

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 2, No 6

Décembre-Janvier 2007

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

Selon une étude commandée par la SHQ

La copropriété occupe seulement 2,4 % du parc résidentiel à Sherbrooke

reportage complet en page 13



M. Sylvain Arès et Me Sonia Desrosiers

*Des locataires abusent de plus en plus
des procédures à la Régie du logement*

*Les propriétaires
ne peuvent
rien faire!*

à lire en page 12

*Réservez dès maintenant!
pour les réunions de janvier 2007*

- * Granby, le 9 janvier 2007
- * Sherbrooke, le 10 janvier 2007



*Joyeuses Fêtes!
Bonne Année 2007!*

Signez notre pétition sur les hausses des taxes scolaires du ministre Fournier en page 5

Berthold Lévesque

Sondage Léger Marketing pour le compte de la SHQ

Un sondage réalisé au début de septembre 2006 par Léger Marketing et commandé par la Société d'habitation du Québec (SHQ), démontre que les Québécoises et les Québécois apprécient majoritairement leur habitation, et que 40 % d'entre eux la considère comme un endroit de repos. Les résultats du sondage ont été rendus publics lors de la journée nationale de l'habitat qui se tenait à Montréal le 2 octobre dernier, en présence de la ministre Responsable de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau.

Près d'un locataire sur deux aura les moyens de s'acheter une maison d'ici cinq ans

On a noté que d'ici cinq ans, 73% des répondants (locataires et propriétaires) passeront autant de temps ou plus de temps à la maison.

Présentement, les propriétaires privilégient les maisons unifamiliales (49 %) et de plain-pied (21 %),

situées en banlieue (34 %) et en pleine ville (33 %).

Les locataires occupent des habitations à logements multiples (46 %) et sont principalement installés en pleine ville.

Les propriétaires considèrent leur maison comme étant, avant tout, un refuge et un lieu de repos dans une proportion de 36 %; par contre, 26 % pensent que leur maison représente un investissement, et 20 % un pied-à-terre. Pour la majorité des locataires (47 %), le logement habité actuellement représente un refuge et un lieu de repos, et 30 % pensent qu'il s'agit d'un pied-à-terre tout simplement.

Portrait des cinq prochaines années

Dans les cinq prochaines années, les propriétaires passeront autant de temps qu'aujourd'hui à la maison dans une proportion de 57 %, ou plus, dans une proportion de 24 %. Par contre, 16 % des propriétaires prévoient y passer moins de temps qu'aujourd'hui.

Toujours pour la même période à venir, 46 % des propriétaires qui déménageront opteront pour une maison unifamiliale, 13 % pour une maison plain-pied et 11 % pour une maison en copropriété. On prévoit un léger essor de la popularité des maisons en copropriété (alors qu'on constate une hausse de 7 % en 2006 comparativement à 11 % pour les prochains cinq ans), au détriment des

maisons de plain-pied (-8 %) et des maisons unifamiliales (-3 %).

Dans cinq ans, l'attrait de la campagne surpassera celui de la banlieue et de la ville pour les propriétaires qui déménageront. La localisation continuera à jouer un rôle important pour le choix d'une maison: la proximité des services (27 %), du lieu de travail (20 %), de la nature (20 %). Aussi, la tendance à la rénovation va s'accroître chez les propriétaires au cours de cette période.

Enfin, un propriétaire sur dix prévoit acheter une résidence secondaire d'ici cinq ans.

Pour les cinq prochaines années, la majorité des locataires passeront autant (43 %) ou moins (34 %) de temps qu'aujourd'hui à la maison. Néanmoins, 17 % des locataires pensent y passer plus de temps qu'aujourd'hui. Ceux qui passeront moins de temps à la maison invoquent principalement l'entrée ou le retour sur le marché du travail dans une proportion de 53 %.

Les locataires qui déménageront au cours des prochaines années, privilégieront la maison unifamiliale (35 %), le duplex (10 %), la maison en copropriété (9 %) et la maison de plain-pied (9 %).

Du côté des locataires également, la popularité de la ville diminuera considérablement (-29 %) au profit de la campagne (+12 %), des abords de la ville (+8 %) et de la banlieue (+6 %).

Une donnée très importante permet de constater que près d'un locataire sur deux (46 %) aura les moyens de s'acheter une maison d'ici cinq ans.

Parmi les répondants qui ont l'intention d'acheter une maison au cours des cinq prochaines années, 87 % seraient prêts à payer plus cher pour une maison consommant moins d'énergie.



Desjardins
Centre financier aux entreprises de l'Estrie

DESJARDINS
SÉCURITÉ FINANCIÈRE

MICHEL BÉLIVEAU
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

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

Vous êtes prêt à réaliser un projet ?
Au CFE, nous sommes toujours prêts à vous aider. Il suffit de nous téléphoner.

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



Mme Hélène Dauphinais

Pour tout savoir sur la situation du logement locatif de la région de Sherbrooke

Il faut être là le 10 janvier 2007...

Une rencontre qui habituellement intéresse plusieurs propriétaires et membres du RPHL, celle qui se tiendra le mercredi 10 janvier 2007 à 19 heures, à l'Hôtellerie Le Boulevard à Rock Forest.

