour des certificats de dépôt ou des placements semblables

* $294\,400 \times 4,50\%$



BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

- Exclusivement pour les membres du RPHL
- Escompte de 35% sur notre ligne régulière
- Service de livraison (minimum requis)
- Conseils d'experts

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

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



**LES CONSTRUCTIONS ET
RÉNOVATIONS DE L'ESTRIE**

Entrepreneur général

RBQ 8270-567406

GARANTIE MAISON
NEUVE A.P.C.H.Q.

FINITION DE
QUALITÉ
SUPÉRIEURE

Tél.: 819-868-4664

Cell.: 819-572-9505



Richard Blain
Agent immobilier affilié
rblain@immobilierestrie.com

PROPRIÉTÉS COMMERCIALES / RÉSIDENTIELLES
À REVENUS / ACHATS ET VENTES
Cell.: (819) 571-9261

**IMMOBILIER
Estrie**

WWW.IMMOBILIERESTRIE.COM
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: (819) 820-0777
Fax.: (819) 575-8102



Stéphane Faucher
Agent immobilier affilié
sfaucher@immobilierestrie.com

PROPRIÉTÉS COMMERCIALES / RÉSIDENTIELLES
À REVENUS / ACHATS ET VENTES
Cell.: (819) 620-8487



C'est l'opinion d'un lecteur — Un propriétaire qui en a assez des hausses de pétrole

Lettre qui a été envoyée à Mme Lise Bourgeois, Gouvernement du Canada et à M. Richard Legendre, Gouvernement du Québec, les deux députés qui desservent la région de Blainville.

**Bonjour Madame Bourgeois,
Bonjour Monsieur Legendre,**

Je vous écris pour vous faire part d'une situation qui me préoccupe et sûrement préoccupe plusieurs autres propriétaires de maisons ou d'immeubles à revenus.

La raison de ma préoccupation est liée à l'augmentation draconienne du prix de l'huile à chauffage qui est le mazout. L'augmentation en 2005 s'approche de 40 %!

Puisque le mazout est un produit essentiel parce qu'il sert au chauffage des ménages, comment se fait-il que les gouvernements n'interviennent pas dans ce dossier?

Je ne connais pas la proportion des personnes qui utilisent le mazout au Québec mais elle doit être très grande et ce, même en 2005. Plusieurs diront que l'on peut changer le type de système de chauffage mais cette

option doit être étudiée avant de la choisir car elle comporte d'énormes coûts en plus de désagréments pour les locataires dans mon cas. Aussi, qui me dira que le produit de la prochaine option du type de chauffage que je choisirai, n'augmentera pas de façon vertigineuse durant les années suivantes?

Mes questions:

- 1- Comment réagirait la population si elle devait subir une augmentation du coût de l'électricité de 40 %? Je crois que nous aurions une rébellion!
 - 2- Comment les propriétaires d'immeubles à revenus transféreront la facture au locataire? Pour un loyer de 700 \$, l'augmentation sera de 35-40 \$ par mois?
 - 3- Est-ce que les gouvernements envisageront d'aider les propriétaires leurs coûts de chauffage au mazout?
- Merci de prendre le temps de répondre à mes questions.

Eric B.
Blainville, Québec

MAINTENANT L'ÉQUIPE DANY SÉVIGNY EST

VIA ROUTE
LOCATION 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
Rébais pour étudiants*
Service de navette **Gratuit!**
*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

www.viaroute.com

2 succursales à Sherbrooke
Sherbrooke Est (819) 566-0727
1979, rue King Est
Sherbrooke Ouest (819) 822-4141

NOTRE MEILLEUR TARIF GARANTI

ROYAL LEPAGE
AVANTAGE
Courtier immobilier agréé
Franchise indépendante et autonome de Royal LePage

Isabelle Chabot
Agent immobilier affilié

1690 ch Rivière aux Cerises, Magog, QC J1X 3W3
(sofie 118, autoroute 10, près du restaurant St Hubert)

Bur: (819) 868-5000 16 heures
Cell: (819) 820-6051 • Fax: (819) 843-8729
isabellechabot@royallepage.ca
www.isabellechabot.ca

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

Ceci n'est pas une banque

C'est Desjardins & Cie.

Ici, toutes les ressources et le savoir-faire de la plus grande force coopérative financière au pays s'unissent pour propulser l'entreprise. Bienvenue dans le monde de Desjardins, un groupe financier intégré de nature coopérative qui appuie les entreprises de toutes ses forces.

