

# Le Propriétaire

Édition RPHL

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

Quels sont les critères pour obtenir la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement ?

*Me Robert Soucy, page 9*

Quels sont les avantages de la saisie de salaire par l'intermédiaire de l'employeur comparativement aux autres saisies ?

*Me Bill Kostopoulos, page 13*

Que fait-on des avis pendant une demande de résiliation de bail ?

*Me Jean-Olivier Reed, page 18*

Les travaux majeurs

*Yvon Lallier FCGA, page 14*  
*Collaboration spéciale*

Budget 2010 : Les compte de taxes

*Ville de Sherbrooke, page 5*  
*Ville de Granby, page 17*



## **Dossier : Protection contre les incendies**

À la demande de plusieurs propriétaires, nous avons cherché des informations pertinentes sur la sécurité et la salubrité dans les logements locatifs au Québec.

Tout d'abord, répondons à une question que beaucoup de propriétaires se posent : A partir de combien de logements mon immeuble devient « public » ? La loi définit comme immeubles

d'habitation les maisons de logements de plus de deux étages et comptant plus de huit logements, ainsi que les maisons de chambres comptant dix chambres et plus.

La Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) réglemente les immeubles et définit les précautions à apporter à la sécurité de chacun. La RBQ établit des normes générales comme le nombre de toilettes minimum, l'emplacement de la plomberie en matière de salubrité.

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



# Rapport sur le marché locatif 2010 de Sherbrooke et Granby (SCHL)

## Sherbrooke : Le taux d'inoccupation poursuit sa progression

Selon la dernière enquête sur le marché locatif menée en octobre 2009 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une autre hausse dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke.

Après avoir réalisé une progression de 0,4 % en 2008 pour atteindre 2,8 %, il a continué d'augmenter et s'est établi à 3,9 % en 2009.

Le marché locatif se détend de manière plus soutenue depuis maintenant trois ans dans la région sherbrookoise. Toutefois, la proportion de logements inoccupés demeure encore loin des niveaux observés à la fin des années 1990, période durant laquelle plus de 7 % des appartements à louer ne trouvaient pas preneurs.

La hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke en 2009 est le résultat d'une modulation de la demande combinée à une augmentation de l'offre.

La demande a été modérée à cause de trois facteurs :

- 1) La stagnation de l'immigration : depuis deux ans, la RMR de Sherbrooke accuse un bilan migratoire interrégional négatif d'environ 100 personnes chez les 15 à 34 ans.
- 2) Le marché du travail a été moins favorable pour les jeunes : par rapport à l'an dernier, le niveau moyen d'emploi a baissé de 14 % chez les jeunes de 15 à 24 ans.
- 3) Conditions de financement favorables à l'achat d'une propriété : plusieurs ménages sont devenus propriétaires.

L'offre des logements locatifs a de son côté augmenté.

La proportion de studios vacants a diminué dans la RMR de Sherbrooke (4,9 % en 2008, 4,0 % en 2009). Cette diminution est principalement attribuable à la baisse enregistrée dans le quartier Ouest de la ville de Sherbrooke.

Pour la première fois, en trois

ans, ce ne sont plus les studios qui accusent la moins bonne performance sur le marché locatif, mais bien les appartements d'une chambre. Le taux d'inoccupation pour ce type de logements est passé de 2,8 % en 2008 à 4,3 % en 2009; il s'agit de la plus forte hausse pour toutes les tailles de logements confondus.

Du côté des appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation a augmenté de 1,4% (2,5 % en 2008, par rapport à 3,9 % en 2009). L'ancien district Centre de la ville de Sherbrooke fait figure d'exception, puisque le taux d'inoccupation y est demeuré relativement stable d'une année à l'autre. Le nombre important de familles immigrantes que l'on y retrouve a certainement contribué à ce résultat.

En 2009, les marchés locatifs des huit secteurs de la RMR de Sherbrooke ont un point en commun : la progression du taux d'inoccupation.

Finalement, la région de Magog a

Taux d'inoccupation (%)	2009
Est :	4,7%
Centre :	3,9%
Ouest :	3,3%
Nord :	3,3%
Ascot/Lennoxville :	5,7%
Rock Forest	2,8%
Magog	4,5%
Fleurimont	2,8%

Reproduction de la SCHL

vu son taux d'inoccupation monter de 2,9 à 4,5 % en l'espace d'un an (+1,6%). L'offre étant demeurée relativement stable sur ce territoire entre 2008 et 2009, seul un ralentissement de la demande a pu provoquer une telle hausse.

Avec le secteur manufacturier qui connaît des difficultés dans la région, il est possible que des travailleurs aient été contraints de quitter la région, modérant ainsi la demande d'appartements locatifs.

Les loyers

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élève maintenant à 553 \$, alors que celui des appartements de trois chambres et plus atteint 669 \$. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements d'une chambre, ils se situent respectivement à 379 et 442\$.

### Prévisions 2010 :

Peu de locataires déménageront à court terme

En 2009, le taux de disponibilité des appartements locatifs était de près d'un demi-point de pourcentage supérieur au taux d'inoccupation : il atteignait 4,3 %. Cet écart entre les deux taux signifie qu'environ une centaine de locataires

Magog et dans le district Nord de Sherbrooke, les seuls appartements disponibles étant ceux présentement vacants.

Taux d'inoccupation stable en 2010

En 2010, le taux d'inoccupation demeurera stable ou augmentera légèrement. Comme le taux d'inoccupation frôle les 4 % et qu'il est en hausse soutenue depuis maintenant trois ans, la construction d'appartements locatifs devrait ralentir, limitant ainsi l'offre. La demande, pour sa part, ne sera stimulée que par les gains modestes que connaîtront le solde migratoire et l'emploi auprès de la jeune population active.



**Échangeur d'air V.I.P.**

services@echangeur dairvip.com  
www.echangeur dairvip.com

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

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

**Louis Hamel**

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

**OXTAL**  
SOLUTIONS

www.oxtalsolutions.com  
819 340.0368

*des solutions Web évoluées*

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

**RPHL**  **CAMPAGNE DE RECRUTEMENT**

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

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.

**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 le propriétaire devient membre du RPHL.

**Pour devenir membre du RPHL**  
**CONTACTEZ-NOUS :**

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

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

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

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

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



**Granby :****Le taux d'inoccupation a fortement augmenté**

Les logements de deux chambres représentent la majorité des unités du parc locatif granbyen  
 Studios : 5 %, logements d'une chambre : 26 %, logements de deux chambres : 59 %, logements de trois chambres et plus : 10 %  
 Parc locatif : 7 433 logements

Le taux d'inoccupation en forte hausse à Granby.

Il est passé de 1,7% en 2008 à 4% en 2009. Cette forte hausse est due à une augmentation de 4% du parc locatifs entre 2008 et 2009. De plus, la demande est au ralenti car le solde migratoire dans la MRC de la Haute-Yamaska est en diminution. Ce ralentissement est entraîné par une baisse de 4 % du niveau moyen d'emploi chez les jeunes de moins de 30 ans. (Données pour la Montérégie)

L'augmentation du Taux d'inoccupation des 2 chambres est très forte :

Logements de deux chambres 0,9% en 2008

Logements de deux chambres 2,8% en 2009

Pour les loyers moyens en 2009,

la répartition serait de :

Studios : 400 \$, Logements d'une chambre : 440 \$, Logements de trois chambres et + : 540 \$, Logements de deux chambres : 596 \$.

Et les hausses de loyer oscillent entre 2 et 3 %.

**Prévisions pour 2010**

Peu de mouvements de locataires à prévoir avec un taux de disponibilité de 4,5 %. Environ 40 locataires ont indiqué qu'ils quittaient leur logement, qui n'a d'ailleurs pas encore été reloué.



Francis Cortellino, analyste à la SCHL et Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL lors de la soirée d'information de Granby.

Rendement  
Service professionnel  
Croissance

**DOMINIC CASGRAIN**  
agent immobilier agréé

**IM/MAXI**  
www.immaxi.com

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

Cellulaire: 819.574.4402  
Bureau: 819.822.2003  
dcasgrain@immaxestrie.com

Les taux d'intérêts sont bas.  
La valeur de votre immeuble est maximale.  
LE MOMENT POUR VENDRE, C'EST MAINTENANT!  
Appelez-moi et je vous dirai pourquoi.

**Votre agent en multi-logements à Sherbrooke**

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

**Sur rendez-vous seulement**

 **RICHARD LAVOIE**  
agent immobilier agréé

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

**Communiqué de presse****Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) croit qu'il est temps de retrouver l'inspiration et le dynamisme de la libre concurrence.**

Sherbrooke, mercredi le 16 décembre 2009---- « Le taux d'inoccupation a fortement augmenté avec 1,1% de plus qu'en 2008 pour atteindre 3,9% en 2009. Les logements qui demeurent libres à la location prennent de plus en plus de temps à louer alors que l'immigration augmente et que l'accession à la propriété diminue! C'est selon nous un signal qu'il est temps de stimuler le marché locatif résidentiel! Nous croyons que le libre marché serait une bonne partie de la solution. », de s'exclamer le président du RPHL, Martin Messier.

Le RPHL tenait à réagir aux résultats de l'enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL.

« Le prix moyen des loyers au Québec a progressé d'environ 2,8% depuis 2008. Or, dans plusieurs cas cette hausse est nettement insuffisante pour permettre le maintien de l'immeuble en bon état. » aux dires du RPHL.

«Il faut revoir dans les meilleurs délais notre façon trop restrictive de contrôler les loyers au Québec. La hausse trop faible des loyers ne permet pas de stimuler la construction, ni l'investissement dans les travaux majeurs de rénovation. Il est temps de constater que cette façon de contrôler les loyers cause du tort tant aux locataires qu'aux propriétaires et cette situation se dégradera rapidement si le gouvernement ne corrige pas le tir. Alors que nous connaissons de plus en plus de problèmes, il est temps de remettre en question l'existence même du contrôle des loyers, il est temps de retrouver l'inspiration et le dynamisme de la libre concurrence. », a conclu le président du RPHL.