Cette soirée annuelle permettra de connaître l'état du marché immobilier de Sherbrooke, et les membres pourront rencontrer

à cette occasion, une analyste de marché de la SCHL de l'Estrie, Mme Hélène Dauphinais. Une période de questions est prévue suite à la présentation de Mme Dauphinais.

La conférencière traitera du taux d'occupation, des loyers moyens constatés, et les prévisions pour la nouvelle année dans ce secteur d'activités.

Le président du RPHL, Me Martin Messier, adressera aussi la parole pour informer les membres sur les derniers dossiers qui concernent

de près tous les propriétaires, tout en y allant de suggestions pour les ajustements annuels des loyers.

Mme Diane Hébert, directrice adjointe du Regroupement verra à présenter les conférenciers et animer la rencontre.

Il faut réserver alors que les places sont toujours limitées:

819-563-9292, poste 0;
ou reservation@rphl.org
Il n'y pas de frais d'entrée.

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: 8250-128506

"On couvre l'Estrie"

Plomberie Sylvain Goulet inc.

R.E.Q. 8326-8946-21

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

Plomberie
résidentiel - commercial
Ventilation

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

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 : gjb@bellnet.ca
Fax : 819-566-1504

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

VOTRE MAÎTRE TRAITEUR

Festini ROYAL
Yvan Faucher propriétaire

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

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

HÔTELLERIE Le Boulevard
SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

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

Mercier & St-Onge Comptabilité Inc.

Comptabilité d'entreprise et d'habitation à logements
Gestion d'immeubles locatifs
États financiers et déclaration d'impôts des particuliers et des compagnies

84, 5ième avenue, Windsor (Québec) J1S 1V7
Téléphone : 819-845-3532 Télécopieur : 819-845-1159

Danielle Mercier • Daniel St-Onge
Propriétaires

Tél. : (819) 566-7898 Téléc. : (819) 820-1180

CENTRE D'ENTRETIEN D'EXTINCTEURS INC.
VENTE ET RÉPARATION DE TOUTES MARQUES D'EXTINCTEURS

1054 Rte 220, St-Élie d'Orford, QC J0B 2S0
Roch Gauthier propriétaire

Licence P.B.Q. : 8268-5553-13

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 MB PLUS
SERVICES D'EXCAVATION

Martin Boucher
Propriétaire

EXCAVATION (MOYEN et MINI)
• DRAINAGE
• CREUSAGE
• NIVELAGE
TRANSPORT EN VRAC

Cell. : (819) 570-0009

Le ministre Fournier exagère



Martin A. Messier

Nous croyons que le ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, M. Jean-Marc Fournier, est allé trop loin en concoctant avec les commissions scolaires d'importantes hausses de taxes, qui pourraient se traduire avec des augmentations de 50 % et plus dans certaines régions.

Le ministre en a profité pour ouvrir allègrement la valve de la taxation scolaire, en profitant tout simplement de la hausse des valeurs foncières. Oui, tout un choc, qui ne diminuera pas d'autant, même si le ministre offre

aux contribuables de payer en deux versements leurs nouvelles taxes scolaires (comme c'est le cas pour les taxes municipales) et que les hausses seront amorties sur une période de trois ans.

Cette annonce du projet de loi 43 aura pris tout le monde par surprise. Le ministre aurait dû baisser le plafond de taxation actuel de 35 cents du cent dollars d'évaluation dans les commissions scolaires, pour refléter la hausse des valeurs foncières en baissant d'autant le plafond.

Par ce jeu comptable bien particulier, le ministère devrait sauver pas loin de 125 M \$ par année en péréquation qu'il n'aura plus à payer aux commissions scolaires qui n'auront pas assez du 35 cents, alors que ce sont tout simplement les contribuables qui en assumeront durement les frais, en prenant directement ces

économies dans leurs poches. Des hausses d'impôt déguisées, et bien mal vendues par le ministre.

Le ministre Fournier a tenté de faire avaler ce choc des hausses de taxes qu'il a créé de toutes pièces et même s'il facilite le paiement des taxes avec un étalement, il n'en demeure pas moins que cette pilule qu'il tente de nous faire avaler, n'aura finalement aucun effet persuasif.

Et à quand le ménage dans la gestion des finances publiques, alors que les politiciens passent toujours à la solution la plus facile, celle de la taxation, à première vue du moins, en n'osant jamais se questionner sur la gestion de nos finances dans les différentes commissions scolaires, alors que le gras y est sûrement bien installé comme dans la plupart des ministères, nous en sommes convaincus.

Il est encore temps pour le ministre Fournier de faire marche arrière avec son projet de loi, et agir avec plus de pudeur, alors que le libellé actuel permettra de s'en prendre directement aux économies non seulement des propriétaires, mais aussi de bien des locataires qui devront assumer la facture avec leurs prochains ajustements de loyer.

Je vous invite à signer notre pétition en page 5, et faire signer vos locataires.

Minister Fournier is exaggerating about school taxes

We believe that the Quebec Minister of Education, Recreation and Sport – Jean Fournier – has gone too far by conspiring for higher school taxes with the school commissions. This could be expressed in increases of 50% and more in some regions.