Bureau de Coaticook (819) 849-9822
Bureau du Granit (819) 583-3373
Bureau de Memphrémagog (819) 843-4351
Bureau de Sherbrooke (819) 821-2201
Bureau du Val St-François et d'Asbestos (819) 845-2424

Desjardins
Centre financier aux entreprises de l'Estrie

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.

IMPRIMERIE
IMPRIMÉS FORMULES D'AFFAIRES • SÉRIGRAPHIE

IMPRIMÉS COMMERCIAUX
FormeGraphik réalise la conception graphique des projets et négocie les prix avec les meilleurs imprimeurs spécialisés pour l'impression.

FORMULES D'AFFAIRES
Spécialiste dans le domaine, FormeGraphik est en mesure de vous conseiller et de voir à la réalisation de tous vos besoins au niveau du formulaire d'affaires tel que chèques, factures, états de compte, etc.

SÉRIGRAPHIE COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE
De plus, FormeGraphik est en mesure de vous conseiller pour tout projet imprimé sur vinyle, plastique, métal, etc.

André Bolduc
Conseiller
Tél.: (819) 868-3366
Fax: (819) 868-3367

#\$*%?&! D'IMPÔTS
#\$*%?&! de formules du gouvernement
#\$*%?&! de comptabilité

Cette annonce ne fait pas sérieux.
Notre travail fait le contraire.

SERVICES COMPTABLES DEPUIS 1974

Benoit & Associés
2470, rue Galt Ouest, Sherbrooke
881, rue Principale, Ayer's Cliff
Tél.: (819) 838-4243
info@benoitassoc.com

Escompte pour membres du RPHL

La résiliation du bail en cas de violence conjugale...

Le RPHL et l'APQ réagissent lors d'une rencontre au bureau du ministre de la Justice à Québec et refusent de participer à une commission parlementaire

L'Association des propriétaires du Québec (**APQ**) et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie (**RPHL**) ont réagi fortement à la présentation du projet de loi 133 du ministre de la Justice M. Yvon Marcoux, qui va permettre à un locataire de résilier son bail, si, en raison de la violence d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, sa sécurité et celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

Une réaction vive de la part des deux regroupements de propriétaires qui ont été invités à une rencontre au cabinet du ministre à Québec le 28 novembre dernier. Les représentants du ministère ont voulu minimiser l'impact de ce changement à l'article 1974 du Code civil du Québec, qui permettrait ainsi de résilier un bail avec un avis de trois mois, ou avant selon la durée des baux, pour des personnes victimes de violence conjugale.

Me Martin Messier, le président, a laissé entendre clairement aux représentants du gouvernement

que le ministre faisait fausse route en voulant intervenir dans un bail (contrat) signé entre deux parties, tout en rappelant clairement qu'il était contre le principe que le propriétaire devait faire les frais d'une telle mesure. Par contre, il a dit comprendre et sympathiser avec les personnes qui font face à la violence conjugale, mais n'est pas d'accord pour qu'on en fasse payer le prix aux propriétaires de logement seulement et que les mesures devraient être prises à partir des taxes des contribuables. De plus, les locataires peuvent utiliser la cession de bail, une mesure très rapide pour pouvoir résilier ce même bail.

"C'est une question de principe", a laissé entendre Me Messier, tout en ajoutant qu'il était décevant de constater cette nouvelle mesure à la pièce dans l'habitation alors que le premier ministre lui-même avait promis de faire une politique globale de l'habitation, invitant les propriétaires à être patients, lorsqu'ils font des demandes particulières.

L'ajout à l'article 1974

Lorsqu'un membre du cabinet du ministre a rétorqué à Me Messier que l'article 1974 du Code civil prévoyait déjà des mesures de résiliation de bail lorsqu'une personne âgée obtient une place dans un HLM, mais celui-ci a tout simplement répondu que même si cet article avait été adopté dans le passé, ça ne veut pas dire que l'APQ et le RPHL étaient d'accord.

Le projet de loi 133 prévoit cet ajout à l'article 1974 du Code civil du Québec: "Dans le cas de violence ou d'agression à caractère sexuel, l'autorité concernée est un fonctionnaire ou un officier public, désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui."

Des dés déjà pipés

Lors de la rencontre, les regroupements ont refusé, même s'ils ont été invités officiellement à le faire, à participer à la commission parlementaire qui suivait dans les jours suivants à Québec. Le message envoyé au

cabinet du ministre de la part des deux Associations était déjà très clair.