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

Affilié à

**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

2171, rue King Ouest, bureau 101  
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1**819-563-0363****1-800-567-3573**

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

## Mot de l'éditeur



Martin Messier

Les chiffres déterminent l'augmentation de loyer irrémédiablement d'année en année. Ils ne font jamais notre bonheur car ils ne reflètent pas l'ajustement réel des dépenses que nous avons à assumer.

C'est pour cette raison que nous offrons depuis l'an dernier une grille de calcul sur notre site internet qui comporte deux sections : l'augmentation qui serait accordée par la Régie et l'augmentation 'raisonnable' pour vous, selon vos objectifs et

impératifs de rentabilité. Cette façon de faire nous permet d'établir notre stratégie de négociation en toute connaissance de cause. Les comptes de taxes sont à la hausse dans plusieurs régions cette année : prenez le temps de vérifier le montant avec votre municipalité afin d'inclure le bon montant dans le calcul.

Évaluez chacun des immeubles individuellement, et négociez avec chacun de vos locataires. Dans certains cas, le contact direct sera préférable; dans d'autres, l'envoi postal, le tout dépendant de chacun de vos locataires.

Certains propriétaires envoient les avis d'augmentation à différents moments dans le même immeuble lorsque la situation est plus

## The rent increase

The figures determining rent increase irremediably year after year.

They never make our happiness because they do not reflect the real adjustment to the expenditures which we have to assume.

It is for this reason that we offer since last year a grid of calculation on our Web site which comprises two sections: the increase which would be granted by the Régie and the 'reasonable' increase for you, according to your objectives and requirements of profitability. This way of doing things allows us to establish our strategy of negotiation in all knowledge of cause. The tax rates are on the rise in several regions this year:

take time to check the amount with your municipality in order to include the right amount in your calculation.

Evaluate each building individually, and negotiate with each one of your tenants. In certain cases, direct contact will be preferable; in others, postal sending will be, the whole dependent on each one of your tenants.

Certain owners send the notices of increase at various times in the same building when the situation is more delicate and when one wants to avoid having a group effect.

Many take more and more time to listen to the remarks and requests

## L'augmentation de loyer



délicate et que l'on veut éviter d'avoir un effet de groupe.

Plusieurs prennent de plus en plus le temps d'écouter les remarques et demandes des locataires dans le processus de négociation. Ce processus en plus de favoriser la bonne entente semble donner d'excellents résultats dans l'augmentation finale. Souvent les locataires sont prêts à payer un montant raisonnable pour certains travaux qui sont importants pour eux.

of the tenants in the process of negotiation. This process, in addition to supporting the good agreement seems to give excellent results in the final increase. Often the tenants are ready to pay a reasonable amount for certain works that are important for them.

We are to set up a training course in order to reinforce our aptitudes of sale and negotiation. If you are interested by this training, you can let us know by email at [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org) or by telephoning the office at extension 222 in order to leave us your coordinates.

Nous sommes à mettre sur pied un cours de formation afin de renforcer nos aptitudes de vente et de négociation. Si vous êtes intéressé par cette formation, vous pouvez nous le faire savoir par courriel à [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org) ou en téléphonant au bureau au poste 222 afin de laisser vos coordonnées.

Volume 6, numéro 1  
Février - Mars 2010

*Le Propriétaire, Edition RPHL*

**Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**

Martin Messier

**Rédaction et mise en page**

9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**

Me 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.

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

**Dépôt légal**

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

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

**Président**

Martin Messier

**Directrice adjointe**

Diane Hébert

**Responsable du journal**

Estelle Fabre

**Service à la clientèle**

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Diane Hébert  
Marie-Lyne Dufour  
Marjolaine Laberge  
Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE

100, rue Belvédère Sud, bureau 200, Sherbrooke, (QC) J1H 4B5  
Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292; Téléc.: (819) 563-7881

[www.rphl.org](http://www.rphl.org)



## Le RPHL a fait une différence dans l'adoption du taux de taxation de 2010

Le RPHL, grâce à son implication dans le dossier de la fixation du taux de taxation de 2010, est heureuse du résultat obtenu lors de la séance du conseil municipale ce 21 décembre dernier.

La ville a finalement maintenu sa promesse électorale de maintenir le fardeau fiscal des contribuables sherbrookoïses en deçà de l'indice des prix à la consommation (IPC) soit 0,5%. Le budget 2010 sera adopté par un taux de taxation de 0,52%.

Le RPHL s'est impliqué dans le dossier dès que le regroupement a entendu parler de la possible adoption d'un taux de 17,2% en moyenne qui, bien évidemment, aurait touché les propriétaires de logements locatifs.

Tout a commencé lors de l'annonce du rôle d'évaluation de la ville de Sherbrooke qui est effectif pour la période 2010-2012 et est en vigueur depuis le mois de janvier 2010 (Ce rôle reflète les conditions du marché immobilier au 1<sup>er</sup> juillet 2008).

Le 7 décembre 2009, le RPHL apprenait que la hausse moyenne du nouveau rôle d'évaluation correspondrait à une hausse de 17,2%, toute catégorie d'immeubles confondue. C'est-à-dire une hausse de 23% pour les immeubles de deux à cinq logements et de 21,2% pour ceux comptant six logements et plus; Alors que l'une des promesses du nouveau maire, Monsieur Bernard Sévigny, était de maintenir la hausse de taxes en deçà de l'indice des prix à la consommation (IPC) soit 0,5%. Le taux de taxation devait donc diminuer de 16,7% pour tenir compte du nouveau rôle d'évaluation. Mais ce n'était pas une baisse mais bien une hausse qui était envisagée.

Le RPHL trouvant que cette augmentation allait porter préjudice aux propriétaires de logements locatifs s'est fait entendre par le biais des médias par un communiqué de presse émis le 8 décembre 2009 (voir le communiqué du RPHL en page 8).

Le RPHL encourageait, et encourage toujours, les propriétaires de logements locatifs à bien calculer l'augmentation donnée à leurs

locataires car la hausse du taux de taxation doit être prise en compte dès l'augmentation de loyer pour l'année 2010.

Suite à ce communiqué, le journal « La Tribune » a contacté Madame Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL, afin de connaître l'opinion des propriétaires. Il est sûr qu'autant les propriétaires que les locataires ne peuvent pas assumer une aussi haute augmentation de taxes. Sur ce point, le RPHL et l'Association des locataires de Sherbrooke s'entendent, mais chacune des associations ayant une vision de la solution différente.

- Le RPHL recommande la mise en place d'une subvention supplémentaire aux locataires, une aide à la personne qui permettrait de maintenir notre parc locatif immobilier en santé et diminuerait le taux d'inoccupation qui a fortement augmenté en 2009 (voir l'article sur le rapport du marché locatif de la SCHL).
- L'association des locataires de Sherbrooke demande la construction de logements sociaux supplémentaires.

C'est lors du conseil municipal du 21 décembre dernier que le taux de taxation est finalement fixé à une augmentation de 0,52%.

Dans le nouveau rôle d'évaluation 2010-2012 de la Ville, les immeubles à logements sont ceux dont la valeur marchande a le plus augmenté (32,6% pour les immeubles de 20 à 29 logements, comparativement à 17,3% pour les maisons unifamiliales).

Le Maire, Monsieur Bernard Sévigny, a annoncé l'abolition de la tarification pour la cueillette des matières résiduelles, soit 101\$ par logement en 2009.

Cette somme sera prélevée directement de la taxe foncière générale qui sera réduite pour tenir compte du nouveau rôle. Concrètement, pour un immeuble de 32 logements, dont la valeur aurait bondi de 36%, verra son compte de taxes augmenter de 0,1%, alors qu'avec le maintien de la tarification pour la cueillette des matières résiduelles, l'augmentation aurait été de 8,2%.

La directrice du RPHL, Madame Diane Hébert, s'est déclarée satisfaite de la décision de la Ville de Sherbrooke et de la tenue de ses promesses. Mme Hébert fait également remarquer que par son dynamisme et son implication constante dans les dossiers politiques, autant municipales que provinciales, le RPHL est le fier porte-parole des propriétaires de logements locatifs et continuera d'appuyer la cause des propriétaires.

Le RPHL vous réitère également que sur son site Internet [www.rphl.org](http://www.rphl.org), vous trouverez le formulaire de calcul émis par la Régie du logement afin de connaître l'augmentation suggérée par celle-ci. Le formulaire est mis à jour en 2010 dès l'annonce des taux par la Régie.

Enfin n'hésitez pas à contacter notre service juridique qui vous donnera toute l'information nécessaire pour vos augmentations de loyers ou pour tout autre problème.



**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

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



**TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE**  
INDUSTRIEL COMMERCIAL RÉSIDUEL

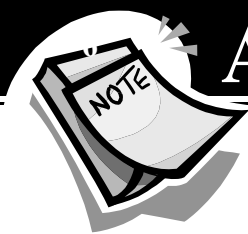
Rég. 8300-4326-19  
**ESTIMATION GRATUITE**

Réal Bergeron  
SHERBROOKE  
Télécopieur : 819-563-4964  
**819 823-7592**

Tableau comparatif du taux de taxation pour l'année en cours pour les immeubles résidentiels :

	2009	2010
<b>Taxe Foncière</b> (par 100\$ d'évaluation)	1,0640\$*	0,9961\$
<b>Tarification</b> (par logement)		
Eau	102,00\$	102,50\$
Assainissement	183,50\$	184,50\$
Matières résiduelles	101,00\$	Abolie

\* Taxe foncière 2009 = taxe foncière de base (0,9894\$) + taxe foncière sur les matières résiduelles (0,0746\$)



**Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !**

## Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Cellulaire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Échangeur d'air
11. Économie d'énergie
12. Électricité
13. Entretien
14. Évaluation immobilière
15. Financement hypothécaire
16. Gestion immobilière
17. Huissiers de justice
18. Informatique
19. Inspecteur en bâtiment
20. Notaire
21. Peinture
22. Planchers (couvre-planchers)
23. Plomberie Chauffage
24. Portes et fenêtres
25. Quincaillerie
26. Rampes et balcons
27. Rénovation
28. Revêtements muraux
29. Site Internet (création)
30. Toitures

## 1. Agents immobiliers

### IM/Max-Estrie

Courtier immobilier agréé  
Dominic Casgrain  
Agent immobilier affilié  
Cell. : (819) 574-4402  
Bureau : (819) 822-2000  
dcasgrain@immaxestrie.com  
-Analyse de rendement multi-logements  
-Stratégie de croissance immobilière  
-Réseautage entre vendeurs et acheteurs  
-Bienvenue aux premiers investisseurs  
-Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

### Immobilier Estrie inc.

Sherbrooke : (819) 820-0777  
Magog/Orford : (819) 847-0444  
www.immobiliereestrie.com  
Courtier immobilier agréé  
-En Estrie, il y a les lacs, il y a les montagnes, il y a les maisons ... et nous les vendons !  
-Une équipe gagnante avec beaucoup d'expérience et toujours le sourire pour vous servir !

