

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 3, No 5

Octobre-Novembre 2007

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

Sherbrooke rafle la première place du palmarès 2007 des villes d'affaires canadiennes publié par Canadian Business

page 9



Mot de l'éditeur

**Les dommages collatéraux
des délais de la Régie**

**Collateral Damage caused by
the Delays of the Rental Board**

Les délais de la Régie du logement exaspèrent les propriétaires

à lire en pages 10 et 11

Il faut être bien préparé pour se présenter ...



Dans l'ordre, Me Martin A. Messier, président du RPHL; Mme Diane Hébert, et Me Sonia Desrosiers, respectivement directrice adjointe et conseillère juridique au RPHL; Me Robert Soucy, conférencier.

En conférence récemment à l'Hôtelierie Le Boulevard de Sherbrooke, l'avocat et conseiller juridique bien connu, Me Robert Soucy, de la firme Messier, Soucy Avocats, a brossé un tableau bien réaliste des tendances de la Régie du logement.

Il a mentionné que les règles de représentation devant la Régie du logement n'avaient pas changé depuis la création de ce Tribunal au Québec, en 1980.

Avec son expérience en droit locatif, Me Robert Soucy a démontré à son auditoire qu'il fallait être bien préparé avant de se présenter devant un régisseur de la Régie et que bien des facteurs, également humains, pouvaient influencer la décision finale. Avec de nombreux exemples de jurisprudence à en faire dresser parfois les cheveux sur la tête, le conférencier a quand même tenu à rassurer les propriétaires présents qu'il s'agissait quand même d'une minorité de locataires, et qu'il parlait plus comme un « urgentologue ». Selon lui, 90 % des locataires sont de bons locataires, mais qu'il faut quand même être conscient que le danger

Desjardins
Centre financier aux entreprises de l'Estrie

DESJARDINS
SÉCURITÉ FINANCIÈRE

MICHEL BELIVEAU
Directeur principal

À titre de directeur principal des services immobiliers du CFE de l'Estrie, je suis à l'affût du moindre changement pouvant modifier l'état du marché. Fort de mon expertise, je peux répondre adéquatement aux besoins de votre entreprise. Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à me joindre.

Michel Béliveau

Vous êtes prêt à réaliser un projet ?

Au CFE, nous sommes toujours prêts à vous aider. Il suffit de nous téléphoner.

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

Gouttières Rampes Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

Rampes et colonnes

- Aluminium

Balcons

- Fibres de verre

Gouttières 5" et 6"

- Pose sans joints
- Choix de couleurs
- Choix d'épaisseur

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

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

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!

RONA
Renovateur

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

40 et 60 gallons

Épaisseur 2"
Isolation à l'uréthane

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

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

Possibilité de financement

Obtenez des Air Miles

WWW.JANCTIL.COM

... devant un régisseur de la Régie du logement

du « mauvais locataire » existe toujours et qu'il faut s'en prémunir, ou prendre les moyens légaux pour s'en débarrasser.

La question du non paiement de loyer représente de 40 000 à 50 000 causes entendues à chaque année par la Régie du logement au Québec. Selon lui, si les propriétaires décidaient de poursuivre tous les locataires fautifs, la Régie devrait faire face à au moins 100 000 demandes d'audition par année.

« La Régie, c'est complexe, et il y a beaucoup d'irritants pour les propriétaires dans les causes de non paiement ». Le conférencier a parlé également des cas de retards fréquents de paiement de loyer, et devant la Régie du logement, il faut prouver le préjudice sérieux.

mentionner qu'il était difficile de se débarrasser des punaises, qui peuvent avoir été transportées par le locataire précédent du logement, et que c'est d'établir la responsabilité dans ce cas devant la Régie du logement qui est difficile. Une description assez détaillée de cette bestiole a été faite par le conférencier: les punaises aiment la noirceur et la chaleur, piquent la nuit, provoquent des démangeaisons et entraînent des infections après un grattage excessif, et se tiennent particulièrement dans les lits, les matelas, et peuvent traverser d'un logement à l'autre.

Les exterminateurs ont des méthodes pour détruire les punaises, mais pas encore de produits aussi

efficaces, que ceux utilisés pour les coquerelles.

Le conférencier a conclu en faisant mention du problème des rétractations, qui servent souvent de prétexte pour certains locataires afin d'obtenir du temps pour ne pas payer leur loyer.

À la même rencontre, le président du RPHL, Me Martin A. Messier, a rappelé aux propriétaires qu'il fallait bien se protéger en faisant les vérifications des candidats locataires, et les a invité à fournir des copies de leurs jugements de non paiement de leurs locataires pour les inscrire sur un répertoire de décisions dans le site du RPHL: www.rphl.org. Il a précisé aussi qu'il est toujours possible d'obtenir par le RPHL,

des renseignements à savoir si un locataire a une décision contre lui inscrite dans les fichiers de la Régie, moyennant certains frais.

**Inscrivez-vous
au cours
de formation
de l'APQ,
c'est gratuit
pour les
membres !**

Les punaises sont de retour en force à Montréal

Avec un sujet qui fait réfléchir, le conférencier a su quand même déridier son auditoire, lorsqu'il a parlé des problèmes grandissants de punaises, qui occupent de plus en plus d'appartements à Montréal. Les exterminateurs pouvaient traiter un cas par année mais maintenant, ils doivent en traiter de 10 à 20 cas par jour à Montréal.

Me Soucy devait aussi



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

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

DÉBOUCHAGE



**VENTE ET
INSTALLATION**

563-6877

Licence R.B.Q. : 3103-8763-01




- Fenêtres d'aluminium
- Fenêtres PVC
- Portes-patio
- Portes d'acier
- Revêtements

**Téléphone
(819) 563-6877**

**Télécopieur
(819) 563-0246**

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

Plomberie Sylvain Goulet inc.

R.B.Q. : 8326-8946-21

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

Plomberie
résidentiel - commercial
Ventilation

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

Quincaillerie



**Ferronnerie
Idéale inc.**

(819) 346-7212

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

Home
hardware

ESCOMPTE
POUR LES
MEMBRES
DU RPHL

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

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



DEMCO
TONTÉ • DÉNEIGEMENT

Spécialiste **Déneigement**
Entretien commercial
et grandes surfaces

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



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

TRANSPORT



SERVICES D'EXCAVATION

**Martin
Boucher**
Propriétaire

EXCAVATION (MOYEN et MINI)

- DRAINAGE
- CREUSAGE
- NIVELAGE

TRANSPORT EN VRAC

Cell. : (819) 570-0009

Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Les propriétaires qui doivent subir des délais d'audience inacceptables de la Régie du logement concernant les causes qui ne touchent pas le non paiement de loyer, sont toujours très nombreux au Québec. Les effets néfastes de ces mois d'attente, provoquent bien des dégâts moraux, non seulement aux propriétaires, mais également aux autres locataires d'un immeuble.

En cas de non paiement de loyer et d'éviction du logement,

Les dommages collatéraux des délais de la Régie

les propriétaires doivent faire face à des délais trop longs, mais lorsqu'il faut s'adresser à la Régie du logement pour un locataire qui cause des problèmes de bruit, de comportement, propriétaires et locataires vivent bien souvent l'enfer.

Avec ces délais qui sont carrément inacceptables, plusieurs propriétaires et locataires subissent des préjudices sérieux. Cette minorité de locataires qui a des comportements qui dérangent les autres locataires risquent de causer d'importants dégâts dans la vie des autres locataires de l'immeuble et du propriétaire.