Un communiqué déclencheur

Des communiqués de presse émis par les Associations ont tout déclenché dans ce dossier, suite à un article de la presse canadienne, alors que les propriétaires n'avaient même pas été consultés. Parmi les réactions, cette rencontre convoquée au cabinet du ministre Yvon Marcoux.

"Les propriétaires de logements locatifs en ont assez de faire de plus en plus les frais de mesures sociales de la part des gouvernements qui se permettent de piger allègrement dans leurs poches leurs manques à gagner pour venir en aide aux plus démunis de notre société québécoise. Il y a déjà la cession de bail qui avantage fortement tous les locataires présentement au Québec, sans adopter encore des lois pour aider socialement certaines personnes qui rencontrent des problèmes, et curieusement, ce sont encore les propriétaires qui devront subventionner l'Etat à partir de leurs revenus," avait laissé savoir Me Martin Messier.

Il devait aussi préciser: "Mais, dans quelle société vivons-nous exactement? C'est quoi cette idée géniale de faire subventionner tous les maux et problèmes de notre société par les propriétaires privés de logements, qui sont de bons payeurs de taxes, ces mêmes revenus de taxation qui doivent servir entre autres à aider les plus démunis de notre société?"

Problèmes avec un locataire? Besoin de conseils?

N'oubliez pas notre nouveau service juridique à votre disposition:

- Info-conseils téléphoniques illimités et gratuits
- Consultations juridiques (une visite annuelle gratuite)
- Préparation d'avis juridiques ou rédaction de mises en demeure
- Représentation en cour à taux privilégiés
- Procéder à l'exécution de vos décisions
- Enregistrement gratuit des jugements au bureau de crédit

**Communiquez avec le service juridique au 563-9292, poste 5
ou sans frais: 1-877-563-9292**





*Je vous souhaite mes meilleurs voeux
du temps des Fêtes et du Nouvel An !*

www.brunoduquette.com

Urgent besoin d'immeubles à
revenu locatif (résidentiel et/ou
commercial), investisseurs sérieux
et qualifiés.

(819) 868-6666 (819) 679-3661



Sherbrooke est avangardiste au niveau de la récupération

La Ville de Sherbrooke s'intéresse depuis un bon bout de temps à la récupération des matières recyclables dans sa communauté et bien des villes du Québec pourraient prendre l'exemple de cette municipalité.

Il a fallu mettre sur pied toute une organisation et le but visé est de hausser le taux de récupération des matières recyclables de 40 % à 60%.

La Ville a fait la distribution de plus de 20 000 bacs roulants pour la récupération des matières recyclables dans toutes les résidences

unifamiliales et multifamiliales des arrondissements de Brompton, de Fleurimont et de Jacques-Cartier. Maintenant, les bacs roulants sont plus volumineux et plus pratiques et viennent remplacer les anciens petits bacs de 64 litres utilisés depuis 1991. Une seconde

distribution de bacs roulants est prévue pour le printemps 2006 dans les autres arrondissements de Sherbrooke. Ces bacs sont remis gratuitement aux citoyens.

Les gens peuvent maintenant

placer les matières recyclables toutes mélangées dans leur bac de récupération, et ce nouvel équipement possède un couvercle pour protéger les matières contre les intempéries.

La Ville de Sherbrooke

apprécie aussi la collaboration des propriétaires d'immeubles à logements, avec ces nouvelles méthodes de récupération des matières recyclables. Les propriétaires qui veulent obtenir plus d'informations sur les politiques mises en place peuvent

communiquer au 821-7440

Lorsque les citoyens et citoyennes reçoivent leurs nouveaux bacs de récupération, ils peuvent prendre connaissance des horaires de la collecte avec un dépliant explicatif remis à cette occasion. La fréquence des collectes doit d'ailleurs se faire à tous les 15 jours. Enfin, pour éviter toute contamination au centre de tri, la Ville de Sherbrooke se

devait d'identifier les bacs avec des couleurs bien précises: le noir pour les déchets, et le vert ou bleu pour les matières recyclables.

Les représentants de la Ville de Sherbrooke souhaitent une très bonne collaboration de sa population en appréciant les améliorations apportées au système de récupération, et au profit de l'environnement.

**La fréquence
des cueillettes
doit d'ailleurs
se faire à
tous les
quinze jours.**

Faites une bonne affaire

**Offrez du divertissement
à vos locataires !**

Appelez-nous
pour connaître
nos offres télévisuelles
exclusives
aux édifices
à logements.