### La Capitale Estrie RL

Courtier immobilier agréé  
Richard Lavoie  
Agent immobilier agréé  
Tél.: (819) 569-1120  
Cell. : (819) 829-8152  
www.equipelavoie.com  
galvin@abacom.com  
-Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos  
-Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe de vous !

## 2. Assurances

### Industrielle Alliance

Assurance et services financiers inc.  
John Di Nezza  
Conseiller en sécurité financière  
45. rue Centre, bureau 200, Magog  
Tél. : (819) 847-0494, poste 256  
-Service personnalisé  
-Consultation et évaluation sans obligation  
-Assurance hypothécaire et autres  
-Planification financière, fiscale et successoriale

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances  
2171, rue King Ouest, # 101  
Sherbrooke  
Tél.: (819) 563-0363  
\* **Programme d'assurances pour les membres RPHL**  
- Immeubles à revenus  
- Bâtisses commerciales

## 3. Avocats

### Messier, Soucy, avocats

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

## 4. Baignoire

### Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke  
Tél. : (819) 566-6599  
Sans frais : (866) 566-6599  
www.bainmagique.com  
\* **Escomptes membres RPHL**  
-Rénovation en une journée !  
-Revêtements de baignoire et mur en acrylique  
-Murs de bain sans joint  
-Murs et bases pour douche  
-Portes de baignoire

## 5. Cellulaire

### Bell

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

## 6. Centre de rénovation

### Rona L'Entrepôt

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

### Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton  
Tél. : (819) 846-2747

### Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog  
Tél. : (819) 843-4441  
\* **Escomptes membres RPHL**

## 7. Chauffage

### Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627  
-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout  
-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie  
- **Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces**

### Thermoshell

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

## 8. Chauffe-eau

### Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire  
Tél.: (819)565-9023  
www.chauffe-eau-estrie.com  
\* **Escompte 5 % membres RPHL**  
-Vente, réparation  
- Remplacement de chauffe-eau  
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)  
- RBQ 8261-2292-02

## 9. Comptabilité

### Yvon Lallier CGA

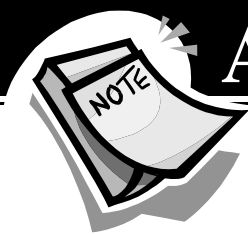
Tél.: (819) 822-4221  
Cell.: (819) 574-8942  
ylallier@netrevolution.com  
\* **Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL**  
-Gestion d'immeubles  
-Comptabilité, fiscalité  
-Conseils d'affaires  
Villeneuve Gagné Stébenne CGA

## 10. Échangeur d'air

### Échangeur d'air V.I.P.

Tél.: (819) 864-0778  
services@echangeurdairvip.com  
www.echangeurdairvip.com  
-Résidentiel, commercial, industriel  
-Spécialiste en filtration d'air  
-Traitement de l'air avec ultra-violet pour micro-organismes, bactéries, virus (ex. : grippe A, grippe aviaire)  
-RBQ : 8293-1098-53  
\* **10 % de réduction membres RPHL**





## 11. Économie d'énergie

### **Demtroys Inc.**

#### **Système de gestion des coûts de chauffage**

- www.demtroys.com  
Tél : (819) 574-4455 / (819) 560-2328  
- Fabrication de systèmes de gestion des coûts de chauffage pour les propriétaires qui paient le chauffage aux locataires.  
- Le système Demtroys s'adapte à tous type de chauffage.  
- Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35% selon les immeubles  
- Analyse économiques sans frais.

### **Le Groupe GE**

- Tél. : 819.569.0000  
www.GroupeGE.com  
- Projet en énergie renouvelable  
- Génératrices automatique au gaz propane et naturel  
- Solutions énergétiques viables

## 12. Électricité

### **J.C. Morin inc.**

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

### **Services Électriques Larochelle inc.**

- Tél.: (819) 791-1581  
Cell : (819) 821-0633  
-Résidentiel, commercial, multi-logements  
-Alarme incendie et intercom  
-Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs  
-Service d'urgence 24 heures  
-Chauffage Bi-énergie

## 13. Entretien

### **Maintenance eXpert MSLG**

- Tél. : (819) 565-4816  
-Service complet d'entretien ménager  
-Commercial, industriel, résidentiel  
-Grand ménage  
-Décapage et cirage de plancher  
-Nettoyage après construction  
-Avec Nous c'est « NET »tement Mieux !

## 14. Évaluation immobilière

### **Savary, Paul & Associés**

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

## 15. Financement hypothécaire

### **Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie**

- Bureaux:  
-Coaticook: (819) 849-0434  
-Granit: (819) 583-3373  
-Memphrémagog:(819) 843-4351  
-Sherbrooke:(819) 821-2201  
-Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

## 16. Gestion immobilière

### **Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.**

- 670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke  
Tél.: (819) 829-0678  
[gipb@gipb.ca](mailto:gipb@gipb.ca)  
-Gestion complète d'immeubles à logement résidentiel et de copropriétés  
-Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

## 17. Huissiers de justice

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

- 862, Belvédère Sud, Sherb.  
Tél.: (819) 564-0424  
Télé.: (819) 822-1697  
- Signification d'une demande à la Régie  
- Expulsion des locataires sur jugement  
- Saisie pour non paiement de loyer  
- Constat

## 18. Informatique

### **Magex Technologies**

- Tél.: (819) 820-2439  
Sans frais: 866-886-2439  
Essayez-le gratuitement au:  
[www.magextechnologies.com](http://www.magextechnologies.com)

- Logiciel de gestion immobilière Proprio Expert, inclus:  
-Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

## 19. Inspecteur en bâtiment

### **Inspection JPG inc.**

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

## 20. Notaire

### **Me Annie Beaudette, notaire-fiscaliste**

- Courtier immobilier agréé  
Tél.: 819 562-8898  
[abeudet@notarius.net](mailto:abeudet@notarius.net)  
-Conseils juridiques et fiscaux en affaires immobilières commerciales  
-Réorganisations et transferts d'entreprises  
-Conventions entre actionnaires  
-Fiducies testamentaires et de protection  
-Protection du patrimoine

## 21. Peinture

### **Bétonel**

- 3 succursales à Sherbrooke  
44 rue William-Ives  
Tél.: (819) 564-7889  
1666 rue Galt Ouest  
Tél.: (819) 564-2420  
2680 King Ouest  
Tél. : (819) 346-1657  
789, rue Sherbrooke, Magog  
Tél. : (819) 843-6573  
\* Escomptes membres RPHL

## 22. Planchers (Couvre-planchers)

### **Tapis V.N. inc.**

- 5260 boul. Bourque, Rock Forest  
Tél.: (819) 864-4253  
[www.tapisvn.com](http://www.tapisvn.com)  
\*Escomptes membres RPHL  
Pour un service personnalisé, votre conseillère Marie-Josée Blouin  
-Vinyle anti-déchirure  
-Tapis anti-éfilochage  
-Vinyle flottant  
-Céramique

## 23. 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

## 24. Portes et fenêtres

### **Construction Marc Carrier inc.**

- Distributeur portes et fenêtres  
Tél. : (819) 846-3141  
Cell : (819) 570-0957  
[www.constmcc.com](http://www.constmcc.com)  
\*Tarif préférentiel membres RPHL  
-Spécialiste finition intérieure, extérieure  
-Installation de fenêtres  
-Entrepreneur général  
-Membre APCHQ  
-RBQ : 8103-3417-13

### **Fleurimont Portes et Fenêtres**

- Normand et Pierre Pomerleau  
3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke  
Tél.: (819) 569-4112  
\* Escompte 5 % membres RPHL  
-Installation portes et fenêtres  
-Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser  
-Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

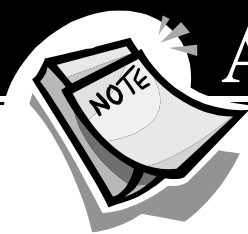
## 25. Quincaillerie

### **Ferronnerie Idéale Inc.**

- Home Hardware  
306, 12e avenue Sud, Sherbrooke  
Tél.: (819) 346-7212  
[ideale@homevideotron.ca](mailto:ideale@homevideotron.ca)  
\* Escomptes 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  
\* Escomptes membres RPHL  
-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial  
-Réparation de moustiquaires, fenêtres  
-Jardinage et entretien des plantes  
-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture



## 26. Rampes et balcons

### Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille  
 Sherbrooke, J1L 2K2, Qc  
 Téléphone : (819) 562-3422 /  
 Sans frais : (877) 568-3422  
 \* **Escompte Membre RPHL**  
 Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes

- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région



## 27. Rénovation

### Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général  
 Tél.: (819) 846-3141  
 Cell.: (819) 570-0957  
 www.constmc.com  
 \***Tarif préférentiel aux membres RPHL**

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

## 28. Revêtements muraux

### Les Crépis de l'Estrie Inc.

Rémi Richard, président  
 Tél. : (819) 847-0344  
 Téléc. : (819) 868-9273  
 Cell. : (819) 820-5615  
 crepis.magog@qc.aira.com

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

## 29. Site Internet (création)

### Oxtal Solutions inc.

Tél. : 819-340-0368  
 www.oxtalsolutions.com  
 Des solutions évoluées pour :

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

## 30. Toitures

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

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

### Communiqué de presse émis par le RPHL relativement à l'annonce du projet d'adoption du compte de taxes 2010 de la ville de Sherbrooke

#### Le RPHL met en garde les propriétaires qui devront hausser leur loyer en tenant compte de leur compte de taxes

Sherbrooke, le 8 décembre 2009 – Pour l'année 2010, le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives met en garde les propriétaires qui devront tenir compte de leur compte de taxes foncières si la ville va de l'avant dans son projet.