Le propriétaire doit faire face aux plaintes des locataires pendant que la date d'audience se fait attendre, dans plusieurs cas, les locataires troublés quittent tout simplement le logement loué, s'ils ne poursuivent pas tout simplement le propriétaire pour obtenir des réductions de loyer et même des dommages

intérêts, à cause du locataire délinquant.

Encore récemment, un cas exemplaire est survenu à Sherbrooke alors qu'un propriétaire a dû attendre près de trois ans avant d'obtenir un jugement d'éviction contre un locataire récalcitrant, qui provoquait entre autres des dégâts d'eau avec une mauvaise utilisation de certains équipements dans son logement. De si longs délais que le propriétaire a eu amplement le temps de se faire poursuivre en dommages et intérêts par la locataire qui habite le logement en-dessous.

Nous encourageons la Ministre Nathalie Normandeau à remettre son idée d'un projet de loi qui permettrait d'introduire une procédure-éclair, laquelle ferait en sorte de traiter plus rapidement les causes de non paiement de loyer et l'expulsion des locataires en défaut, en évitant de tenir une audience. En accélérant ces causes

(alors que souvent les locataires ne se présentent même pas devant le régisseur), on pourrait au moins améliorer les délais pour les autres causes qui affectent directement les autres locataires de l'immeuble.

Nous craignons cependant que cela ne soit pas suffisant. De nouvelles ressources doivent être mises en place à la Régie du Logement afin de permettre un traitement plus expéditif des plaintes pour un tribunal dont la vocation est justement d'éviter les procédures compliquées et les longs délais.

Collateral Damage caused by the Delays of the Rental Board

Property owners who suffer unacceptable delays of a hearing at the hands of the Rental Board concerning reasons unrelated to non-payment of rent are still very common in Quebec. The negative consequences of months of delay cause a lot of moral distress, not only to property owners but also to the other tenants of a dwelling.

In case of non-payment of rent and eviction from the premises, the owners must face too long delays. However, when one has to get in touch with the Rental Board whenever a tenant makes too much noise or behaves badly, the owners as well as the tenants often go through some very difficult moments.

These delays, which are definitely unacceptable, cause many owners as well as tenants to suffer serious prejudice. This minority of tenants that behaves in a way that disturbs the other tenants may cause important damage to the life of the other tenants in the dwelling as well as to the life of the owner of the dwelling.

The owner must deal with the complaints of the tenants while waiting for a hearing. Often, the tenants in trouble simply leave the rented apartment. Sometimes they even sue the owner in order to obtain a reduction of the rent and interest payments for supposed damages; all this because of a delinquent tenant.

Recently a case in point happened in Sherbrooke when an owner had to wait almost three years to obtain a decision allowing him to evict a recalcitrant tenant who caused - among other things - water damage due to a wrong usage of certain equipments in his apartment. The delay was so long that the tenant living beneath the apartment of the evicted lessee had plenty of time to sue the owner for perceived damages and interest payments.

We therefore encourage Madame

la Ministre Nathalie Normandeau to re-introduce her bill of law which would allow the adoption of a swift procedure permitting quicker treatment of non-payment of rent cases as well as the eviction of delinquent tenants while avoiding a hearing before the Rental Board. By accelerating treatment of these cases - since very often tenants do not even bother showing up for a hearing before a Rental Board officer - one could at least improve the delays for other cases which directly affect the other tenants in the dwelling.

We are afraid, however, that such will not be enough. New resources should be made available to the Rental Board in order to allow for swifter treatment of complaints to a court whose vocation, after all, it is, precisely, to avoid complicated procedures and long delays.

LE PROPRIETAIRE
100, rue Belvédère Sud, bureau 100, Sherbrooke, QC J1H 4B5
Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292 Fax.: (819)563-7881
www.rphl.org

Volume 3, numéro 5
Octobre-Novembre 2007

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

Président
Martin Messier

Directrice adjointe
Diane Hébert

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Sonia Desrosiers, avocate
Diane Hébert
Marie-Lyne Dufour
Nadia Lessard
Marjolaine Laberge

Conseillère publicitaire
Diane Laventure

La Ville de Sherbrooke invite les propriétaires à collaborer pour la collecte des matières recyclables

La Ville de Sherbrooke se prépare à lever le ton en ce qui concerne les propriétaires de logements locatifs de son territoire qui ne collaboreront pas à la collecte des matières recyclables, alors qu'on a utilisé la sensibilisation à date, pour les amener à participer sur une base volontaire.

On laisse savoir que les résultats préliminaires du dernier recensement de la Ville indiquent cependant qu'environ 90 % des immeubles locatifs de Sherbrooke sont déjà desservis par la collecte des matières recyclables. Ce n'est donc qu'une faible proportion des propriétaires qui n'ont pas embarqué dans le nouveau système.

Le Règlement dit ce qui suit : « Tout propriétaire d'immeuble desservi doit obligatoirement permettre à ses locataires de participer à la collecte des matières recyclables. Les locataires doivent avoir des bacs de récupération en quantité suffisante pour les besoins de l'immeuble. Le propriétaire a l'obligation de s'assurer que les bacs soient placés de façon à être vidés de leur contenu le jour de la collecte et remisés par la suite à l'endroit prévu par la réglementation. »

La Ville précise bien dans son règlement que le vocable « desservi » englobe tous les immeubles à logements de

Sherbrooke.

Les propriétaires qui ne permettent pas à leurs locataires de récupérer, et ce, peu importe la raison, s'exposent à des amendes allant de 100 \$ à 1 000 \$.

« Comme vous le savez sûrement, nous débuterons la distribution de près de 34 000 bacs bruns pour la récupération des matières compostables (distribution qui a débuté le 17 septembre). Les immeubles de 1 à 4 logements recevront un bac de façon automatique dans un premier temps (un bac par immeuble). Les propriétaires qui désireront obtenir un bac supplémentaire pourront en faire la demande au 819-821-7440 », laisse savoir la direction de l'Environnement de la Ville.

Lors de la livraison des bacs, un document d'information sera distribué à chaque locataire. Ainsi, pour un immeuble de 4 logements par exemple, les 4 locataires recevront personnellement un document d'information même si un seul bac est livré dans la cour de l'immeuble.

En ce qui a trait aux immeubles de 5 logements et plus, les bacs seront livrés sur demande à compter de janvier 2008 seulement. Les propriétaires intéressés devront communiquer au 819-821-5858 à compter du 7 janvier 2008 pour en faire la demande. Aucune demande ne sera traitée en 2007 pour ces immeubles.



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



TOIT TECH EXPERT
Entrepreneur Général

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

Industriel • Commercial
Résidentiel

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

Stéphane Roy, Prés.  9063 7238 Québec inc.
Licence F90 : 8250-32866

"On couvre l'Estrie"



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

Gestion immobilière
Pierre Bertrand Inc.

670, boulevard Lavigerie
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2

819-829-0678

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

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

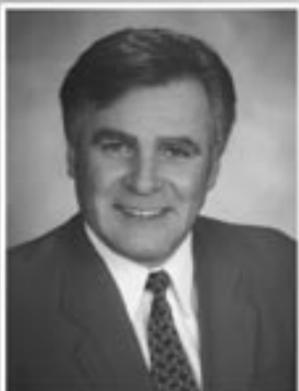


J.C. MORIN INC.
ENTREPRENEUR ELECTRICIEN
819-868-6643

RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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



Pierre Dufault
Agent immobilier agréé
Immobilier Multi-Services



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

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

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

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



Affichage

Publiforme

2501, ch. des Ecossais, Sherbrooke
Tél.: (819) 820-1010
info@publiforme.com
www.publiforme.com

* Escompte membres RPHL

- Peinture routière
- Affiches, autocollants
- Enseignes 3 D
- Lettrage véhicules et vitrines
- Sérigraphie, bannières

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

- Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

Chauffage

L'impériale Esso

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

* Escompte membres RPHL

- Huile à chauffage, mazout
- Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
- Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

Débouchage

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
Tél.: (819) 864-6441
r.brisson@bellnet.ca

- Débouchage, drain évier, toilette, bain, fondation, égout
- Coupe racine, caméra, camion vacuum
- Réparation de fondation
- Infection époxy
- Remplacement de drain
- Excavation générale

Agent immobilier

La Capitale Estrie RL.