The Minister has slightly opened the school tax valve by taking advantage pure and simple of the increase in property values. Yes, quite a shock that won't decrease, more than likely; even if the Minister provides taxpayers with the option of paying their new school taxes in two installments (as currently is the case for municipal taxes), and that the increases will not be amortized over a three-year period.

The announcement of Bill 43 caught everyone by surprise. The Minister should have lowered the current taxation ceiling by 35 cents per \$100 evaluation in the school commissions, to reflect

the increase in property values by decreasing the by as much.

With this tricky accounting, the ministry must save about \$125,000,000 per year for the monies it will no longer have to pay to school commissions which will not be satisfied with only 35 cents. Rather, taxpayers will have to shoulder the heavy tax burden by giving this money right out of their pockets. These are disguised tax increases but are badly sold by the Minister.

Minister Fournier has tried to force this tax increase pill, which he created from all types of bits and pieces, down our throats. Even if he tries to stagger payment methods and timing, this pill – that he is trying to have us swallow, will not have any persuasive effect

on taxpayers.

And when will house-cleaning be carried out in public accounts and finances? It appears that it is expedient for politicians to find the easiest solution first, namely taxation, but they never question themselves on how they are managing our money and finances in various school commissions. We are convinced that "fat" has installed itself in school commissions, as in many ministries.

There is still time for Minister Fournier to step back from his Bill, and act with more caution. The current draft will lead to savings for the government but will cause financial hardship for landlords and tenants who will see adjustments made to rent received and rent paid.

Volume 2, numéro 6
Décembre-Janvier 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
Estelle Fabre
Nadia Lessard
Sylvain Lépine

Conseillère publicitaire
Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE

100, rue Belvédère Sud, bureau 100, Sherbrooke, QC J1H 4B5

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

www.rphl.org

*Au ministre de l'Éducation
M. Jean-Marc Fournier*

Pétition

Projet de Loi 43!

1- **Attendu** que le ministre de l'Éducation, M. Jean-Marc Fournier, a l'intention de faire adopter le projet de loi 43 qui aura pour conséquence de hausser les taxes scolaires au même rythme que la hausse de la valeur foncière des immeubles, provoquant ainsi des hausses de taxes qui pourraient atteindre de 40 % à 60 %;

2- **Attendu** que l'éducation est un projet de société important au Québec;

3- **Attendu** que le ministre a rejeté du revers de la main toutes consultations, en obligeant les propriétaires à devenir des percepteurs d'impôts, alors que le gouvernement empochera tout bonnement des millions de dollars à partir de la péréquation qu'il aura à payer en moins aux commissions scolaires;

4- **Attendu** que les contribuables, en particulier les propriétaires de logements locatifs, subissent déjà bien des préjudices, et que cette hausse de taxes scolaires aura pour effet de créer tout un choc autant chez les locataires qui devront aussi en subir les conséquences avec les prochaines hausses de leur loyer;

Nous, soussignés (es), demandons au ministre Jean-Marc Fournier de tenir une commission parlementaire pour entendre toutes les parties intéressées à la problématique du système de taxation scolaire au Québec, sur le projet de Loi 43, sur le partage de l'assiette fiscale, sur les dépenses des commissions scolaires. Nous demandons également au ministre de faire preuve de plus de transparence et que tout excédent au niveau de la péréquation payé en moins par les commissions scolaires, devrait revenir à l'Éducation et non au fonds consolidé de la province. De plus, nous demandons au ministre de faire preuve de plus de respect envers les contribuables du Québec (autant les locataires que les propriétaires), à baisser d'autant le plafond de 35 cents du cent dollars d'évaluation, pour tenir compte, d'une façon raisonnable, de cette nouvelle hausse des valeurs foncières. Nous exigeons du gouvernement des actions concrètes pour respecter davantage la capacité de payer de ses citoyens et nous appuyons sans réserves toutes autres démarches ou demandes qui pourraient être entreprises par le RPHL dans ce dossier.

Après signature, expédier à "Pétition projet de loi 43", RPHL, 100 rue Belvédère Sud, bureau 100, Sherbrooke (Québec) J1H 4B5; par fax au 819-563-7881; ou par courriel à info@rphl.org

Nom	adresse	téléphone	signature	Je suis propriétaire	Je suis locataire

*Il est important aussi de faire signer vos locataires, ils seront touchés par les hausses de loyer.
Découpez... signez... expédiez...*



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

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



MACKIE ESTRIE INC.
Portes de garage
MACKIE • DU SOLIDE DEPUIS 1960
R.B.Q.: 8253-4785-03

FINANCEMENT DISPONIBLE





Pas seulement des portes de garage ...