Déjà que la Régie du logement nous impose une méthode de fixation des loyers absolument désuète et dépassée, voilà qu'une hausse majeure du compte de taxes serait impossible à absorber, compte tenu de la marge de manœuvre déjà très limitée des propriétaires.

« Sachant pertinemment que la hausse de la valeur foncière d'un immeuble n'entraîne pas une hausse des revenus, les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs devront nécessairement hausser les loyers. Encore une fois, les propriétaires seront pointés du doigt et jugés car ils devront agir comme le percepteur de la hausse de taxe de la ville. » d'ajouter Mme Hébert.

Comme pour l'année 2009, le RPHL mettra à la disposition des propriétaires d'immeubles son formulaire de calcul sur le site www.rphl.org afin que les propriétaires puissent calculer l'augmentation de loyer qui devra être faite. Le formulaire, pour l'année 2010, sera mis à jour dès l'annonce des taux officiels de la Régie du logement en janvier 2010.

### Prochaines soirées d'information

#### Sherbrooke :

mardi le 23 mars 2010 à partir de 19h  
 « Vos immeubles et l'impôt, ce que vous devez savoir »  
 Conférencier : Monsieur Yvon Lallier, FCGA

#### Granby :

mardi le 30 mars 2010 à partir de 19h  
 « Vos immeubles et l'impôt, ce que vous devez savoir »  
 Conférencier : Monsieur Yvon Lallier, FCGA

### ACTIVITÉS À VENIR

#### Hiver 2010

**Formation « ABC du Parfait Propriétaire »**  
 (en continu dès 12 participants)

#### Hiver 2010 :

**Formation Augmentation et relevé 4**  
 (en continu dès 12 participants)

#### Sherbrooke 23 mars 2010 :

**"Vos immeubles et l'impôt, ce que vous devez savoir."**  
**Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard**  
 Conférencier : Yvon Lallier

#### Sherbrooke 21 septembre 2010:

**Efficacité énergétique**  
 Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard

#### Granby 30 mars 2010 :

**"Vos immeubles et l'impôt, ce que vous devez savoir."**  
 Rencontre à 19h à l'Hôtel Le Granbyen  
 Conférencier : Yvon Lallier

#### Granby 28 septembre 2010 :

**Efficacité énergétique**  
 Rencontre à 19h à l'Hôtel Le Granbyen





Me Robert Soucy

## Quels sont les critères pour obtenir la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement?

l'administration de la preuve.

### Premier critère :

*Une question de droit*

L'article 91 de la Loi sur la Régie du logement prévoit qu'un appel peut être autorisé d'une décision rendue par la Régie du logement. Selon cet article, les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

### *Une question qui devrait être soumise à la Cour*

Il appert que le législateur a voulu imposer un filtre, ce qui a donné lieu à une abondante jurisprudence délimitant les critères applicables en matière de permission d'appel. Le sens à donner aux mots « lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour » a fait l'objet de plusieurs jugements de la Cour du Québec.

### *Les trois critères à considérer*

Plusieurs critères sont pris en considération dans la détermination des questions qui peuvent donner ouverture à l'appel par opposition à celles qui ne le devraient pas :

1. le sérieux et l'importance des motifs d'appel allégués et l'impact de la décision attaquée sur le justiciable concerné;
2. le caractère nouveau ou controversé de la question soulevée ou l'intérêt général qu'elle soulève;
3. la faiblesse apparente de la décision attaquée, une atteinte aux règles de justice naturelle et/ou une erreur déterminante dans

Le premier critère vise à déterminer l'importance et le sérieux de la question à être soumise à la Cour du Québec. Il faut invoquer que l'erreur faite par la Régie du logement cause un grave préjudice à l'appelant. On doit soulever une erreur en droit qui a été déterminante sur la décision rendue. L'erreur doit être sérieuse et entraîne une injustice grave pour l'appelant. L'appelant ne peut pas soulever de questions de faits. En principe, l'interprétation des faits est laissée à l'entière discrétion de la Régie du logement. Le régisseur est maître de la preuve présentée devant lui et de son interprétation. Si le régisseur croit un témoin plutôt qu'un autre, on ne peut pas appeler en prétextant qu'il s'est trompé sur la crédibilité des témoins. D'une manière générale, on ne peut pas appeler du quantum ou du montant des dommages octroyés, cela étant une question de fait à la discrétion du régisseur. Donc, on doit soulever une question de droit sérieuse.

### Deuxième critère :

*Question nouvelle ou controversée*

L'appelant ne peut pas invoquer n'importe laquelle des questions en droit. Il doit soulever une question de droit nouvelle ou controversée qui est d'intérêt général. La question de droit doit soulever de nouvelles interrogations. L'interprétation de la Régie de la loi doit soulever de nouvelles questions de droit qui n'ont jamais été traitées par la Cour du Québec. La question soulevée peut démontrer qu'il existe deux courants de jurisprudence contradictoire et qu'il serait dans l'intérêt général de la justice que la Cour du Québec tranche la controverse. Encore, la question n'a jamais été traitée par la Cour du Québec.

### Troisième critère :

*La faiblesse apparente de la décision*

Dans la plupart des cas, on ne peut pas appeler d'une question qui porte sur l'interprétation des faits. Toutefois, si la Régie du logement commet une erreur grossière sur

l'interprétation d'un fait et que cette erreur porte une atteinte aux règles de justice naturelle, la Cour du Québec pourrait accorder la permission d'appeler. Exemple, un propriétaire demande une remise par écrit parce qu'il est à l'extérieur du pays. La Régie refuse la remise. Si tel était le cas, en refusant la remise, la Régie pourrait avoir bafoué le droit fondamental à être entendu du propriétaire. L'appel pourrait être accordé dans une telle situation.

### *Conclusion*

Le législateur a imposé des critères sévères à l'appelant. On ne peut pas aller en appel sur le simple motif que l'on n'est pas satisfait de la décision ou que le régisseur s'est trompé en interprétant la preuve et les témoignages entendus. Il faut une erreur de droit sérieuse, nouvelle ou controversée ou encore, une erreur de fait grossière qui est une atteinte aux règles de justice naturelle. Le fardeau de l'appelant est lourd à porter.



**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**

**INDUSTRIELLE ALLIANCE**  
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.  
L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

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

**John Di Nezza**  
Conseiller en sécurité financière

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

**IMMOBILIER Estrie**

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

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

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

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

Suite de la page 1

Dans la plupart des municipalités du Québec, un service de protection incendie ou de sécurité publique existe et régissent eux aussi des dispositions semblables en appliquant des règlements adoptés par la municipalité en matière de salubrité.

Maintenant, regardons certaines des consignes émises par la RBQ et les services de protection incendie concernant la sécurité dans les habitations :

#### Les moyens d'alarme et de détection

- L'avertisseur de fumée : nécessaire pour être prévenu à temps d'un début d'incendie.

Un avertisseur de fumée installé dans votre logement peut vous sauver la vie en même temps que celle de vos voisins. Il ne doit jamais être débranché et vous devez vérifier périodiquement s'il fonctionne normalement. S'il s'agit d'un avertisseur à pile, il faut remplacer celle-ci deux fois par année. Il est suggéré de le

faire au moment du changement d'heure. Pour l'entretien d'un avertisseur, il est nous recommandé d'utiliser l'aspirateur pour enlever la poussière.

- Le détecteur de monoxyde de carbone (CO)

Il nous est également recommandé d'installer un détecteur de monoxyde de carbone (CO) dans les immeubles dont le système de chauffage fonctionne au gaz ou au mazout. Ce détecteur avertit les occupants de la présence de ce gaz toxique, qui peut être mortel. D'ailleurs, afin de prévenir les émanations de ce gaz, il est conseillé au propriétaire de faire vérifier son système de chauffage par un spécialiste au moins une fois l'an, avant la saison de chauffage.

Pour les maisons privées, ce détecteur est recommandé si vous avez un garage et une voiture avec un démarreur à distance, ou si vous avez un foyer au bois, au gaz ou de l'huile à chauffage.

- Le système d'alarme

L'avertisseur de fumée vous prévient du danger qui vous menace

dans votre logement. Mais pour que toutes les personnes qui occupent l'immeuble soient prévenues, votre avertisseur doit être raccordé à un système d'alarme pour tout le bâtiment, et la sonnerie de ce système doit être assez puissante pour être entendue par tous les locataires de l'immeuble.

Un système d'alarme comprend des détecteurs de fumée et de chaleur ainsi que des déclencheurs d'alarme manuels. Les déclencheurs manuels se trouvent généralement près des escaliers d'issue. Pour assurer votre sécurité et celle de toutes les personnes qui occupent l'immeuble, ayez toujours à l'esprit l'emplacement de ces déclencheurs pour agir rapidement en cas d'incendie.

À noter que le propriétaire doit vérifier périodiquement le bon fonctionnement du système d'alarme pour avoir l'assurance que celui-ci jouera son rôle le moment venu. Un système d'alarme défectueux peut être un facteur d'accident pour les personnes qui n'auront pas été prévenues à temps pour évacuer l'édifice.

#### L'évacuation

Si un incendie se déclare, votre premier réflexe doit être de quitter les lieux. L'évacuation sera rapide et efficace si elle a été préparée. Si vous pénétrez dans un immeuble d'habitation ou un édifice public pour la première fois, repérez les issues de secours, qui sont indiquées au moyen de panneaux portant la mention « SORTIE » ou « EXIT ».