Courtier immobilier agréé

Richard Lavoie

Agent immobilier agréé

Tél.: (819) 563-3000
www.lacapitalevenu.com

- Votre immeuble à revenus vaut peut-être plus que vous ne le croyez !
- Offre d'achat garantie avant 15 jours
- (20 logements et plus)

Cellulaire

Bell

Sans frais: 1-800-361-0040

www.bell-association.ca

Numéro de référence: 102869526

* Offres spéciales aux membres RPHL

- Bell Mobilité vous offre plusieurs forfaits sans-fil et forfaits data pour répondre à vos besoins
- Pour plus d'informations concernant ces forfaits ou pour connaître les promotions en vigueur, visitez un magasin Espace Bell

Chauffage

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

Électricité

Services Électriques

Larochelle inc.

Tél.: (819) 821-0633

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

Pierre Dufault

Agent immobilier agréé

Im/Max Estrie

Courtier immobilier agréé

Tél.: (819) 822-2000
Cell.: (819) 822-2020
1576, rue King Ouest, bureau 200
Sherbrooke (Qc) J1J 2C3
www.immaxestrie.com

Immobilier Multi-Services

* Promotions pour membres RPHL

Centre de rénovation

Rona l'Entrepôt Sherbrooke

3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0732

(ligne directe) Bureau industriel

* Escompte membres RPHL

- Centre de coupe
- Cour à bois facile d'accès
- Armoires et comptoirs de cuisine
- Portes et fenêtres (estimation gratuite)

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819) 565-9023

* Escompte 5 % membres RPHL

- Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- RBQ 8261-2292-02

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

Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

100, rue Belvédère Sud
Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

* Programme d'assurances pour les membres RPHL

- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

Rona Le Rénovateur

J. Anctil inc.

Matériaux de construction
3110 route 222
St-Denis-de-Brompton (Qc)
Tél.: (819) 820-2747
www.janctil.com

* Escompte membres RPHL

- *L'expérience qui parle!*

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

Entretien paysager (déneigement)

Entreprises Demco enr. (Les)

Marc-Olivier Boucher, propriétaire

Cell.: (819) 574-7667

* Escompte membres RPHL

- Déneigement
- Tonte de pelouse, résidentiel et grandes surfaces
- Nettoyage printemps, automne
- Nettoyage de stationnement
- Des services distingués depuis bientôt 10 ans



Électroménagers

Mabe "Les Électroménagers GE"

Erin Hodgson

Sans frais: 1-800-307-8871

erin.hodgson@mabe.ca

* **Tarifs préférentiels: membres du RPHL**

-Vente d'électroménagers directement du manufacturier

-Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec

-Installation, pièces et service après-vente

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

Evaluateurs agréés

4170, rue Bonaventure, Sherb.

Tél.: (819) 821-2454, poste 222

g.savary@bellnet.ca

* **Tarif préférentiel aux membres RPHL**

-Évaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Excavation

Entreprises M.B. Plus enr. (Les)

Cell.: (819) 570-0009

* **Escompte membres RPHL**

Excavation moyenne et mini

-Drainage

-Creusage

-Nivelage

-Transport en vrac, petite ou grande quantité

-Sable, terre, concassé, etc.

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises de l'Estrie

Bureaux:

-Coaticook: (819) 849-9822

-Granit: (819) 583-3373

-Memphrémagog: (819) 843-4351

-Sherbrooke: (819) 821-2201

-Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

Gestion Immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-0678

gipb@bellnet.ca

-Gestion complète et location de

logements résidentiels, locaux

commerciaux et résidences pour

personnes âgées

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

Gestion parasitaire

Groupe Cameron

3925, rue Lesage, Sherbrooke

Tél.: (819) 569-2847

Sans frais: 1-866-226-3766

www.groupecameron.com

* **Escompte membres RPHL**

-Service préventif mensuel

-Programme de gestion parasitaire adapté

-Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères

-Traitement extérieur

Huissiers de justice

Marc Proteau

Étude d'Huissiers de Justice

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Télec.: (819) 822-1697

* **Escompte membres RPHL**

- Signification d'une demande à la Régie

- Expulsion des locataires sur jugement

- Saisie pour non paiement de loyer

- Constat

Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière

Proprio Expert inclut:

-Gestion des baux, comptabilité,

production relevés 4, impression

de lettres, comptes des fournisseurs,

gestion des travaux

Inspecteur en bâtiment

Inspectech

Tél.: (819) 823-5377

inspectech@inspectech-estrie.com

* **Escompte membres RPHL**

-Consultant en bâtiment et en

environnement, pré-achat, vices

cachés, état d'immeuble

-Test de percolation

Location d'autos et camions

Via Route

L'équipe Dany Sévigny

* **Escompte membres RPHL**

-Sherbrooke Est

1979 rue King Est

Tél.: (819) 565-5555

-Sherbrooke Ouest

Tél.: (819) 822-4141

Location d'outil

Location Joe Loue Tout

1610, 12e avenue Nord

Sherbrooke (Qc)

Tél.: (819) 823-1600

* **Escompte membres RPHL**

- Réparation

- Vente et location d'outils

- Distributeur Shindaiwa, Echo

- Remplissage de propane

- Services de livraison

Location de chauffe-eau

André Lapierre Service inc.

Tél.: (819) 569-6676

4573, boulevard Bourque

Sherbrooke (Québec) J1N 2G6

-35 ans d'expérience

-Location de chauffe-eau électrique

-Vente et entretien d'équipements de chauffage

-Plomberie résidentielle

-Service 24 heures/jour

Maçonnerie

Maçonnerie Jacques Goyette

Tél.: (819) 888-2594

-Réparations de tout genre

-Brique, pierre, allège

-Foyer, cheminée

-Solins autour des ouvertures

-Joint d'expansion

-Estimation gratuite

Nettoyage après sinistre

Phoenix intervention après sinistre

Daniel Pellerin, directeur

Tél.: (819) 822-2425

www.phoenixinc.ca

* **Rabais 15 % membres RPHL**

-Pour tous vos besoins de nettoyage

-Tapis, tuyaux de sècheuse, général

-Feux, décès, odeurs, moisissures

Un dégât d'eau... Phoenix!

-Accrédité par l'I.I.C.R.C.

Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives

Tél.: (819) 564-7889

1666 rue Galt Ouest

Tél.: (819) 564-2420

2680 King Ouest

* **Escompte membres RPHL**

- Peintures, vernis et

accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest

Tél.: (819) 864-4253

www.tapisvn.com

* **Escompte membres RPHL**

Pour un service personnalisé

vosre conseiller René Perron

-Vinyle anti-déchirure

-Tapis anti-éfilochage

-Plancher flottant

-Céramique

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.

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

Plomberie Sylvain Goulet inc.

- Tél.: (819) 348-0236
- Résidentiel, commercial
 - Ventilation
 - Vérificateur et installateur de systèmes antirefoulements (backflow)
 - Membre APCHQ, CMMTQ
 - Licence RBQ: 8326-8946-21

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

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

Quincaillerie Parent

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

Rampes et balcons

Gou Pro Aluminium

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

Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

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

Rénovations André

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

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

Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

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

Toit Tech Expert inc.