VASTE CHOIX DE PORTES ET FENÊTRES DE TOUT GENRE

Venez visiter notre salle de montre

160, rue Léger
Sherbrooke (Québec)
J1L 1L9

819-566-7003

Encourageons nos annonceurs/partenaires du RPHL
Pour toutes informations: Diane Laventure (819) 563-9292, ext. 2; sans frais 1-877-563-9292



Affichage

Publiforme

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

Agent immobilier

Groupe Sutton-Avantage

Denise Bernier Brandt

Tél.: (819) 847-2680
 Sans frais: 1-866-399-2680

* Offre spéciale membres RPHL

“Pour toutes transactions effectuées avec moi: frais de notaire gratuits
 - Secteur Estrie et Haute-Yamaska
 - Achat-Vente-Location

Royal LePage Avantage

Tél.: (450) 776-3578
 Sans frais: 1-866-378-8085
 www.isabelleetbernard.ca

Isabelle Chabot

Cell.: (450) 522-6041
 - Spécialité: résidentiel, chalet, condo et terrain

Bernard Rousselle

Cell.: (450) 521-7211
 - Spécialité: immeuble à revenu
 * **Offre exclusive membres RPHL**

Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

100, rue Belvédère Sud
 Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

* Programme d'assurances pour les membres RPHL

- Immeubles à revenus
 - Bâtisses commerciales

Avocats

Messier, Soucy, avocats

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

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

Centre de rénovation

Rona l'Entrepôt Sherbrooke

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

(ligne directe) Bureau industriel

* Escompte membres RPHL

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

Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

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

* Escompte membres RPHL - L'expérience qui parle!

Chauffage

L'impériale Esso

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

* Escompte membres RPHL

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

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

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

* Escompte 5 % membres RPHL

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

Comptabilité

Mercier & St-Onge Comptabilité inc.

Daniel St-Onge
 et Danielle Mercier,
 propriétaires
 Tél.: (819) 845-3532

- Comptabilité
 - Impôts
 - Gestion d'immeubles locatifs

Électricité

Services Électriques

Larochelle inc.

Tél.: (819) 821-0633
 - Résidentiel, commercial, multi-logements
 - Alarme incendie et intercom
 - Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
 - Installation d'économiseurs d'énergie (économie d'énergie jusqu'à 20 %) sur chauffage

J.C. Morin inc.

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

Entretien paysager (déneigement)

Entreprises Demco enr. (Les)

Marc-Olivier Boucher, propriétaire
 Cell.: (819) 574-7667

* Escompte membres RPHL

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

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

Évaluateurs agréés
 4170, rue Bonaventure, Sherb.
 Tél.: (819) 821-2454, poste 222
 g.savary@bellnet.ca

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

Excavation

Entreprises M.B. Plus enr. (Les)

Cell.: (819) 570-0009

* Escompte membres RPHL

Excavation moyenne et mini
 - Drainage
 - Creusage
 - Nivelage
 - Transport en vrac, petite ou grande quantité
 - Sable, terre, concassé, etc.





Extincteur

Centre d'Entretien d'Extincteurs inc.

- Roch Gauthier
Tél.: (819) 566-7898
Vente et service
- Extincteur
 - Systèmes automatiques
 - Boyaux d'incendie
 - Service d'entretien de toutes marques
 - Service 24 heures et prix compétitifs

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
Télé.: (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 inclus:
- 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@bellnet.ca
- * **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) 566-0727
 - Sherbrooke Ouest
Tél.: (819) 822-4141

Location d'outil

Location Joë Loué Tout

- 1610, 12e avenue Nord
Fleurimont (Qc)
Tél.: (819) 823-1600
- * **Escompte membres RPHL**
 - Réparation
 - Vente et location d'outils
 - Distributeur Shindaiwa, Echo
 - Remplissage de propane
 - Services de livraison

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

Mini Entrepôts

Mini Entrepôts Logic Inc.

- Eric Lambert & Lyne Bergeron
9831 Boul. Bourque, Deauville
Tél.: (819) 580-0642
www.entrepotslogic.ca
- * **Promotion pour membres RPHL, voir notre annonce!**
 - La meilleure solution pour votre besoin d'espace

Nettoyage

Roto-Static

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

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.

Notaires

PME Inter Notaires

- Paré Tanguay, s.e.n.c.**
Notaires et conseillers juridiques
2140, rue King Est, bureau 201
Sherbrooke Qc J1G 5G6
Tél.: (819) 563-3344
Télé.: (819) 566-0233
- Denis Paré, notaire
 - Bernard F. Tanguay, notaire
 - François Chouinard, notaire
 - Myriam Paré, notaire
 - Mathieu Rainville, notaire

Peinture

Bétonel

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

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

- 5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
1495 rue King Est, Fleurimont
Tél.: (819) 563-4736
www.tapisvn.com
- * **Escompte membres RPHL**
 - Vinyle anti-déchirure
 - Tapis anti-éfilochage
 - Peinture format économique

Plomberie chauffage

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

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

Portes et fenêtres

A.P.S. Rénovations inc.
 415, rue Mont-Plaisant
 Sherbrooke (Qc.)
 Tél.: (819) 563-6877
 **Escompte membres RPHL*
 (applicable sur produits sélectionnés)
 -Vente et installation de portes et
 fenêtres
 -Distributeur des produits de bâtiment
 Gentek Limitée
 -Licence RBQ: 3103-8763-31

Mackie Estrie Inc.