Le propriétaire a la responsabilité d'établir un plan et une procédure d'évacuation et de vous en informer.

Le locataire a également une part de responsabilité : ne jamais laisser d'obstacles encombrer le parcours qui conduit aux issues. Durant la saison hivernale, le balcon doit être déblayé ainsi que les marches et les voies d'accès extérieures.

Les portes coupe-feu doivent toujours être fermées. Celles-ci doivent avoir une résistance au feu de trois-quarts d'heure.

#### Consignes en cas d'incendie : le feu se déclare

En cas d'incendie, restez calme et ayez toujours en mémoire les quelques conseils qui suivent.

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

Aide financière disponible avec :

**GazMétro**  
PARTENAIRE CERTIFIÉ



**Buderus**  
HEATING & HEAT RECOVERY TECHNOLOGY

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

www.luciencote.com michel@luciencote.com



Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

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



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

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

**819-566-6599**

www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.



Si vous détectez un incendie :

- déclenchez le système d'alarme
- quittez l'immeuble immédiatement
- avisez le service d'incendie

Si vous entendez le système d'alarme :

- laissez tous vos effets personnels
- ne prenez jamais l'ascenseur
- touchez la porte avant de l'ouvrir. Si elle est chaude, il y a vraisemblablement des flammes ou des gaz de l'autre côté; dans ce cas, n'ouvrez pas la porte. Si la porte n'est pas chaude, ouvrez-la lentement pour vous assurer qu'il n'y a pas de danger de l'autre côté. Si aucun danger ne vous menace, dirigez-vous rapidement vers l'issue la plus proche. S'il y a de la fumée, déplacez-vous en rampant. Soyez toujours prêt à rebrousser chemin si l'accès à la sortie est obstrué par la fumée ou les flammes.

#### Les extincteurs

Il est interdit de relier les extincteurs à un système d'alarme pour

prévenir le vol. Par contre il existe des systèmes d'alarme indépendants exprès.

Vous devez mettre un extincteur par étage.

Pour les maisons, un extincteur de 5 livres code ABC est recommandé par étage, à installer près des issues car il faut toujours avoir la porte dans le dos (pour 5 livres de poudre, la projection aura une durée maximale de 20 secondes).

Quand vous achetez un extincteur s'assurer que la jauge est dans la zone verte et que la goupille est scellée.

Pour l'entretien des extincteurs dans un bloc « privé », il est recommandé de brasser la poudre plusieurs fois par année et le changement de poudre doit être fait au bout de 6 ans. Au bout de 12 ans, le changement de poudre doit être fait ainsi qu'un test hydrostatique.

Il existe aussi des extincteurs à eau. Pour eux, l'entretien est une fois par an et un test aux 5 ans.

À noter qu'un extincteur ne doit pas être jeté aux vidanges.

Nous verrons maintenant certain-

es des règles qui régissent les entreposages, les foyers et les extincteurs.

#### Pour l'entreposage :

- Pour l'entreposage intérieur de liquides, le maximum autorisé est de 15 litres dont 5 litres inflammables. Pour les bâtiments attenants (garage, remise,...), le maximum est de 50 litres dont 30 litres inflammables.

À noter que tous ces liquides doivent être homologués pour l'entreposage intérieur.

- Il est interdit de faire de la mécanique dans les garages.
- Pour utiliser un toit-terrasse, vous devez avoir un permis (ne pas y monter en cas de feu car le feu monte donc ce n'est pas sécuritaire).
- Les espaces de rangements doivent être barrés, ainsi que les salles de lavage fermées par une porte.

#### Pour les barbecues :

Il n'y a pas de distance minimum déterminée à l'extérieur afin de protéger le mur en cas d'explosion. La seule règle stipule qu'il

est interdit d'utiliser un barbecue à l'intérieur.

Toutefois il est possible d'inclure une distance dans le règlement de l'immeuble ou l'interdiction pure et simple d'utiliser un barbecue dans votre immeuble. Vous pouvez demander au service d'inspection de la ville de venir vérifier si l'installation est conforme. Si tel n'est pas le cas, le locataire recevra alors un avis de non-conformité avec rectification de la situation.

#### Pour le gaz naturel et le gaz propane :

Le gaz naturel est léger et flotte dans l'air alors que le gaz propane est lourd et se dépose au sol.

En cas de fuite, ouvrir les portes et fenêtres et sortir. Ne touchez aucun interrupteur, ni le téléphone, ni le cellulaire, pas d'allumettes ou de cigarettes. Tous ces gestes peuvent faire des étincelles.

Bon à savoir : le point inflammable du gaz est de -45°C

#### Pour les appareils électriques

Ils sont sous la juridiction de la RBQ. Il est recommandé de ne pas

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

### PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

### ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

Le Programme AIR MILES<sup>TM</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA!

rona.ca

Le Propriétaire



utiliser de multiprises. Si vous en utilisez, assurez-vous qu'ils sont munis de bouton de protection, que les fils ne soient pas cloués, ne pas passer pas sous les tapis (usure des fils, risques de court-circuit). Il faut également prendre soin d'acheter des multiprises adaptées aux appareils utilisés. Pour toute prise supplémentaire, il faut demander à un électricien de procéder à l'installation.

Enfin, il nous faut prendre conscience que les lumières dans les garde-robes et placards sont risques d'incendie.

#### Pour les foyers au bois

Pour l'entretien, il est recommandé de faire ramoner la cheminée aux deux cordes, d'utiliser du bois de bonne qualité.

Dans plusieurs municipalités, un permis et le ramonage de la cheminée est obligatoire pour avoir un foyer chez soi. Il est également recommandé d'aviser votre assureur de la présence d'un foyer afin de vous assurer de bénéficier d'une couverture d'assurance adéquate en cas de sinistre.

#### Pour les foyers au gaz

Pour l'entretien, il est recommandé de faire vérifier et nettoyer une fois par an (nid d'oiseaux possible).

La Régie du bâtiment du Québec peut intervenir si les systèmes électriques, les installations de gaz ou les ascenseurs de votre immeuble semblent présenter des problèmes de sécurité. Pour communiquer avec la Régie du bâtiment, visitez leur site Internet à [www.rbq.gouv.qc.ca](http://www.rbq.gouv.qc.ca)

La Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) propose des conseils et des références sur les problèmes de qualité de l'air, d'entretien et de salubrité.

Nos avocats sont disponibles en tout temps pour répondre à toutes vos questions juridiques sur la sécurité.

## Jugement rendu par la Régie du logement sur les risques d'incendie

*Demande en résiliation du bail et en réclamation de loyer impayé. Rejetée.*

Le locateur reproche à la locataire d'accumuler quantité d'objets hétéroclites chez elle, dans des cartons et du papier ce qui lui fait craindre un incendie. Malgré un avis de la ville de Pierrefonds, la locataire n'a rien corrigé. Suite à l'explosion d'un radiateur dans le logement, le plombier a du passer par une fenêtre puisque l'accès à celui-ci lui était impossible du à l'encombrement. Le locateur affirme avoir eu recours au service des incendies qui n'a amené aucun résultat. Le 6 janvier 2009, un inspecteur du service de l'urbanisme réfère la locataire au CLSC pour qu'elle puisse bénéficier d'aide. Dans son rapport, il est fait mention que le logement constitue un risque d'incendie et menace la sécurité de la locataire qui ne pourrait s'en échapper rapidement. La locataire admet avoir un problème compulsif pour l'accumulation d'objets dans son appartement et que le locateur a fait preuve de patience envers elle. Malgré l'aide et le ménage fait avant l'audience, le désen-

combrement demeure insuffisant et elle admet devoir enlever une partie des objets accumulés chez elle. De bonne foi, elle croit réussir à ne plus encombrer le logement suivant l'aide qu'elle recevra et elle invite le concierge à faire état de logement chaque mois à la prise du loyer. La juge reconnaît les efforts déployés par la locataire pour désencombrer le logement et pouvoir corriger son problème de compulsion, elle lui accorde une dernière chance de conserver son logement mais réserve au locateur son droit de résiliation du bail en cas de récurrence. La locataire est donc soumise à une ordonnance de désencombrement de sa salle de bain et de son salon et de retirer du corridor les objets sans les ramener dans son logement.

R.L. 31-090327-123G Montréal, 13-08-2009

**LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE**

**Améliorez votre gestion !**  
Prenez rendez-vous maintenant pour une démonstration gratuite de Proprio Expert  
819.820.2439

**MAGEX**  
Version d'évaluation gratuite:  
[www.magexTechnologies.com](http://www.magexTechnologies.com)

**PE**  
Proprio Expert

**INSPECTION JPG inc.**

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

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

**PORTES FENÊTRES FLEURIMONT**

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES

**FARLEY**  
DEPUIS 1913

**GARANTIE À VIE**  
Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau  
à votre service depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant

ENERGY STAR

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

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

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

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

**Maintenance eXpert**

Avec nous c'est « NET »tement mieux!

**SERVICE COMPLET D'ENTRETIEN MÉNAGER**

Commercial - Industriel - Résidentiel

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

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

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

Visitez notre site  
[www.rphl.org](http://www.rphl.org)  
régulièrement,  
les nouvelles  
sont mises à jour  
quotidiennement.





Me Bill Kostopoulos

## Quels sont les avantages de la saisie de salaire par l'intermédiaire de l'employeur comparativement aux autres saisies ?

pour nous de rencontrer ce type de situation.

En deuxième lieu, la saisie de salaire s'avère dans la plupart des cas que nous avons rencontrés plus avantageuse que la saisie « bancaire ».

Par exemple, un propriétaire ayant obtenu un jugement favorable contre son locataire pour non-paiement de loyer au montant de neuf cents dollars (900,00\$) a plus de chances de récupérer son argent par le biais d'une saisie de salaire. Malheureusement, dans plusieurs cas, la saisie d'un compte bancaire d'une person-

ne qui doit de l'argent, n'est souvent pas très bien garni. Par contre, dans la vaste majorité des cas que nous avons rencontrés, le salaire du défendeur constitue le meilleur véhicule pour récupérer les sommes dues.