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

Traiteur

Festin Royal

- (Hôtellerie Le Boulevard)**
4201, Boul. Bertrand Fabi
Rock Forest, Qc
Tél.: (819) 563-3533
- * *Escompte membres RPHL*
10 % sur location de salles et



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

**Utilisez
le
logiciel
intelligent
du RPHL
pour
obtenir
en
ligne
vos
fiches
de
crédit !**

Sherbrooke rafle la première place du palmarès 2007 des villes d'affaires canadiennes publié par Canadian Business

Toute une bonne nouvelle pour la Ville de Sherbrooke, qui a été classée en première place du palmarès 2007 des villes d'affaires canadiennes publié par Canadian Business, et même le Journal L'Actualité a fait l'éloge de la « Reine des Cantons-de-l'Est », dans son édition du 1er octobre 2007.

Le premier à se réjouir de cette bonne nouvelle a été le maire et président de la Société de développement économique de

Sherbrooke, M. Jean Perreault : « à l'évidence, Sherbrooke récolte les fruits des efforts importants qu'elle a consentis au cours des dernières années, notamment pour assurer sa transition vers l'économie du savoir, pour améliorer ses infrastructures et pour mobiliser tous les partenaires autour d'une vision claire,

d'actions concertées, et de projets porteurs et structurants».

Référant à la « formidable ascension de Sherbrooke » décrite dans la dernière édition du magazine L'Actualité, M. Perrault rappelle que Sherbrooke n'était



pas la seule ville du Québec à être confrontée aux défis d'une économie vieillissante, mais qu'elle a su, contrairement à beaucoup d'autres, amorcer une transition ordonnée vers la nouvelle économie du savoir.

Selon lui, « Sherbrooke possède de nombreux atouts pour devenir une économie à valeur ajoutée,

dynamique, ouverte sur le monde et compétitive. La démarche du Sommet a d'ailleurs permis de convenir d'une vision qui fera bientôt de notre ville un pôle d'innovation économique et social, à l'échelle locale, nationale et internationale. Nos forces vives y travaillent activement et résolument ».

Sherbrooke a dû délaissier le textile et les chaussures, les

pilliers de l'économie locale pendant des années, mais son expansion est maintenant due à l'économie du savoir, grâce à ses pôles universitaires, médicaux et industriels.

Il faut dire qu'en mai dernier, la Ville de Sherbrooke avait organisé entre autres tout un remue-ménages, avec le Sommet de Sherbrooke qui portait sur l'avenir de la ville et de la région.

HUILE À CHAUFFAGE

Nouveau territoire desservi par
la pétrolière **Esso**
Asbestos, Danville, Wotton, St-Camille

Pour l'ouverture de votre compte
communiqué avec Diane Hébert au
819-563-9292, poste 1
1-877-563-9292, poste 1

**HUILE À
CHAUFFAGE
MAZOUT**

L'Impériale



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

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

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

LIVRAISON AUTOMATIQUE

*Options de commande
et de paiements faciles*

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



**Berthold
Lévesque**

La Régie du logement a rendu une décision à Sherbrooke, dans le cas d'un locataire trouble-fête, presque trois ans après la demande d'audition faite par le propriétaire. Ce délai a eu pour effet de provoquer une interminable saga entre le locataire récalcitrant, une locataire qui subissait les dommages dans le logement en dessous, et enfin le propriétaire, M. Bertrand Massicotte.

Une histoire qui n'a pas été drôle pour personne alors que tout s'est même terminé par des poursuites en dommages et intérêts. Ce n'est pas le seul cas de délais interminables qui se produisent au Québec dans ce genre de cause devant la Régie du logement.

Le propriétaire a eu la consolation de pouvoir au moins obtenir une décision qui lui permettra de pouvoir tenter de récupérer des dommages et intérêts contre le locataire qui devait quitter les lieux, alors qu'il doit aussi payer des dommages et intérêts à la locataire lésée qui occupait le logement en dessous, soit environ 4 000 \$. La locataire (logement en-dessous) a poursuivi le propriétaire et ce dernier a posé le même geste envers le locataire qui a causé les troubles pendant plusieurs mois. Les causes ont été entendues en même temps et la décision de la régisseuse a été rendue le 11 juin 2007.

La première audience a eu lieu le 14 août 2006. La demande initiale d'audition a été faite par le propriétaire pour l'éviction du locataire fautif, le 1er février 2005.

Toute une histoire

Tout a débuté dans un logement du 2820 Mézy à Sherbrooke,

Les délais de la Régie du logement exa

appartenant à Les Immeubles Marymount.

Le locataire du logement concerné

locataire du logement en dessous a subi à plusieurs fois ces dégâts d'eau. Le locateur a averti à



M. Bertrand Massicotte

se fait avertir à la suite de dégâts d'eau qui sont provoqués par une laveuse à linge installée illégalement dans le logement, et le déversement d'un aquarium. La

plusieurs reprises le locataire fautif, pour finalement procéder à une demande d'expulsion. Il a fallu par contre plusieurs mois pour que le propriétaire puisse se faire entendre

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

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTEMS & HEAT MANAGEMENT ENERGY

Lucien Côté & Fils inc.
Depuis 1936 562-9411

www.luciencote.com michel@luciencote.com

Le tout-en-un

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

Numéro de référence pour les membres RPHL : 102869526

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

Pour plus d'information,
www.bureau mobile.com

**TUILES DE VINYLE
TECHNOFIX
DE QUALITÉ**

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

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

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

Les Tapis Eddy 9, rue Irwin, Granby 450.378.3951

aspèrent les propriétaires

devant la Régie du logement. Pendant cette longue période, les « dommages collatéraux » se sont accumulés au point que la locataire du logement en dessous s'est adressée à la Régie pour demander et obtenir des diminutions de

« C'est incroyable de devoir subir de tels délais de la part de la Régie du logement, avec tous les troubles que cela peut provoquer », laisse savoir le locateur et membre du RPHL, Bertrand Massicotte. « Aussi avec les lois de la Régie,

« C'est incroyable de devoir subir de tels délais de la part de la Régie du logement, avec tous les troubles que cela peut provoquer »

loyer, et elle a quitté finalement les lieux des mois plus tard, tout en poursuivant le propriétaire en dommages et intérêts.

Cette période de tension a provoqué la visite des policiers, et la dame du logement en dessous devait finalement recevoir des menaces de mort de la part du locataire fautif. Parmi ses plaintes contre le locataire fautif, il y a eu ces fêtes qui ont duré quelques jours lors de la naissance d'un enfant avec le couple.

c'est comme si on m'obligeait à garder un mauvais locataire ».

Il faut rappeler qu'en cas de non paiement de loyer, les procédures sont plus rapides même si les délais sont encore trop longs, mais lorsqu'un locataire cause du trouble mais qu'il s'acquitte bien des ses obligations financières en payant son loyer, c'est là qu'il y a un sérieux problème préjudiciable au propriétaire et les autres locataires, alors que les délais dans ce genre de cause sont interminables.

Logiciel de gestion immobilière



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

Demandez une **démonstration** personnalisée

(sans obligation de votre part) à votre domicile ou à votre bureau.

Version d'évaluation gratuite

www.MagexTechnologies.com

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

RONA

pour l'installation!