160, Léger, Sherbrooke, Qc
 Tél.: (819) 566-7003
 mackie@qc.aira.com
 -Fenêtres de tous genres: bois, PVC,
 aluminium, hybride
 -Portes d'acier et un vaste choix de
 vitraux
 -Portes patio, de garage résidentielle,
 de garage commercial/industriel
 -Opérateur électrique

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.
 Home Hardware
 306, 12e avenue Sud, Sherbrooke
 Tél.: (819) 346-7212
 ideale@homevideotron.ca
 * *Escompte membres RPHL*
 -30 ans au service du quartier
 -Livraison. Coupe de clef
 -Service de clef maîtresse (Weiser)
 -Réparons chassis, moustiquaires
 -Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

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

Rampes et balcons

Gouttières Pro
 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

Revêtement de bain

Bain Magique
 2295 St-François N, Sherbrooke
 Tél.: (819) 566-6599
 Sans frais: 1-866-566-6599
 www.bathfitter.com
 * *Escompte membres RPHL*
 -Revêtements de baignoire, douche et
 mur en acrylique
 -Murs de bain sans joint
 -Murs et bases pour douche
 -Portes de baignoire, aussi!

Jutras Distribution inc.

Eric Jutras
 Tél.: (800) 380-5612
 info@jutrasdistribution.com
 www.jutrasdistribution.com
 * *Rabais exclusif membres RPHL*
 * *Économisez 85 \$ sur première installation*
 -Revêtement mural, sans joints, sur
 mesure, 400 couleurs et motifs
 -Garantie à vie

Système d'alarme

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

Traiteur

Festin Royal (Hôtellerie Le Boulevard)

4201, Boul. Bertrand Fabi
 Rock Forest, Qc
 Tél.: (819) 563-3533
 * *Escompte membres RPHL*
 -10 % sur location de salles et
 équipements
 -Colloques-repas-conférences
 -Réceptions de tous genres
 -Salle de réception
 -Service de bar

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



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

Bombardement en règle contre le ministre Fournier

Le RPHL et plusieurs autres organismes n'ont pas tardés à réagir à la suite du dépôt du projet de loi 43 du ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, Jean-Marc Fournier, qui permettrait de hausser les taxes scolaires au même rythme que la hausse des valeurs foncières, même si des mesures d'atténuation ont été prévues.

D'ici trois ans, plusieurs contribuables auront à payer des augmentations de la taxe scolaire de l'ordre de 40 % et même 50 %. Le ministre verra donc à amender la Loi pour permettre aux contribuables de rembourser leur compte de taxe en deux versements (si le compte dépasse 300 \$) comme c'est le cas au niveau municipal. Par contre, le ministre permet toujours aux

commissions scolaires de conserver le plafond de 35 cents du cent dollars d'évaluation, même si les valeurs foncières ont augmenté.

Plusieurs organismes n'ont pas tardé à réagir. Comme le RPHL par la voix de son président Martin Messier: "le ministre Fournier tente de nous faire avaler les nouvelles hausses de taxes scolaires alors qu'il aurait dû prévoir une diminution du plafond de 35 cents du 100 \$ d'évaluation pour refléter la hausse des valeurs en abaissant d'autant le plafond."

La décision de maintenir le plafond de la taxe foncière à 35 cents du 100 \$ d'évaluation a été qualifiée de déraisonnable et contraire à l'intérêt des citoyens contribuables, par le président de l'Union des

municipalités du Québec et maire de Sherbrooke, Jean Perreault, contrairement aux municipalités qui, elles, prennent des mesures pour neutraliser l'effet de l'augmentation du rôle sur le fardeau fiscal de leurs citoyens en réduisant proportionnellement le taux de la taxe foncière selon la croissance du rôle de l'évaluation.

Les commissions scolaires qui ne peuvent se financer seules avec le 35 cents, profitent toujours d'une péréquation du gouvernement pour combler leurs besoins financiers, et avec le projet de loi, le gouvernement se permettra vraisemblablement de

sauver annuellement environ 125 millions de dollars, en permettant de taxer davantage les contribuables.

Un dossier à suivre et qui n'a pas fini de soulever des vagues.

SISCO DISTRIBUTEUR AUTORISÉ DES PRODUITS SIEMENS FIS & SIDELCO

Un choix sécuritaire!

Ventes - Services - Inspection
SYSTEMES DE SECURITE

Alarme d'incendie • Alarme d'intrusion
Accès par cartes • Détection de gaz
Éclairage d'urgence • Horloge synchronisées
Anti-agression • Anti-fugues
Barrière d'accès pour véhicules / piétons
Interphone d'appartements • Caméras de surveillance • Estimation gratuite

Jean-Luc Duquet, p.d.g.
270, rue Belvédère Nord
Sherbrooke (Québec) J1H 4S2

Tél.: (819) 569-0171 Téléc.: (819) 569-8150 Messagerie: sisco@siscoinc.ca
www.Optilog.com/SISCO

PUBLIFORME AFFICHAGE DE TOUS GENRES

SIGNALIGNE SIGNALISATION ROUTIERE

Jean-Guy Boisvert • Johanne Boislard

Lettrage • Sérigraphie Tél.: 819-820-1010
Fax: 819-820-1088

Courriel: info@publiforme.com
www.publiforme.com

2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5

TAPIS V.N. Inc.

SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX ET LIVRAISON GRATUITE

Flottant, Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Peinture

DEUX ADRESSES POUR MIEUX VOUS SERVIR

5260, boul. Bourque Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253

1495, rue King Est Fleurimont
Tél.: (819) 563-4736

www.tapisvn.com

HUILE À CHAUFFAGE MAZOUT

L'Impériale

ESSO

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



Nathalie Elgrably

Troisième texte d'une série de quatre "La face cachée des politiques publiques" de Nathalie Elgrably, des Éditions Logiques/Institut économique de Montréal 2006 (www.iedm.org), en particulier le chapitre qui traite de l'habitation au Québec: Aussi efficace qu'un bombardement!