N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe d'avocats, et il nous fera plaisir de vous expliquer nos différentes options en matière de recouvrement !

Maintenant comparons en premier lieu, les frais occasionnés par la saisie-salaire sont moindres comparativement à une saisie mobilière.

Habituellement, les déboursés judiciaires (frais de signification, timbres judiciaires) engagés lors de la saisie salaire sont plus faibles que ceux dans le cadre d'une saisie mobilière. En ce qui concerne une saisie mobilière, les frais peuvent s'élever à plus de cinq cents dollars (500,00\$). Donc la saisie de salaire est très souvent plus avantageuse sur le plan financier.

De plus, le débiteur peut soustraire à la saisie « les meubles qui garnissent sa résidence principale, servant à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celui-ci » et ce, jusqu'à concurrence de 6000\$ en valeur marchande. Il est malheureusement peu fréquent



*Si vous ne l'avez pas encore, demandez gratuitement le logiciel intelligent. Vous pourrez ainsi faire vos vérifications de crédit plus rapidement et efficacement !*

### SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE



**CONSTRUCTION**  
*Marc*  
**CARRIER INC.**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL

INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES  
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ  
BONNEVILLE FENÊTRES  
FENÊTRES

Tél.: (819) **846-3141**

Cell.: (819) **570-0957**

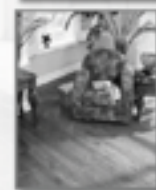
Site web: [www.constmc.com](http://www.constmc.com)

1585, chemin du 5e Rang, Sherbrooke, QC J1G 0H8

### TAPIS V.N. inc.



SPÉCIALEMENT  
POUR LES MEMBRES  
DU RPHL



PRIX SPÉCIAUX  
SERVICE DE  
LIVRAISON ET  
INSTALLATION



Flottant,  
Tapis commercial  
Tuiles de vinyle  
Céramique  
Bois franc

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

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4  
[www.tapisvn.com](http://www.tapisvn.com)

**J.C. MORIN INC.**  
ENTREPRENEUR  
ÉLECTRICIEN  
819-868-6643

RÉSIDENTIEL  
COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

Quincaillerie  
**Home hardware**  
**Ferronnerie Idéale inc.**  
(819) 346-7212  
306, 12e Avenue Sud, Sherbrooke (Québec) J1G 2V6

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

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

LIGNE COMPLÈTE DE :  
• Plomberie  
• Électricité  
• Quincaillerie  
• Peinture **SICO** *Beauté Fine*

**Gestion immobilière Pierre Bertrand inc.**  
819-829-0678  
670, boulevard Lavigario Sherbrooke (Québec) J1G 2X2  
E-mail : [gjb@gjb.ca](mailto:gjb@gjb.ca)  
Fax : 819-566-1504

Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

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

## Collaboration spéciale :



**Yvon Lallier FCGA**

Cell. : 819-574-8942

Bur. : 819-822-4221 poste 230

Récemment, différents commentaires ont été émis concernant des dépenses engagées pour le maintien en bon état des immeubles à savoir l'admissibilité de ces dépenses en tant que dépenses courantes ou dépenses de capital.

La conclusion de plusieurs jugements de la « COUR » va dans le sens que, lorsque les dépenses de réparations effectuées

sont faites dans le but de remettre le bien dans son état original, les dépenses seraient considérées comme de nature courante. Cependant, si elles ont comme conséquence de créer un nouveau bien, ou donner une valeur accrue au bien, elles seront considérées comme de nature capitale.

Conclusions sur la jurisprudence canadienne :

- 1) Lorsqu'un nouvel actif est acquis, il constitue une dépense en capital ;
- 2) Le recours à une nouvelle technologie ne constitue pas en soit une dépense en capital. Cependant, l'amélioration ou l'augmentation de la valeur du bien sera considérée comme une dépense en capital ;
- 3) L'importance des travaux doit être tenue en compte comme critère secondaire dans des

## Les travaux majeurs

situations plus difficiles ;

4) L'accumulation de travaux non exécutés au cours des années et qui sont exécutés au cours d'une même année ne doivent pas être nécessairement considérés comme des dépenses en capital. Cependant, si un immeuble est acquis dans de mauvaises conditions et d'importants travaux sont exécutés par la suite, ils seront considérés comme des dépenses en capital.

Le Bulletin du Québec IMP-128R-4/R1 stipule les commentaires suivants :

- 1) Généralement une dépense encourue dans le but d'effectuer une réparation, ou pour faire l'entretien d'un bien, sera considérée comme une dépense courante admissible en déduction dans le calcul du revenu provenant du bien ;
- 2) Par ailleurs, une dépense encourue dans le but de faire l'acquisition d'un bien, ou de faire une addition ou une amélioration à un bien, sera considérée comme une dépense non admissible en déduction dans le calcul du revenu provenant de la location du bien, et sera capitalisée au coût du bien ;
- 3) Afin de déterminer la nature d'une dépense, la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Denise Goyer a décidé que :

« Aussi longtemps qu'on ne crée pas un bien capital nouveau, qu'on n'accroît pas la valeur «capital» normale du bien, et qu'on ne remplace pas un bien disparu par un autre, il s'agit de réparation et d'entretien tendant à ramener le capital à sa valeur précisément normale. »

4) De plus, la Cour a précisé que le terme « bien » devait s'entendre comme désignant un bien complet par lui-même et non ses composantes intégrantes :

« En l'espèce, les balcons, la tuyauterie, les fenêtres et les portes

toutes décrépies qu'ils fussent lorsqu'il fallut les remplacer, ne constituent pas le bien en capital, mais uniquement de ses composantes intégrantes à telle enseigne que de les remplacer n'est pas remplacer le bien capital lui-même, mais simplement le réparer. »

5) Ainsi, dans le processus de détermination de la nature d'une dépense, il n'est plus pertinent de savoir si la dépense :

- a) est à court ou à long terme ;
- b) est susceptible ou non de se reproduire pendant la vie utile du bien ;
- c) est encourue ou non une fois pour toutes ;
- d) empêche ou non la détérioration du bien ;
- e) procure ou non au bien un avantage durable ;
- f) représente ou non un déboursé important par rapport à la valeur du bien.

6) Par contre, ce qui est primordial, c'est de savoir si la dépense a eu pour effet :

- a) d'accroître la valeur normale du bien ;
- b) de remplacer un bien disparu ;
- c) de créer un nouveau bien ;
- d) de ramener le bien à sa valeur normale, c'est-à-dire à celle qu'aurait ce bien s'il était en très bon état.

Par exemple, une dépense faite pour le remplacement de la totalité des fenêtres d'un immeuble, ou la réfection complète d'un toit ou d'un système de tuyauterie sera considérée comme une dépense admissible en déduction, si elle n'a pour effet que de ramener l'immeuble à sa valeur normale.

Dépenses de nature capital

Les dépenses en capital apportent des avantages qui durent plusieurs



« **UNE EXPERTISE,  
UNE GRANDE ACCESSIBILITÉ  
ET UNE ATTENTION  
DE TOUS LES INSTANTS** »

## Desjardins & Cie

Des experts réunis sous un même toit, à vos côtés.

« Comme investisseur immobilier, j'ai besoin de solutions proactives parfaitement adaptées à ma situation. Je souhaite faire affaire avec un partenaire bien au fait des réalités du marché immobilier, soucieux de bien me connaître, avec qui je peux échanger en toute confiance, simplicité et transparence. J'ai trouvé ce que je cherchais à mon centre financier aux entreprises Desjardins. Tout est plus simple quand on a les solutions. »

**C'est plus qu'une banque. C'est tout Desjardins qui appuie les investisseurs immobiliers.**

Centre financier aux entreprises  
Desjardins Porte des Cantons-de-l'Est 1 866 377-7033  
desjardins.com

 **Desjardins**  
Centres financiers  
aux entreprises

Centre financier aux entreprises  
Desjardins de l'Estrie 1 866 821-2201

Conjuguer avoirs et êtres



années. Elles comprennent entre autres, les dépenses faites pour acheter un bien ou encore pour l'améliorer. Généralement, il n'est pas permis de déduire la totalité de ces dépenses dans l'année où elles sont engagées.

Le coût de l'immeuble se calcule de la façon suivante :

Le coût de l'achat de l'immeuble (attention : faire la distinction entre l'immeuble et le terrain afin de ne pas amortir la partie liée au terrain qui n'est pas amortissable.)

Plus :

- 1) taxe sur les droits de mutation (taxe de bienvenue) ;
- 2) honoraires légaux (notaire) liés à la préparation de l'acte de vente ;
- 3) sommes payées à un arpenteur pour la préparation d'un certificat

de localisation ;

- 4) coût de rénovations majeures qui améliorent l'immeuble ;
- 5) honoraires de l'inspecteur des bâtiments ;
- 6) les dépenses de nature «capital» effectuées après l'acquisition ;

Différentes autres interprétations ou applications, dont les explications seraient trop longues pour être traitées dans le cours de cet article, peuvent aussi être examinées de façon ponctuelle.

Il me fera plaisir d'analyser avec vous ces autres alternatives.

Source :

Ordre des CGA du Québec  
Les éléments présentés dans cet article proviennent du manuel de formation de l'impôt des particuliers 2009 de l'Ordre des CGA du Québec. Impôt des particuliers  
Mise à jour approfondie et planification (Octobre 2009)





**Votre représentant pour les membres du RPHL**

**Bell**

*Spécialiste en téléphone intelligent BlackBerry\**

*Forfaits spéciaux pour les membres du RPHL.*



*Attendez votre appel pour nous rencontrer*

**Cellulaire : 819 620-3511**

Courriel : [jeanfrancois.lefebvre@bell.net](mailto:jeanfrancois.lefebvre@bell.net)  
[www.moncell.ca](http://www.moncell.ca)

\* Les forfaits des messages, d'images et de symboles wealth & Starberry et 4-800 sont les propriétés exclusives et des marques de commerce de Research In Motion Limited. Usage autorisé.