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

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

- Revêtement Extérieur; vinyl / canexcel
- Cheminée pré fabriquée;
- Toiture ;
- Revêtement Extérieur; vinyl / canexcel
- Cheminée pré fabriquée;
- Toiture ;

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

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

RONA

L'entrepôt

Sherbrooke

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

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

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



Sylvain Turgeon

Qu'est-ce que la règle proportionnelle en matière d'assurance?

C'est un pourcentage qui apparaît sur presque tous les contrats d'assurances et qui suscite bien des questions et requiert quelques explications.

Même s'il existe plusieurs interrogations face à la règle proportionnelle, une chose est certaine : celle-ci a un lien direct lors de l'établissement du montant de votre réclamation. Si cette clause n'est pas respectée,

La règle proportionnelle et votre réclamation

vos montant d'indemnité pourrait être réduit et ce, considérablement. Les pourcentages que l'on retrouve le plus souvent sur les contrats sont de 80%, 90% ou 100%.

Voici un exemple. Vous êtes propriétaire d'un bâtiment dont la valeur de remplacement est de 500 000\$ et vous avez souscrit une assurance au montant de 400 000\$ alors que votre contrat d'assurance comporte une clause de règle proportionnelle de 80%. Vous subissez une perte de 100 000\$. Quel sera le montant de l'indemnité? Celui-ci sera de 100 000\$, car vous étiez assuré à 80% de la valeur de remplacement.

Valeur de remplacement:	500 000 \$
Montant souscrit:	400 000 \$
Perte:	100 000 \$
Règle proportionnelle:	80 %
Montant souscrit X perte:	Indemnité
Minimum exigé 80 %	
400 000 \$ X 100 000 \$:	100 000 \$
	<hr/>
	400 000 \$

Prenons maintenant comme exemple la même situation que la précédente sauf que le montant souscrit sera de 300 000\$. Quel montant d'indemnité versera l'assureur? Celui-ci sera inférieur à la perte, car le montant souscrit était en-dessous de 80% de la valeur de remplacement de la bâtisse. Dans ce cas, l'indemnité payable sera 75 de 000\$.

Valeur de remplacement:	500 000 \$
Montant souscrit:	300 000 \$
Perte:	100 000 \$
Règle proportionnelle:	80 %
Montant souscrit x perte:	Indemnité
Minimum exigé 80 %	
300 000 \$ X 100 000 \$:	75 000 \$
	<hr/>
	400 000 \$

Il est donc préférable de s'assurer à 100% de la valeur pour éviter cette situation.

Valeur à neuf

Lors de l'établissement de votre montant d'assurance, il existe

différents facteurs dont vous devez tenir compte. Lorsqu'on parle de valeur à neuf, ce terme signifie : le coût de remplacement des biens endommagés ou détruits. Dans cette optique, il est important d'évaluer ce qu'il en coûterait pour remettre vos biens dans le même état qu'avant le sinistre. Si vous êtes propriétaire, il faut assurer le bâtiment, l'équipement et la marchandise. Par contre, si vous êtes locataire, vous devez tenir compte des améliorations locatives effectuées à vos locaux dans le but d'y faire fonctionner votre entreprise.

Règlement de zonage

D'autres facteurs peuvent intervenir dans l'application de la règle proportionnelle, dont un en particulier qui risque de compromettre sérieusement le montant de l'indemnité. On parle ici de règlement de zonage souvent oublié, mais par contre très répandu dans les secteurs congestionnés ou dans les plans d'urbanisme. Ces règlements peuvent vous obliger à reconstruire avec d'autres matériaux que votre construction originale ou tout simplement vous interdire de reconstruire au même endroit, ce qui engendre des coûts additionnels. Il faut donc tenir compte de ces coûts et aussi amender votre contrat, car la plupart de ceux-ci vous obligent à reconstruire au même endroit et avec des matériaux de même qualité. Tôt ou tard, vous aurez à évaluer vos biens. Vous pouvez le faire calmement avant un sinistre ou dans l'angoisse que suscite un tel événement.

C'est pourquoi il est toujours préférable de faire appel à une firme d'évaluateurs professionnels qui seront en mesure de tenir compte des différents facteurs.

Parlez-en à votre courtier; il saura vous conseiller judicieusement sur les protections nécessaires afin d'assurer la stabilité de votre entreprise.

Sylvain Turgeon
Vice-président Développement
Groupe d'assurances Verrier inc.
(819)-563-0363

RÉNOVATIONS
André Dorais enr.

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

5, chemin Gendron
Sherbrooke, QC
J1R 0J6

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

PUBLIFORME
AFFICHAGE DE TOUS GENRES

SIGNALIGNE
PEINTURE ROUTIÈRE

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

2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC

TBF
TOITURES EN MEMBRANE ELASTOMERE
INDUSTRIEL - COMMERCIAL - RÉSIDENTIEL

RBQ: 8309-4326-19
ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron
SHERBROOKE
Télécopieur: 819-563-4964

819 823-7592

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

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

LOUE TOUT RENT ALL

Location • Vente
Réparation d'Outils
Remplissage de Propane

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

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

Armand Chrétien

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

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

Les femmes de l'Estrie vivent plus longtemps que les hommes

« En 2001, la population totale de l'Estrie s'élevait à 291 000 habitants. La proportion des personnes âgées (de 65 ans et plus, et de 85 ans et plus) était très légèrement supérieure à la moyenne; on recensait alors 40 000 individus du troisième âge, dont 4 500 environ avaient atteint l'âge respectable de 85 ans ».

C'est ce qu'on peut apprendre du Portrait statistique régional des aînés du Québec dévoilé par l'Association des retraités (es) des secteurs publics et parapublics (AQRP).

La population âgée de l'Estrie se compare à la moyenne provinciale. La classe d'âge des 65 ans et plus connaîtra une augmentation de 110 % au cours des 25 ans qui séparent 2001 à 2026. Au bout du compte, elle composera 26 % des habitants de la région.

Un scénario assez identique pour les personnes de 85 ans et plus dont

les effectifs atteindront 10 150 âmes en 2026, soit 3 % de



la population totale.

« En 2001, les habitations collectives en Estrie abritaient 13 % des personnes âgées; parmi celles qui résidaient dans des ménages, un tiers demeuraient seules tandis que plus de 60 % restaient avec leur famille proche. »

Le revenu moyen annuel (en 2000) des personnes âgées de 65 ans et plus était de 20 500 \$, soit 1 000 \$ de moins que la moyenne provinciale.

On apprend aussi que plus des

trois quarts des personnes âgées en Estrie se considèrent en bonne santé. Par ailleurs, l'espérance de vie moyenne à 65 ans est de 19 années, la plus élevée de tout le Québec. « Mais en y regardant de plus près, nous nous rendons compte que l'espérance de vie masculine y est comparable à celle dans le reste du Québec;

par contre, les femmes âgées de 65 ans peuvent espérer vivre encore 21 ans et demi, c'est-à-dire un an de plus que la moyenne féminine québécoise. Ainsi, l'écart d'espérance de vie entre les hommes et les femmes est proche de cinq ans. Autrement dit, il s'agit de la plus importante disparité de genre de tout le Québec », laissez-vous savoir.

Si vous voulez plus de détails sur le Portrait statistique régional des aînés du Québec, il est disponible en ligne à l'adresse suivante: www.aqrp.qc.ca/portrait.pdf.