1 866 326-4326

COGECO

là où la technologie le permet.

On câble tous vos désirs.



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée

Service privilégié aux membres



3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

Propriété à vendre

East Angus: 6 X 4 1/2 pces,
constr. 1987, tout brique
plancher béton, excellente
condition, chauffage élect.
locataires, entrée pavée,
toiture 2005, bon fonds de
pension, 375 000 \$. Johanne
Grenier 572-5432

POUR OBTENIR VOS ESCOMPTES CHEZ NOS PARTENAIRES –
FOURNISSEURS DU RPHL

N'OUBLIEZ PAS DE PRÉSENTER VOTRE CARTE EN RÈGLE
À CHAQUE VISITE



Des économies à votre porte avec votre carte...





Me Sonia
Desrosiers

Reprise de possession ou éviction

Nous recevons à nos bureaux chaque semaine un nombre impressionnant de demandes de renseignements concernant la reprise de possession ou l'éviction d'un locataire. Puisque les délais pour effectuer ces démarches sont sur le point d'expirer, je profite donc de cette chronique afin d'expliquer les procédures particulières pour chacune de ces actions.

Le locateur peut reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou pour y loger ses ascendants (père et mère) ou ses descendants au premier degré (enfants). Il peut aussi reprendre le logement pour y loger une personne dont il est le principal soutien.

Le Code Civil du Québec prévoit aussi que le locateur peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, l'agrandir substantiellement ou en changer la vocation (le faire passer d'une vocation résidentielle à une vocation commerciale).

Dans les deux cas, les délais sont de rigueur. C'est-à-dire que le propriétaire doit envoyer un avis par écrit SIX MOIS AVANT L'EXPIRATION DU BAIL. Le délai est d'un mois dans le cas d'un bail de six mois et moins. Donc,

pour les baux se terminant le 30 juin 2006, l'avis doit être expédié en décembre. Il ne reste donc plus beaucoup de temps pour procéder.

La reprise de possession

L'avis expédié par le propriétaire doit inclure la date de la reprise, le nom de la personne qui sera relocalisée dans le logement et le degré de parenté ou le lien avec le locateur.

Le locataire a un mois pour répondre à l'avis. Mais s'il n'y répond pas, il est présumé avoir refusé. Ainsi, en cas de refus ou de silence du locataire, le propriétaire doit donc introduire lui-même une demande de reprise du logement à la Régie du Logement dans le mois du refus exprimé ou présumé.

Le fardeau de la preuve repose sur les épaules du propriétaire. Il doit démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la raison exprimée sur l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour arriver à d'autres fins tel qu'augmenter le loyer ou se débarrasser d'un locataire indésirable.

Par ailleurs, s'il y a un autre logement libre dans l'immeuble, le propriétaire qui veut procéder à une reprise de possession doit utiliser ce logement plutôt que de reprendre celui où un locataire habite.

Cependant, s'il accepte la reprise de possession, le tribunal peut imposer toutes les conditions

qu'il estime justes. Dans certains cas, des indemnités peuvent être accordées au locataire mais ce n'est pas systématique.

L'éviction

Dans le cas de l'avis d'éviction, celui-ci doit indiquer les motifs d'éviction et la date où elle aura lieu. Le locataire dispose d'un mois à partir de la réception de cet avis pour prendre une décision. Par contre, dans ce cas, si le locataire fait défaut de répondre à l'avis, on considère qu'il a consenti à l'éviction et c'est lui qui doit prendre le recours à la Régie du Logement.

Le fardeau de la preuve est le même que pour la reprise de possession. Le propriétaire doit démontrer sa bonne foi. Il doit faire la preuve de ses intentions, par exemple, en produisant des plans ou le nom du contracteur.

Pour ce qui est de l'éviction, le locateur doit dans tous les cas, en vertu de la Loi, verser trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement avec la production des pièces justificatives. Ces frais peuvent aussi être imposés dans le cas de reprise de possession si le tribunal considère que les circonstances le justifient.

Pour décider de ces frais, le Tribunal peut tenir compte de plusieurs facteurs, tel l'âge du locataire ou la durée d'occupation du logement. La jurisprudence est très variée en ce qui concerne les

indemnités accordées au locataire pour éviction. Chaque cas est un cas d'espèce.

S'il est démontré que le propriétaire qui a procédé à la reprise de logement ou à l'éviction a agi de mauvaise foi, le locataire peut demander d'être dédommagé et obtenir des dommages-intérêts matériels, moraux, exemplaires ou punitifs.