**Jean-François Lefebvre**  
Directeur des ventes  
Sherbrooke et Granby

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

**les CRÉPIS de l'ESTRIE inc.**

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

**Rémi Richard**  
président  
[crepis.magog@qc.aira.com](mailto:crepis.magog@qc.aira.com)

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

Gérald Savary, c.o.

**Savary, Paul & associés**

Expertise en évaluation immobilière

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

Rés.: (819) 346-6087

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

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

**819-565-9023**

**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

RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

**LAROCHELLE**

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

Bur.: 819.791.1581 Téléc.: 819.791.1589  
Cell.: 819.821.0633 [gerardlarochelle@videotron.ca](mailto:gerardlarochelle@videotron.ca)

**Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA**

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

**Yvon Lallier CGA**

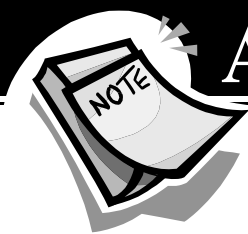
Tél.: 819-822-4221 poste 230  
Courriel : [ylallier@netrevolution.com](mailto:ylallier@netrevolution.com)

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

## Entente sur le gaz naturel

Le RPHL a signé une nouvelle entente afin d'offrir encore de meilleurs rabais aux membres du RPHL.

Veuillez communiquer à nos bureaux au 819-563-9292 pour plus de renseignements et profiter de cette nouvelle offre.



## Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

### Catégories de l'annuaire

1. Assurances
2. Avocats
3. Baignoire
4. Cellulaire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Économie d'énergie
8. Financement hypothécaire
9. Informatique
10. Inspecteur en bâtiment
11. Nettoyage après sinistre
12. Notaire
13. Peinture

### 1. Assurances

#### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

\* **Programme d'assurances pour membres RPHL**

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

### 2. 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

### 3. Baignoire

#### Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

www.bainmagique.com

\* **Escomptes membres RPHL**

-Rénovation en une journée !  
-Revêtements de baignoire et mur en acrylique  
-Murs de bain sans joint  
-Murs et bases pour douche  
-Portes de baignoire

### 4. Cellulaire

#### Bell

Communiquez avec nous ou passez nous voir !

Place Belvédère

Votre représentant Jean-François Lefebvre

340 rue Belvédère, Sherbrooke

Tél. : (819) 566-3636

\* **Offres spéciales aux membres du RPHL**

- Cellulaires : data, courriel, étude de compte  
- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...

### 5. Centre de rénovation

#### Rona Lévesque

Service d'expert

en construction et rénovation !

Cowansville : 450-266-1444

Ange-Gardien : 450-293-6433

Farnham : 450-293-3646

Bedford : 450-248-4307

Knowlton : 450-243-1444

\* **Escomptes membres RPHL**

### 6. Chauffage

#### Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

\* **Escomptes membres RPHL**

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

### 7. Financement hypothécaire

#### Centre Financier aux Entreprises Desjardins

Porte des Cantons-de-l'Est

#### Carrefour de la coopération

450 rue Principale, bureau 200

Granby, Qc J2G 2X1

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

### 8. Informatique

#### Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière

Proprio Expert, inclus :

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

### 9. Inspecteur en bâtiment

#### Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél. : (819) 820-5250

inspectech@inspectech-estrie.com

\* **Escomptes membres RPHL**

-Spécialisé en préachat et vente

-Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans

-Membre RPHL et APCHQ

### 10. Nettoyage après sinistre

#### Service d'entretiens d'immeubles P.M. inc.

(Groupe Urgence Sinistre)

45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3

Tél.: (450) 375-1883

\* **Escomptes membre RPHL**

- Nettoyage de tapis, meubles rembourrés, stores, venmar, conduits d'aération & général  
-Spécialité: nettoyage après incendie, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

### 11. Notaire

#### Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télec.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

### 12. Peinture

#### Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

\* **Escomptes membres RPHL**

- Peintures

- Vernis

- Accessoires





## La Ville de Granby adopte le taux de taxation de 2010

La Ville de Granby a adopté fin décembre le taux de taxation de 2010 mais cette adoption a donné lieu à des concessions et de nombreux calculs. Effectivement, suite au dépôt du nouveau rôle d'évaluation, le compte de taxes aurait bondi de 20%.

Donc pour donner un répit aux citoyens, les élus Granbyens ont convenu de geler toutes les taxes de services en 2010. Ces taxes de services sont l'eau, l'épuration, l'enlèvement des ordures ménagères et les fosses septiques et ce gel vise toujours autant le secteur résidentiel que les secteurs industriels et commerciaux.

Le seul changement concerne les industries et les commerces de l'ancien canton qui auront droit à une baisse du taux soit de 1,95\$ à 1,94\$.

Mais le budget de la ville augmentera quand même de 11% car le nouveau rôle d'évaluation permet à la Ville d'engendrer des revenus supplémentaires de plus de sept millions de dollars.

La Ville met en place la possibilité de payer les taxes en six ou douze fois au lieu de quatre paiements en 2009. Cet échéancier sera en établi par des prélèvements automatiques.

À noter que pour les paiements en 12 versements, des frais d'intérêts seront perçus; ces frais sont

imposés par la loi, se défend la Ville de Granby (taux d'intérêts = 0,08409).

Le Maire, Monsieur Richard Goulet, tenait aussi à rappeler que la Ville a reçu une nouvelle taxe à l'enfouissement du gouvernement qui va coûter 200 000\$ à la Ville de Granby. En 2010, cette taxe sera absorbée à même le fonds général à cause du nouveau rôle d'évaluation mais en 2011, les contribuables auront une forte augmentation de leurs comptes de taxes pour payer cette taxe d'enfouissement.

« Nous avons donc un répit pour l'année 2010. Malheureusement, l'augmentation risque de venir tant que le contrôle des dépenses ne permettra de maintenir le budget, voire le réduire. » selon Madame Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL.

Le RPHL vous réitère également que sur son site Internet au [www.rphl.org](http://www.rphl.org), vous trouverez le formulaire de calcul émis par la Régie du logement afin de connaître l'augmentation suggérée par celle-ci. Le formulaire sera mis à jour en 2010 dès l'annonce des taux par la Régie.

Enfin, n'hésitez pas à contacter notre service juridique qui vous donnera toute l'information nécessaire pour vos augmentations de loyers ou pour tout autre problème.

Voici la répartition du compte de taxes à venir :

	Secteur Ville	Secteur Canton
<b>Taxe Foncière</b> (par 100\$ d'évaluation)	0,80\$	0,82\$
<b>La somme de :</b>		
De base		0,68\$
Emprunt	0,02\$	0,04\$
Emprunt Nouvelle ville		0,10\$
Terres Miner		0,02\$
PTI (Programme Triennal d'Immobilisations) 2008 et 2009		0,06\$
Fonds de pension		0,02\$

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



**thermoshell**

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

**Communiquez avec le RPHL**

**819 563-9292**

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

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



**LES SERVICES D'ENTRETIENS  
D'IMMEUBLES **pm** inc.**

Spécialité: Nettoyage après sinistre

45, rue Guy  
Granby (Québec) J2G 7J3

Téléphone: (450) 375-1883  
Télécopieur: (450) 375-9731  
Ligne sans frais: 1-800-663-1883  
services.pm@enter-net.com

**Michel Hardy**  
Propriétaire



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



**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



Me Jean-Olivier Reed

**D**ans le cadre de la gestion d'un immeuble à revenus, il arrive qu'un propriétaire n'ait d'autre choix que de demander à la Régie du logement l'éviction du locataire et la résiliation du bail en raison d'un comportement répréhensible ou d'une action malveillante de celui-ci. Bien qu'en général cette procédure soit peu coûteuse, dans la majorité des cas, elle comporte un long délai avant de pouvoir être entendue par un régisseur de la Régie du logement. Ce délai engendre des conséquences importantes en ce qui concerne les avis de renouvellement.

En effet, en plus de devoir vivre dans une situation précaire, le

propriétaire doit jongler avec le délai qui peut traverser plus d'une période complète du bail mais aussi, traverser la période spécifique de la modification du bail. Que faire à ce moment?

Normalement, l'envoi d'un avis de modification du bail ne constitue pas une renonciation à votre demande de résiliation du bail. Cette prétention a été rejetée en appel dans une décision récente<sup>1</sup>. En effet, généralement si l'audition n'a pas lieu avant la fin de la période du bail actuel, le bail sera reconduit automatiquement en raison de la règle du maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire, et ce, tant que la résiliation n'est pas prononcée. Dans cette optique, si le propriétaire veut modifier le bail et/ou augmenter le loyer, il pourrait envoyer un avis de modification du bail sans pour autant affecter sa demande de résiliation du bail. Toutefois, pour éviter la possibilité que le locataire n'invoque ce point nous vous recommandons d'inscrire sur

votre avis de modification le fait que vous ne renoncez pas à votre demande qui est pendante devant le tribunal.

Par contre, afin d'éviter toute confusion à l'égard du locataire et d'éviter qu'il n'ouvre inutilement un dossier à la Régie du logement pour annuler la demande, il vous est possible d'attendre que la décision soit rendue pour vous préoccupé des avis. Cela pourrait vous éviter des déplacements et des dépenses inutiles.

En effet, si le bail est résilié, vous pourrez toujours ajuster le loyer du nouveau locataire en fonction des dépenses encourues pendant l'année référence précédente, selon les critères proposés par la Régie du logement. Ainsi, malgré votre obligation de dénoncer le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois au nouveau locataire, vous pourrez toujours vous entendre avec celui-ci ou faire fixer le loyer par la Régie du logement.

Si la décision rejette la résiliation du bail, vous aurez 30 jours après la date du jugement pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer.