PHOENIX

NETTOYAGE DE TAPIS

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

URGENCE
24 H

*RABAIS MEMBRE RPHL

819 822-2425
www.phoenixinc.ca

VOTRE MAÎTRE TRAITEUR



Yvan Faucher propriétaire

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

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



SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

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







SPÉCIALEMENT
POUR LES MEMBRES
DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX
ET LIVRAISON
GRATUITE

Flottant,
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

René Perron, votre conseiller

Tél.: 819.864.4253

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

À SHERBROOKE C'EST



L'équipe Dany Sévigny

LOGATION AUTOS - CAMIONS

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

la référence
en Estrie

Spécial
Bas prix 4 heures*

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

*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

www.viaroute.com

2 succursales à Sherbrooke

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

NOTRE MEILLEUR TARIF
GARANTI

Chronique juridique



Me Sonia Desrosiers

Beaucoup de propriétaires ne connaissent pas le processus du recouvrement. Plusieurs personnes se posent des questions concernant ce mécanisme. Nous vous indiquerons donc dans cette chronique les éléments essentiels à connaître lorsque l'on obtient un jugement de la Régie du Logement. Il faut savoir que lorsque vous avez un jugement, c'est à vous qu'il revient de le faire exécuter.

La première étape à accomplir est d'obtenir ledit jugement. Il est impossible d'effectuer une procédure judiciaire tel la saisie de meubles, la saisie de salaire ou la saisie bancaire sans ce document précieux.

Un jugement de la Régie du Logement peut être exécuté sur une période de dix ans. Cependant, si

La perception des montants accordés par jugement

vous n'avez aucune information relative au locataire, soit une date de naissance, ou encore l'institution bancaire où faisait affaire ledit locataire, il sera très difficile de retracer la personne contre qui le jugement a été rendu.

Dans le cas où le locataire en question reçoit des montants de la sécurité du revenu ou des prestations de dernier recours, il est impossible d'effectuer une saisie de ceux-ci. Ce qui signifie que si le locataire est prestataire d'assistance sociale, vous ne pourrez peut-être jamais récupérer le montant accordé par jugement.

Par ailleurs, en ce qui concerne la saisie de meubles, le Code de procédure civile édicte qu'il est impossible de saisir des meubles si la valeur de ceux-ci est inférieure à 6 000\$. Le Code mentionne aussi de nombreux éléments qui sont insaisissables tels les objets servant à pratiquer un métier ou une profession. La saisie de meubles ne peut être exécutée que par un huissier qui est un officier de justice.

En ce qui concerne la saisie de salaire lorsque le locataire travaille, celle-ci comprend de nombreuses démarches. Il faut tout d'abord remplir un bref de saisie et le faire timbrer au greffe de la Cour du Québec. Par la suite, il faut signifier une copie du bref à l'employeur ainsi qu'au locataire. L'employeur est tenu d'expédier une déclaration affirmative au créancier et celle-ci doit être déposée à la Cour. Par la suite, l'employeur expédie le montant saisi et le ministère de la Justice expédie le montant saisi mais seulement aux trois mois. Évidemment, ce processus est plus ardu lorsque le locataire ne possède pas de stabilité d'emploi ou démissionne après la saisie.

La saisie bancaire quant à elle, consiste à geler les sommes qui sont dans le compte bancaire du locataire et de les envoyer au créancier. Ici aussi, il est nécessaire de faire timbrer la procédure. Si les sommes contenues dans le compte ne sont pas suffisantes, les sommes qui entreront dans le compte seront gelées jusqu'à ce qu'une

main levée soit déposée auprès de l'institution bancaire. Mais il arrive souvent qu'il n'y ait qu'une petite somme dans le compte et/ou que le locataire change d'institution bancaire. Cependant, la chance peut être à votre avantage.

Beaucoup de propriétaires se découragent lorsqu'ils ont un jugement et conservent celui-ci dans un tiroir. Pourquoi ne pas le confier au cabinet d'avocats Messier, Soucy qui offre des services de recouvrement selon un forfait, en autant qu'il y ait un jugement.

Cependant, il faut se rappeler que la perception des montants accordés par jugement est rarement rapide. Les gens qui doivent une certaine somme ont tendance à disparaître dans la nature et si vous ne possédez pas d'informations telles que mentionnées précédemment, il sera difficile de recouvrer les sommes.

Il faut simplement se rappeler que la patience est le mot d'ordre en matière de recouvrement et ne pas compter sur le montant accordé par jugement pour boucler son budget.



Forme Graphik

André Bolduc
Conseiller / graphiste
819.868.3366

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.

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

and.bolduc@cgocable.ca

Assurances Perreault Rouillard Ltée Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Commentaires de Me Martin A. Messier, président du RPHL

Le gouvernement doit redonner le goût de l'immobilier aux investisseurs privés

Personne ne peut nier le fait que les investisseurs privés ne peuvent plus s'intéresser à la construction de logements pour location sans être dans l'obligation de prévoir des loyers beaucoup plus dispendieux, alors que l'évolution du prix des loyers n'a pas suivi les coûts de construction au Québec.

Nous avons eu l'occasion de rencontrer les responsables de l'habitation des trois principaux partis politiques du Québec pour tenter de les sensibiliser sur des améliorations qui devraient être apportées au système actuel de l'habitation résidentielle.

Nous croyons toujours que nos loyers devraient davantage évoluer avec un libre marché, une formule qui permettrait d'améliorer le parc actuel de logements du privé, et provoquer la venue de nouveaux logements favorables aux locataires. Nous savons que les loyers du Québec sont encore parmi les plus bas au Canada.

Nous avons fait part, lors de nos rencontres, qu'il serait préférable de venir en aide aux locataires qui sont vraiment démunis en les aidant davantage financièrement

pour qu'ils puissent obtenir des logements convenables, alors que la formule des HLM ne devrait être utilisée que pour les cas bien particuliers. En tenant les loyers le plus bas possible pour tout le monde, nous

mettons en péril le marché de l'immobilier locatif résidentiel, et nous nuisons à l'ensemble des locataires.

Nous avons discuté d'irritants que doivent toujours subir les propriétaires, tels que les délais de la Régie du logement qui sont encore très longs et qui causent préjudice autant aux locataires qu'aux propriétaires. Des efforts ont été faits avec l'ajout de régisseurs mais ce n'est pas suffisant. La cession de bail doit être revue alors que des locataires y ont même trouvé une formule



Me Martin A. Messier

gagnante pour s'enrichir aux dépens des propriétaires. Il y a également les abus de procédure, en particulier au niveau des droits de demande de rétractation, alors

que certains locataires y ont trouvé un moyen exceptionnel pour ne pas payer le loyer et gagner du temps, avant d'être évincer du logement pour non paiement de loyer. Ces situations doivent être corrigées dans les meilleurs délais.

Enfin, nous croyons que les partis politiques devraient s'intéresser à redonner le goût de l'immobilier résidentiel aux investisseurs privés, en déréglementant le plus possible le secteur de l'habitation, une formule qui serait gagnante pour tous les citoyens. Nous croyons

fermement que les locataires seraient également avantagés par une dynamique de marché, libre des contraintes de l'État.

RBO : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

Tél. : 819.821.0633 Téléc. : 819.864.7220

gerardlarochelle@videotron.ca

MACONNERIE JACQUES GOYETTE INC.

PIERRES, BRIQUES ET FOYERS

NOTRE-DAME-DES-BOIS

Tel. : 1-819-888-2594 Téléc. : 1-819-888-2610

R.B.Q. : 8310.6328.56

Gérald Savary, c.a.