Mais le contrôle des loyers ne se limite pas à décourager la construction de nouveaux logements, il est également responsable de la détérioration des logements disponibles.

Une étude menée par Paul Niebanck (Paul NIEBANCK, *Rent Control and the Rental Housing Market in New York City*, 1968) pour le marché américain a révélé que 29 % des logements soumis au contrôle des loyers sont délabrés, contre seulement 8 % pour ceux qui ne font l'objet d'aucun contrôle. Joel Brenner et Herbert Franklin (Joel BRENNER et Herbert FRANKLIN, *Rent Control in North America and Four European Countries*, Washington, DC, The Council for International Urban Liaison, The Potomac Institute, 1977) avancent des statistiques similaires pour la France et l'Angleterre.

À première vue, il peut paraître

irrationnel qu'un propriétaire laisse à l'abandon son actif et néglige de l'entretenir alors que celui-ci constitue une source de revenus. Pourtant, ce comportement est tout à fait compréhensible quand on y regarde de plus près, car le contrôle des loyers empêche les propriétaires d'augmenter leurs revenus alors qu'ils doivent faire face à des frais d'entretien et de rénovation toujours croissants.

Malgré toute la bonne volonté qu'il peut manifester, le propriétaire doit composer avec la hausse des frais généraux, du prix de l'énergie et des matériaux de construction, ainsi que des taxes et des coûts d'emprunt. Il arrive fatalement un moment où les coûts excèdent les revenus, et il est alors tout à fait compréhensible que le propriétaire se désintéresse de son immeuble et que le service qu'il offre aux locataires se dégrade au fil du temps.

Chose certaine, si on ne permet pas aux loyers de fluctuer pour refléter la qualité des logements, c'est la qualité des logements qui va s'ajuster pour refléter les loyers payés. Les défenseurs du contrôle des loyers prétendent que l'intervention de l'État permettra à tous d'accéder à un logement convenable à un prix abordable. Mais si l'État peut imposer le niveau des loyers, il ne peut contraindre les propriétaires

à entretenir et à rénover leurs immeubles.

Les loyers payés par certains seront effectivement bas, mais les locataires en auront exactement pour leur argent, car il faut s'attendre à ce que la qualité des logements laisse fortement à désirer.

Une fois encore, il est navrant de constater que l'intervention étatique, qui doit en principe aider et protéger les plus démunis, est en réalité responsable de l'état pitoyable vers lequel évoluent les logements locatifs.

Le fait que le contrôle des loyers détourne les investissements et provoque une détérioration des habitations existantes constitue les deux principales variables à travers lesquelles la pénurie se manifeste et provoque une crise du logement.

À l'instar de tous les autres marchés dans lesquels on observe des pénuries, des mécanismes de rationnement autres que les prix vont émerger spontanément. Tout d'abord, le temps nécessaire pour prospecter le marché augmente considérablement et des listes d'attente commencent à prendre forme.

Il arrive souvent que des gens commencent leur recherche de logement au mois de novembre alors qu'ils détiennent un bail jusqu'au mois de juillet suivant et s'inscrivent sur des listes d'attente

La face cachée des politiques publiques Le contrôle des loyers de la détérioration

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

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTEMS & HEAT MANAGEMENT TECHNOLOGIES

Lucien Côté & Fils inc.
Depuis 1936 562-9411
www.luciencote.com michel@luciencote.com

**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

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

LES TUILES **TECHNOFIX**
SONT DISPONIBLES CHEZ : **TAPIS V.N.1**
Fleurimont 819.563.4736 • Rock Forest 819.864.4253

Enfin un couvre plancher
idéal pour vos logements

Loyers responsable en des immeubles

en espérant que l'appartement convoité se libérera.

Bien entendu, personne n'apprécie de voir son nom au bas de la liste, et certains useront de subterfuges de tout acabit pour bousculer les autres demandeurs et se hisser en tête de liste, obtenant ainsi la priorité dans l'éventualité où un appartement se libère.

Mais le moyen le plus efficace pour s'assurer les faveurs du propriétaire consiste sans contredit à lui passer de l'argent sous la table. Et qui donc est en mesure de verser de généreuses « récompenses » ? Les familles dépourvues, peut-être ? Bien sûr que non ! Ainsi, des appartements à loyer contrôlé existent sur le marché, mais rien ne garantit qu'ils seront occupés par les ménages les plus démunis.

Au contraire, on peut penser que ces derniers resteront au bas des listes d'attente alors que les

familles au portefeuille bien garni graviront rapidement les échelons et s'accapareront les logements initialement destinés aux moins bien nantis.

Dans certains cas, ce sont les propriétaires qui vont user de leur imagination pour augmenter le coût de leur logement sans faire fluctuer le loyer. La Régie du logement fixe les loyers, mais elle ne fixe pas le prix d'une infinité d'autres biens.

Puisque les propriétaires sont incapables d'augmenter leurs loyers, ils combleront leur manque à gagner en vendant à des prix exorbitants d'autres biens qui ne font l'objet d'aucun contrôle.