Soyez donc rassurés, si vous n'avez pas envoyé d'avis de modification du bail pendant la période d'attente, vous pourrez toujours le faire après le prononcé de la décision. Si vous avez envoyé un avis pendant la période d'attente d'une audition, celui-ci ne mettra pas en péril votre recours.

Naturellement, nous vous suggérons de consulter un avocat afin de prendre la bonne décision. Dans tous les cas, il est toujours mieux de s'informer avant qu'après la prise de décision.

<sup>1</sup> Stephen Goodman c. 36005 Canada Inc. et Me Linda Boucher, 500-80-12545-084, CQ.

**RONA** **Au service des propriétaires!**  
**LÉVESQUE**

**Services offerts**

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

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

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

  
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
--------------------	--------------




**Annie Beaudette**  
CONSEIL EN AFFAIRES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES  
Notaire | Maître en fiscalité | Courtier immobilier agréé

871, rue du Mont-Brome, Sherbrooke (Québec) J1L 2V9 | Téléphone : 819-562-8898  
Télécopieur : 819-565-2140 | abeaudet@notarius.net



## Bienvenue à nos nouveaux partenaires !



**Demtroys**  
Économie d'énergie


**Fibre de verre Sherbrooke inc.**  
Rampes et balcons

**Le Groupe GE**  
Économie d'énergie  
(page 20)

**Vous payez le chauffage à vos locataires...  
À combien estimez-vous le gaspillage?**

**Analyse économique, sans frais**

- Récupère les surplus de chauffage par modulation et délestage
- Conserve le confort de vos locataires
- S'adapte à tous les systèmes de chauffage
- Permet d'économiser de 10 à 35% des coûts de chauffage
- Assure un retour sur investissement (ROI)



**Demtroys**  
Système de gestion  
des coûts de chauffage

819 574-4455 www.demtroys.com

**Balcon • Marche • Rampe**

**Fibre de verre Sherbrooke Inc.**

*Depuis 1980, le plus important fabricant de balcons en fibre de verre en région.*

Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes.

- Le plus vaste choix de couleurs et de finitions
- Spécialité : fabrication sur mesure
- Garantie 5 ans
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région
- Rabais Membres RPHL

*Venez visiter notre salle de montre et rencontrer nos représentants pour des conseils techniques et un service personnalisé.*

 **FIBRE DE VERRE SHERBROOKE** 4385, rue Robitaille  
Sherbrooke (Québec)  
BALCONS EN FIBRE DE VERRE, rampes en P.V.C. et en aluminium  
**Sans frais : 1 877 568-3422**

## Mises en chantier au Québec en décembre 2009

**S**elon les résultats du dernier relevé mensuel effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a progressé au Québec le mois dernier dans les centres de 10 000 habitants et plus. Au total, 3 696 habitations ont été mises en chantier en décembre, comparativement à 2 747 un an auparavant. Plus encore, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier pour ce même mois (44 400) montre un rythme d'activité plus fort que celui d'octobre (37 700). Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains était de 157 100 en décembre.

La poussée de la construction résidentielle enregistrée en décembre au Québec est attribuable à la hausse dans le segment des maisons individuelles (46 %) et dans la catégorie des logements collectifs

(30 %). Sur une base régionale, les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec ont affiché des hausses importantes.

Le cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain est ainsi porté à 37 006, un recul de 11 % par rapport au bilan de 2008.

« Le niveau d'activité enregistré en 2009 correspond exactement à la prévision que nous avons faite il y a un an. Comme attendu, la nouvelle construction au Québec a en effet décliné en 2009, mais le repli a été moins important que dans les autres provinces. Tenant compte du fait que la base industrielle québécoise était moins vulnérable et que ses marchés d'habitation avaient déjà entamé un ralentissement depuis quelques années, il nous paraissait clair que la demande serait moins touchée par la récession. Ceci fut effectivement le cas », note Kevin Hughes,

économiste régional à la SCHL.

Dans l'ensemble des RMR du Québec, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé d'environ 50 % par comparaison à décembre 2008, et celles d'habitations collectives ont augmenté de plus de 40%. Au total, les fondations de 3 051 logements ont été coulées dans les RMR de la province en décembre, soit 44 % de plus qu'un an auparavant.

Cependant, les agglomérations de recensement comprenant entre 50 000 et 99 999 habitants ont enregistré une autre diminution, en décembre (75 mises en chantier de moins qu'en décembre 2008). Toutefois, ce résultat s'explique par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs (-44 %). Dans les plus petites agglomérations urbaines (de 10 000 à 49 999 habitants) le niveau observé au cours du dernier trimestre de 2009 était presque identique à celui enregistré

durant la même période en 2008.

Toujours selon l'enquête, la nouvelle construction était en hausse pour tous les types de tenure. La progression des mises en chantier destinées au marché de la propriété absolue (+50 %) et au marché locatif (+94 %) était particulièrement forte. Durant cette même période, le bilan des mises en chantier de copropriétés (+20%) était attribuable à l'activité dans la RMR de Montréal.

« Encore une fois en 2009, la part des mises en chantier de logements collectifs progresse dans les centres urbains au Québec. Elle s'est chiffrée à 65 % l'an dernier, comparativement à 45 % au début de la décennie. En plus des facteurs de long terme, tels que le vieillissement de la population et le mouvement vers la densification, la recherche d'habitation plus abordable a récemment renforcé cette tendance », ajoute Kevin Hughes.

## Valeur des permis de bâtir en Novembre 2009 au Canada

Les entrepreneurs ont pris pour 5,9 milliards de dollars de permis de bâtir en novembre, en baisse de 4,6 % comparativement à octobre. Cette valeur est de 23,1 % plus élevée que celle affichée en novembre 2008 et de 62,8 % plus élevée que celle inscrite en février 2009, soit la plus faible valeur enregistrée au cours du ralentissement économique. Toutefois, la valeur enregistrée en novembre est demeurée plus faible que les valeurs observées en 2007 et au début de 2008.

Les baisses enregistrées en novembre proviennent du secteur non résidentiel, lesquelles ont dépassé les hausses du secteur résidentiel.

Dans le secteur résidentiel, la valeur des permis a poursuivi sa hausse. Les intentions de construction ont augmenté de 9,1 % pour atteindre 3,8 milliards de dollars en novembre, soit une quatrième augmentation mensuelle consécutive. Elles ont commencé à se rapprocher des niveaux atteints avant le ralentissement

économique. L'Ontario et la Colombie-Britannique ont réalisé la plupart des hausses observées à l'échelle nationale.

Dans le secteur non résidentiel, les municipalités ont délivré pour 2,1 milliards de dollars de permis en novembre, en baisse de 21,9 % comparativement à octobre. Cette baisse est principalement le résultat de diminutions observées en Alberta, en Saskatchewan et au Québec.

La valeur totale des intentions de construction s'est repliée dans quatre provinces, soit en Alberta, en Saskatchewan, au Québec et à l'Île-du-Prince-Édouard.

### Secteur résidentiel : hausse des intentions pour les permis de construction de logements unifamiliaux et multifamiliaux

Les municipalités ont délivré pour 1,3 milliard de dollars de permis de construction de logements multifamiliaux en novembre, en hausse de 23,3 % comparativement à octobre. Cette augmentation est le résultat

d'une hausse des intentions de construction dans sept provinces, en particulier l'Ontario et la Colombie-Britannique.

La valeur des permis de construction de logements unifamiliaux s'est accrue pour un neuvième mois consécutif, ayant augmenté de 2,9 % en novembre pour atteindre 2,5 milliards de dollars. L'Ontario, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse et la Colombie-Britannique ont enregistré les augmentations les plus prononcées. Le Québec a affiché une forte baisse des intentions de construction de logements unifamiliaux.

À l'échelle nationale, les municipalités ont approuvé la construction de 17 589 nouveaux logements en novembre, en hausse de 9,7 %.

L'augmentation est fortement attribuable aux logements multifamiliaux, qui ont affiché une progression de 16,7 % en novembre pour atteindre 8 850 logements. Le nombre de logements unifamiliaux dont on a approuvé la

construction s'est accru de 3,4 % pour s'établir à 8 739 logements.

### L'Alberta, la Saskatchewan et le Québec enregistrent les plus fortes baisses

La valeur des permis de bâtir a diminué dans quatre provinces, ce qui a effacé l'augmentation enregistrée dans les six autres provinces.

Les baisses les plus marquées ont été enregistrées en Alberta, en Saskatchewan et au Québec. Ces provinces ont affiché des baisses de la valeur des permis principalement dans le secteur non résidentiel, lequel avait affiché des hausses en octobre.

L'Ontario a enregistré l'augmentation la plus prononcée en novembre, résultat de hausses dans les logements unifamiliaux et les logements multifamiliaux ainsi que dans la valeur des permis institutionnels. Suivi de la Colombie-Britannique, où l'on a enregistré des hausses dans la construction de logements unifamiliaux et de logements multifamiliaux ainsi que dans la composante commerciale du secteur non résidentiel.



**Le Groupe GE**  
Génératrices Expert  
Gestion énergétique

**Solutions énergétiques viables**  
**Service conseil**

**www.groupeGE.com**  
**Téléphone : 819-569-0000**

**Denis Mailhot**

## **VOUS POUVEZ RÉDUIRE VOS COÛTS D'ÉNERGIE !**

Vous n'avez aucun contrôle sur vos comptes de taxes  
Difficile de réduire les autres dépenses

Avant (2004)



**Facture annuelle**  
**14 000 \$\***

\*Selon les tarifs actualisés

**Payez vous trop cher?**

Si vous payez plus de  
400 \$ / année / logement pour fournir l'eau  
chaude et le chauffage à vos locataires vous  
devriez nous consulter

Demandez une visite de notre  
immeuble «démonstration» de 11 logements  
Évaluation et plan d'intervention  
«cas par cas»

Le Groupe GE est dépositaire autorisé des génératrices  
**KOHLER** au gaz naturel pour desservir votre entrée électrique  
de service et votre chauffage en cas de panne.

Après (2010)



**Facture annuelle**  
**4 000 \$\*\***

\*\* Preuve à l'appui