Savary, Paul & associés

Expertise en évaluation immobilière

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

Rés.: (819) 345-6087

Activités à venir du RPHL

- * Novembre 2007 *Formation « Augmentation et relevé 4 » (dès 12 participants)*
- * Automne / hiver 2007-2008 *Formation « ABC du parfait propriétaire » (en continu dès 12 participants)*
- * Automne / hiver 2007-2008 *Formation « Comment préparer un dossier et se présenter devant la Régie du logement (en continu dès 12 participants)*
- * 16 octobre 2007: *Rencontre à 19 h à l'Hôtel Le Granbyen (Salon Champs Élisé Ouest), Granby. Sujet: Commission de la construction du Québec (CCQ). Conférencier invité: Monsieur Jocelyn Villeneuve.*
- * 8 janvier 2008: *Taux d'inoccupation SCHL (Sherbrooke)*
- * 9 janvier 2008: *Taux d'inoccupation SCHL (Granby)*

Assurances

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

Avocats

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

Cellulaire

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

Chauffage

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

Électroménagers

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

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby
Marché immobilier
84, rue Court, Granby (Qc)
Tél.: (450) 770-7033
www.desjardins.com
-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

Gestion parasitaire

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

Informatique

Magex Technologies
Tél.: (819) 820-2439
Sans frais: 866-886-2439
Essayez-le gratuitement au:
www.magextechnologies.com
Logiciel de gestion immobilière
Proprio Expert inclus:
-Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteur en bâtiment

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

Notaire

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

Peinture

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

Rampes Gouttières

Gou Pro Aluminium
Tél.: (450) 777-4217
* **Escompte membres RPHL**
-Rampes en aluminium
-Balcons en fibre de verre
-Gouttières sans joints
Licence RBQ: 8101-7006-09

Gens d'affaires de Granby, communiquez avec Marjolaine Laberge au 450-361-9884 pour offrir vos services et produits aux membres du RPHL

Utilisez le logiciel intelligent du RPHL pour faire vos enquêtes de crédit

« Un arrangement avec un locataire, c'est toujours mieux que la Régie » Jean Chabot de Granby

Berthold Lévesque

Propriétaires de 48 logements à Granby, Jean et Constance Chabot avaient été conseillés d'investir dans les immeubles à revenus locatifs, mais les premières relations avec des locataires n'ont pas été faciles.

Mais, avec le temps, le couple s'est construit une bonne complicité alors que lui, avait son entreprise de matériaux de construction, et elle, travaillait comme agent immobilier. « Mon meilleur client était Jean Chabot », se plaît-elle à mentionner.

Cependant, le premier achat a été un duplex à Granby en 1975, sept ans après leur mariage, pour y habiter comme propriétaire occupant. Plus tard, ce duplex servira comme échange pour l'acquisition d'une belle maison unifamiliale.

En 1980, Jean Chabot, représentant sur la route, a fait l'acquisition d'une entreprise de matériaux de construction, Chevrons Rivard 1980 inc.,

toujours à Granby. « Vous devez vous acheter des immeubles à revenus », suggérait



Jean et Constance Chabot

un ami de la famille. Les Chabot se retrouvent avec un premier immeuble de 6 logements, un vrai « panier de crabes ». Il fallait apprendre à la dure, et cette première expérience avec les locataires n'a pas été facile, ce qui a fait dire à M. Chabot qu'il a bien eu l'idée d'abandonner ce genre

d'investissement. Des logements malpropres, des locataires qui ne payaient pas leurs loyers, et tout ce qu'ils ont constaté dépassait toujours l'imaginaire. Mais l'expérience et le travail aidant, les Chabot étaient prêts à en prendre plus. Cette fois, on se lance dans l'achat d'un douze logements qui

n'a pas été plus facile à gérer au début, avec de « vrais bandits à l'intérieur », en plus de constater que le vendeur avait fait de faux baux pour mieux vendre son immeuble.

Jean et Constance Chabot ont appris rapidement à gérer ce genre d'entreprise et ont réussi encore une fois à mettre de l'ordre en rénovant et en allant chercher de bons locataires.

Quelques temps plus tard, un triplex a été acheté et revendu et on s'est aussi départi de l'immeuble de 6 logements.

En 2000, on fait l'achat d'un autre 12 logements, mais cette fois on avait visé du neuf. Jean Chabot prend sa retraite en 2005, en vendant son entreprise de matériaux de construction à Matériaux Coupal, et il fera l'acquisition d'un 24 logements en décembre 2006.

la suite en page 19



Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Mediatrice 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

BÉTONEL
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

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

Ceci n'est pas qu'un entrepreneur heureux

C'est un homme d'affaires comblé
Grâce à l'expertise du Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby ainsi qu'à son équipe de 60 professionnels spécialistes et experts-conseils, notre entreprise a été appuyée et orientée lors de nos décisions stratégiques.

L'équipe d'experts-conseils au Marché immobilier

Desjardins
Conseils aux entreprises
www.desjardins.com

Daniel Bélanger, président
Construction Horizon inc.

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

84, rue Court, Granby • 450-770-7033

Autres points de services :

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

ESCOMPTE POUR MEMBRE DU RPHL

Groupe Cameron
LA TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Le Groupe Cameron
Une vaste expertise en gestion parasitaire

DES RÉSULTATS GARANTIS

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

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

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

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

Réunion du RPHL à Granby le mardi 16 octobre 2007

Pour tout savoir sur ce que vous avez le droit de faire ou ne pas faire dans vos logements

Les membres du RPHL sont invités à une rencontre qui se tiendra à l'Hôtel Granby au 700 rue Principale à Granby (salle Elisée Est) à 19 h, le 16 octobre 2007.

Les propriétaires présents pourront entendre un conférencier de la Commission de la construction du Québec (CCQ), M. Jocelyn Villeneuve,

conseiller en relation de travail à la direction de l'application des conventions collectives.

En réalité, le conférencier parlera en particulier de la Loi R-20 (Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction).

Les propriétaires

seront informés sur ce qu'ils peuvent ou ne peuvent pas faire dans la réparation, la rénovation de leurs logements. Une soirée qui promet, si on se fie sur celle qui a déjà été donnée à Sherbrooke, toujours pour les membres du RPHL, et avec le même conférencier.

Les membres du RPHL pourront

aussi rencontrer le président du Regroupement, Me Martin Messier, qui les entretiendra sur les dossiers sociaux en cours, et Mme Diane Hébert, directrice adjointe, agira comme animatrice de la soirée.

Il est important de réserver sa présence, car les places sont limitées: 450-361-9884; reservation@rphl.org.

INSPECTECH 819 823-5377

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

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

René Vincent, ing.
Directeur technique

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

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

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

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

Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

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

 Ventes Commerciales des Électroménagers GE

Deux lectrices nous écrivent

La Ville de Granby devrait être moins rigide dans l'application de son Règlement sur l'emplacement des bacs de recyclage

Nous pouvons vous résumer le règlement (6 logements et plus) comme ceci : les bacs ne doivent plus être en bordure des trottoirs mais placés dans la cour latérale ou la cour arrière du bâtiment. Nous devons dégager une largeur minimale près du trottoir (qui semble être 2 mètres). On nous a dit que la Ville ne pouvait obliger à agrandir une surface asphaltée si le propriétaire avait une surface asphaltée de 30%.

Tenant compte de notre réalité, nous avons demandé à ce qu'une personne responsable vienne sur place voir la configuration du terrain et du bâtiment. Compte tenu de notre problématique, nous avons proposé à la ville de planter une haie de feuillu sur 3 faces camouflant ainsi le bac tout en laissant accès au camion de ramassage. Peine perdue, nous devons respecter le règlement et conserver la largeur minimale requise, et nous suggère de le mettre à environ 15 pi d'une fenêtre patio sur un sens et dans l'autre c'est à proximité d'une vitrine de chambre à coucher et en plus parce que nous avons plus de 30% de surface asphaltée, cet emplacement se trouve sur le gazon. Il est certain que le gazon en prendra un coup avec la pesanteur du camion de ramassage. La ville désire s'embellir au dépend des propriétaires ? L'entreprise Sani-

Eco ne chargera-t-elle pas plus pour effectuer la cueillette compte tenu de l'éloignement des bacs ? Qui paiera la note en bout de ligne ? Il y a assurément quelque chose à faire.