C'est ainsi que certains propriétaires exigeront de leurs nouveaux locataires jusqu'à plusieurs milliers de dollars pour leur céder la clé de l'appartement loué. Bien qu'elle soit considérée comme illégale, cette pratique est largement répandue dans tous les

pays qui appliquent le contrôle des loyers, et est connue sous l'expression « pas de porte » ou encore « key money ».

Dans d'autres cas, le propriétaire signale au nouveau locataire que la location de l'appartement est conditionnelle à l'achat des meubles qui s'y trouvent. Bien que ces meubles aient davantage leur place dans un dépotoir que dans un appartement, le propriétaire n'hésitera pas à en exiger une coquette somme, que seuls les ménages les mieux nantis seront en mesure de déboursier.

Comme si les effets pervers déjà présentés étaient insuffisants, la pénurie causée par le contrôle des loyers transfère au propriétaire un pouvoir qu'il n'aurait jamais eu autrement, à savoir la liberté de choisir entre les très nombreux candidats qui se bousculent pour louer son appartement.

La pénurie lui confère donc un pouvoir de discrimination qu'il n'hésitera pas à utiliser. C'est ainsi que nombre de propriétaires vont se livrer au jeu des 1 000 questions : emploi, revenu, statut matrimonial... et sélectionneront

leurs nouveaux locataires en fonction des critères arbitraires qu'ils se seront fixés.

En l'absence de contrôle des loyers, le marché tendrait vers l'équilibre et le nombre de logements demandés rejoindrait le nombre de logements offerts. Il serait alors pratiquement impossible aux locataires de discriminer sévèrement parmi les candidats sans risquer de ne pas trouver preneur pour leur unité.

*Dans la
prochaine
édition: l'État
ne devrait pas
se mêler du
prix des loyers*

Vos Spécialistes les plus Accessibles et

Engagés à vous servir

RONA
L'entrepôt
Sherbrooke

Systeme d'escompte

Facile - Simple - Rapide

- **Escomptes attribués automatiquement à la caisse.**
- **Achats faits au nom de votre immeuble.**
- **Livraison 7/7.**
- **AIR MILES^{md} en double avec la carte de crédit Rona Commerciale.**
- **Salle de coupe très équipée.**
- **Cour à bois intérieure accessible via votre véhicule.**

RONA

La solution d'affaires
à Sherbrooke pour
l'entretien et
la rénovation de
vos immeubles!



Ligne directe au bureau de l'industriel

Téléphone: (819) 829-0732

Fax: (819) 829-0733

Profil de membre



**Berthold
Lévesque**

levesque@leproprietaire.ca

Des histoires d'horreur et l'expression n'est pas trop forte, alors que certains propriétaires, et de plus en plus, font face à des locataires qui se servent des lois pour retarder des procédures devant la Régie du logement, tout en profitant d'un logement loué qui ne leur appartient pas, en ne payant pas leur loyer, en dérangeant les voisins, en brisant tout sur les lieux, en proférant des menaces à leur propriétaire, et nous en passons.

Vous ne croyez pas que cela peut exister, et pourtant, c'est la triste réalité. Un dossier important est en préparation présentement par l'APQ et le RPHL, dans le but de demander au gouvernement du Québec, par le biais de la Ministre Nathalie Normandeau, responsable de l'habitation, de modifier la loi afin d'éviter des abus de procédures de la part de certains locataires (de plus en plus nombreux) à utiliser entre autres la rétractation et de façon répétée, évitant ainsi de payer leur loyer et d'être évincés des lieux.

Pendant ce temps, les propriétaires doivent faire face à des coûts très

Des locataires abusent de plus en plus des procédures à la Régie du logement

élevés de frais de tous genres, pour réussir, après plusieurs mois, à faire évincer un locataire, tout en tentant désespérément de récupérer les loyers impayés.

Nous vous faisons part d'un premier cas, un propriétaire que nous avons rencontré dans les bureaux du RPHL, Monsieur Sylvain Arès. Toute une histoire d'horreur comme vous allez pouvoir le constater. Le propriétaire n'en revient tout simplement pas de la situation qu'il doit vivre. D'autres histoires suivront dans les prochaines éditions. Si vous rencontrez des problèmes du même genre avec vos locataires, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Des procédures, encore des procédures

L'histoire d'horreur a débuté à la mi-mai 2006 dans un 6 logements à Shawinigan, propriété de Sylvain Arès. Il a fait confiance à une dame pour la location d'un logement mais s'il ne pouvait se douter que celle-ci commencerait à lui faire vivre un véritable calvaire. Une saga qui devait débuter immédiatement après la signature d'un bail. Elle doit payer un loyer de 400 \$ pour un logement chauffé par le propriétaire.

Le premier mois de loyer a été payé comptant. Les problèmes commencent dès le deuxième mois de loyer. "Elle n'a pas d'argent, mais le 400 \$ a été dépensé

pour autres choses," devait apprendre M. Arès.

Propriétaire de grande collaboration, il lui offre

donc des arrangements pour ses retards, mais peine perdue. Un nouveau copain de la locataire fait aussi son apparition dans le logement, il sera ajouté au bail, mais le propriétaire apprend qu'il sort aussi de prison.