Comme on peut le constater, les règles relatives à la reprise de possession ou à l'éviction sont très strictes. Si les délais ne sont pas respectés, il sera impossible pour un propriétaire d'accéder au logement désiré.

J'aimerais vous rappeler que dans tous les cas, les avis doivent être écrits même si le locataire semble consentant. Les accords verbaux sont très difficiles à démontrer en preuve devant le Tribunal car il s'agit souvent d'une parole contre une autre.

Je profite donc de l'occasion pour vous souhaiter un très Joyeux Temps des Fêtes. N'hésitez pas à me contacter pour toute question juridique relative aux immeubles locatifs.

Sonia Desrosiers, Avocate

Messier, Soucy Avocats (RPHL)

Téléphone: 819-563-9292

desrosiers@immoloi.com

Sources : *Obligations et contrats*, Collection de droit 2003-2004, Éditions Yvon Blais;

Code Civil du Québec.



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

la citadelle

15ans déjà que les assurances Perreault Rouillard Ltée, en collaboration avec la compagnie d'assurance La Citadelle, vous représente pour vos immeubles à logements.

Service attentif, programme de haute qualité, empressement à régler vos réclamations.

(819) 563-0363





Cher membre,
Chère membre,

En cette période des fêtes, nous désirons vous préciser notre appréciation de vous compter parmi nos membres. Nous tenons à vous exprimer nos meilleurs vœux de bonheur, de santé et de prospérité pour la nouvelle année.

Nous profitons de l'occasion pour vous offrir votre calendrier RPHL 2006. Vous serez enchantés d'y retrouver certains de nos partenaires d'affaires qui ont à cœur la cause des propriétaires « qualité égale, valeur égale », ainsi que les dates de nos futures soirées d'information où nous traiterons de sujets d'actualité.

Nous vous informons également que nos bureaux seront fermés à compter du 24 décembre 2005 au 2 janvier 2006 inclusivement.

À tous les utilisateurs du produit ESSO, nous vous rappelons le numéro de téléphone du service à la clientèle (1-866-749-3776) à composer en cas d'urgence.

Pour le service d'enquête pré-location, vous pourrez acheminer vos demandes par télécopieur à l'Association des Propriétaires du Québec (1-514-382-9676) qui se feront un plaisir de vous servir durant la période de congés.

Pour le service juridique, vous pourrez téléphoner à l'Association des Propriétaires du Québec au 1-888-382-9670, poste 7.

**TOUTE L'ÉQUIPE DU RPHL VOUS SOUHAITE
UN JOYEUX TEMPS DES FÊTES !**

La Direction



Le RPHL invite les propriétaires à ajuster leurs loyers aux prix du marché en 2006

Pour l'année 2006, le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie invite ses membres à procéder à un ajustement de loyer, en tenant compte du marché.

“Les propriétaires de logements locatifs doivent donner un bon service à leurs clients (locataires), bien entretenir leurs immeubles, tout en procédant à un ajustement des loyers selon le marché, pour éviter des situations désastreuses de mauvais entretiens,” mentionne la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert, tout en invitant les propriétaires à favoriser la négociation avec leurs locataires au lieu de faire appel à la Régie du logement.

Le RPHL invite également la

Régie du logement à faire preuve de retenue en cette période de l'année, en s'abstenant entre autres d'indiquer des ajustements de loyers, pour s'en tenir à son rôle de tribunal administratif, soit en évitant d'intervenir dans les relations locateurs-locataires et dans les taux d'augmentation de loyer.

“Malheureusement, nous devons encore constater que la

méthode actuelle de contrôle des loyers est complètement dépassée au Québec, alors qu'on a permis pendant des années d'ajuster les

loyers en considération des dépenses de l'immeuble seulement, tout en négligeant de prévoir un ajustement au niveau du coût de la vie, ce qui est complètement rétrograde,” explique Mme Hébert.

Enfin, le RPHL invite le gouvernement Charest à passer à l'action avec sa politique globale de l'habitation qu'il a tant promis, en dérèglementant le plus possible ce secteur d'activité, pour faire confiance au libre marché, cesser la construction des HLM et aider la personne dans le besoin à se loger dans les logements du privé.



RPHL Estrie

CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ

10% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 1er membre référé

20% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 2ième membre référé

30% DE RABAIS

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

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

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

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

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

RPHL Estrie

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

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

Téléc.: (819) 563-7881

Courriel : info@rphl.org

www.rphl.org