Il est très facile de voter un nouveau règlement assis derrière un bureau mais dans la réalité, les immeubles existants ont chacun leur particularité ou leur problématique comme un terrain en pente ou avec un gros rocher, ou encore des arbres, clôture ou paysagement qui gênent, des fenêtres ou sorties extérieures mal positionnées. Les anciens immeubles n'ont pas toujours la configuration idéale, ni le terrain idéal pour appliquer facilement un tel règlement.

Nous ne savons pas combien de propriétaires ont reçu cette directive mais semble-t-il que les envois ne sont pas complétés encore. À notre avis il devrait y avoir un amendement pour exempter certains immeubles existants. Pour les futurs immeubles les propriétaires connaissent à l'avance ce règlement, donc pourront prévoir leur plan en conséquence, et pour les immeubles existants pour lesquels c'est possible, tant mieux, mais pour les autres, un amendement s'impose.

Angèle Bernard
Ghislaine Senneville
Granby

VOS CHAUFFE-EAU MONTRENT DES SIGNES DE FATIGUE ?
OPTEZ POUR LA LOCATION
À PARTIR DE **740\$** / MOIS



POURQUOI LOUER UN CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE

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

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

* TAXES EN SUS



819 569-6676



suite de la page 17

« Un arrangement avec un locataire... »

Le nouveau retraité s'occupe de l'entretien de ses logements, avec l'aide de bons concierges. Sa conjointe Constance, a la main haute sur la comptabilité et s'occupe des relations avec les locataires. Avec les locataires à problème, elle s'organise toujours pour régler elle-même le conflit et éviter le plus possible la Régie du logement.

« L'immobilier, même si ça demande des efforts, est un bon moyen pour se construire un bon fonds de pension », croit aussi Jean Chabot.

Des projets: vendre la belle et grande maison unifamiliale actuelle qu'il a construit lui-même, pour retourner à « leurs racines », soit se faire construire un duplex et y revenir comme propriétaires

occupants. Ils sont membres du RPHL depuis déjà quelques années: « On est toujours bien servi par le personnel du RPHL ».

De la relève, oui, alors qu'un de leurs fils, Patrick, qui est déjà propriétaire d'un dépanneur à Granby, s'intéresse grandement à l'entreprise familiale, en s'occupant des affaires de la famille, lorsque les parents se permettent

des voyages à l'extérieur. Un fils qui a d'ailleurs du talent à revendre dans les relations avec les locataires.



Ce magnifique immeuble de 24 logements à Granby, appartient à la famille Chabot.

SPECIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE

neworimat

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
BONNEVILLE PORTES ET FENÊTRES FENESTRY

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

1585, chemin du 6e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H9

L'ENQUÊTE SEMI-ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MENÉE PAR LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Tous les ans, en avril et en octobre, la SCHL effectue une enquête sur les logements locatifs afin d'évaluer les facteurs ayant une incidence sur le marché locatif. L'enquête a lieu dans toutes les régions du Canada. Elle porte principalement sur les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

Conséquemment, les propriétaires d'immeubles de trois logements et plus destinés à la location sont interrogés. Deux indicateurs clés sont mesurés dans le cadre de cette enquête : le taux d'inoccupation et le loyer moyen.

Dans les régions métropolitaines de recensement (Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay) ainsi que dans les grandes agglomérations (Drummondville, Granby, St-Jean sur Richelieu, Shawinigan et St-Hyacinthe), on choisit au hasard un échantillon d'immeubles. Un certain poids est ensuite attribué à chaque immeuble faisant l'objet de l'enquête. Les résultats obtenus sont pondérés de manière à obtenir les taux d'inoccupation pour l'ensemble de l'univers.

Dans les plus petites agglomérations, où la population varie de 10 000 à 49 999 habitants, l'enquête se fait par recensement et porte donc sur la totalité du parc locatif.

A QUOI SERVENT LES DONNÉES?

Les données recueillies auprès des propriétaires interrogés permettent à la SCHL d'évaluer la disponibilité et l'abordabilité des logements sur les divers marchés locatifs du pays. Ces données servent également aux propriétaires d'immeubles locatifs pour savoir si leurs loyers se situent dans la moyenne des prix. Par conséquent, toutes les données sont comptabilisées et analysées afin de produire le *Rapport SCHL sur le marché locatif*, publié semi-annuellement.

Donc, si un enquêteur de la SCHL communique avec vous prochainement, nous vous remercions de répondre à ses questions afin de nous aider à réaliser cette enquête avec exactitude et fiabilité. Nous comptons sur votre collaboration et, comme toujours, nous vous en sommes reconnaissants.

CONFIDENTIALITÉ

Tous les renseignements recueillis sur les logements inoccupés et les loyers dans le cadre de l'enquête sont strictement confidentiels, et nous nous assurons d'avoir un nombre suffisant de réponses avant de divulguer un taux d'inoccupation afin de préserver l'anonymat de nos répondants. Tout renseignement personnel que possède la SCHL est protégé aux termes de la *Loi sur la protection des renseignements personnels* du gouvernement fédéral. La SCHL ne peut donc pas divulguer vos renseignements personnels à des tiers.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Il faut maintenant un permis pour ouvrir une résidence pour personnes âgées au Québec

Au Québec, il n'était pas nécessaire d'obtenir un permis pour ouvrir une résidence pour personnes âgées maintenant, les choses ont changé. Le gouvernement du Québec a

adopté le projet de loi 83 qui oblige maintenant à détenir un permis pour pouvoir ouvrir une résidence pour personnes âgées.

Désormais, tout exploitant d'une résidence pour personnes âgées doit

préalablement inscrire chacune des résidences dont il est propriétaire au « Registre des résidences pour personnes âgées » de l'Agence de la santé et des services sociaux de la région où est située la résidence.

Toutes les résidences pour personnes âgées sont soumises à l'application du « règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées », entré en vigueur le 1er février 2007.

Pour obtenir et conserver un certificat de conformité, renouvelable aux deux ans, l'exploitant doit respecter un ensemble de critères sociosanitaires définis dans le Règlement. De plus, il doit satisfaire aux exigences relatives à d'autres lois et aux normes contenues dans un

règlement municipal en matière d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou de construction.

Les agences de la santé et des services sociaux ont jusqu'au 1er février 2009 pour compléter le processus de certification à l'ensemble des résidences pour personnes âgées de leur territoire.

Pour en savoir davantage sur ce sujet, consultez le site Internet du ministère de la Santé et des Services sociaux:

www.msss.gouv.qc.ca, à la rubrique « Sujets », sélectionnez « Groupes de population », puis « Personnes âgées » ainsi que la fiche intitulée « Ouverture d'une résidence pour personnes âgées » du « Répertoire des programmes et services du gouvernement du Québec » à l'adresse :

www.formulaire.gouv.qc.ca.



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

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

Informez-vous à un
courtier d'expérience **RICHARD LAVOIE**
agent immobilier agréé

La Capitale Estrie RL.
courtier immobilier agréé **819.563.3000**
www.lacapitalevendu.com



RPHL **CAMPAGNE DE RECRUTEMENT**

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



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

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

Votre contact privilégié

*Bien plus qu'une
relation de confiance!*



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

**OBTENEZ 25 \$
DE RABAIS**

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

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

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

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

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

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

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