L'horreur fait son apparition au cours des jours et semaines qui vont suivre: la locataire et ses amis dérangent les voisins et c'est la fête jusqu'à tard dans la nuit, plaintes des autres locataires, visites de la police, non paiement du loyer, menaces, dégâts d'eau, etc.

Le propriétaire désespéré, a même tenté d'offrir un montant de 500 \$ pour qu'ils quittent le logement, et même là, c'est peine perdue.

Le propriétaire s'adresse à la Régie du logement à Shawinigan en août 2006 pour faire résilier le bail et tenter de se faire rembourser les loyers impayés. A la Régie, un préposé lui aurait conseillé de faire sa demande de non paiement seulement, alors que la cause sera entendue en trois mois, et lui suggère de ne pas inclure les problèmes de comportement qui auraient pu provoquer un délai de plus d'un an avant d'obtenir une audition.

La Régie entend la cause pour la première fois le 12 septembre 2006. À ce moment-là, les locataires doivent un total de 1 012.50 \$ plus les frais. Les locataires ne se présentent pas et le propriétaire a su qu'ils étaient pourtant à l'intérieur de leur appartement lors de l'audition. S'en suit une décision à l'effet que les locataires devront rembourser les loyers impayés et

quitter les lieux dans les dix jours ouvrables.

Branle-bas de combat du propriétaire qui veut faire exécuter la décision de la Régie.

Le huissier agit avec un avis de 48 heures remis aux locataires et ils devront quitter les lieux. Le grand jour arrive pour le propriétaire (police, déménageurs, huissier, sont sur les lieux...) et tout ce beau monde a dû quitter promptement avant de mettre en branle l'opération, alors qu'on est avisé d'une demande de rétractation de la part des locataires.

La saga continue. Pendant cette période qui va suivre, mêmes problèmes: aucun paiement de loyer, dommages dans le logement, bruits, etc, provoquant même le départ d'un autre locataire qui en avait assez. Le propriétaire a même donné des mois gratuits à deux autres locataires de l'immeuble pour tenter de les convaincre de ne pas abandonner leurs logements.

En attendant une autre audience qui sera fixée par la Régie pour le 12 octobre dernier, le propriétaire réussit à aller sur les lieux avec la collaboration de la police pour prendre des photos, et faire le constat des lieux qui sont dans un état lamentable, portes arrachées, fenêtres cassées, appareils de chauffage utilisés à l'extrême, et plus.

Monsieur Arès se prépare pour faire face à nouveau à la Régie. Il y est lors de l'audition du 12 octobre tel que prévu, et le régisseur règle la cause rapidement, sans vouloir écouter le propriétaire qui avait pris soin d'amener sur les lieux d'autres locataires comme témoins, une pétition en main des autres résidents de l'immeuble, et déclare qu'il émettra une décision d'expulsion du locataire.

**La suite
en page 15
Des locataires
abusent...**

Revêtement Mural

85\$
de rabais sur première installation

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

Jutras Distribution inc.
Moissures et coulis noircis... C'est fini

Éric Jutras
Directeur des ventes

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

A.P.S. Rénovations
563-6877

Licence R.B.Q. : 3103-8763-31

GENTEK
Produits de bâtiment Entert Ltd.

Vente et installation de portes et fenêtres

André Crête, propriétaire

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

Tél. : (819) 563-6877
Télééc. : (819) 563-0246

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

LOUE TOUT RENT ALL

Armand Chrétien

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

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

La copropriété occupe seulement 2,4 % du parc résidentiel à Sherbrooke

Une étude sur la copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal et au Québec, réalisée par l'Institut national de la recherche scientifique, et financée entre autres par la Société d'habitation du Québec (SHQ), permet de connaître des données intéressantes sur le phénomène de ce type d'habitation dans la région de Sherbrooke.

Le document de 152 pages qui traite de la copropriété divise de la région de Montréal, mais aussi de villes de 100 000 habitants et plus, soit Gatineau, Québec, et Sherbrooke, peut être obtenue en communiquant avec la SHQ par le biais de son site Internet: www.habitation.gouv.qc.ca.

Les chercheurs ont tenté de comparer la situation de la copropriété divise des trois villes mentionnées avec celle de la région métropolitaine de Montréal.

Pour obtenir le nombre d'unités, les sources proviennent de Statistique Canada (2001) et des rôles fonciers des municipalités (2003). À partir du rôle foncier de Sherbrooke, on compterait 1 562 unités en copropriété, sur un total de 64 804 logements répertoriés dans ce territoire. On note ainsi que la copropriété représente 2,4% du parc résidentiel de Sherbrooke, correspondant à 3,5 % de sa valeur. Si on compare la situation

de Sherbrooke, aux autres villes qui font partie de l'étude, la copropriété est un phénomène encore relativement nouveau, mais devrait s'amplifier au cours des années à venir.

Les valeurs moyennes des copropriétés dans les trois villes étudiées en région donnent le résultat suivant: environ 76 000 \$ pour Gatineau; 87 000 \$ pour Québec; et 81 000 \$ pour Sherbrooke. Des valeurs qui ont été établies à partir des rôles fonciers de 2003. En comparaison, la même valeur moyenne pour la région métropolitaine de Montréal était de 107 523 \$.

Attention, la surchauffe immobilière des dernières années a provoqué une hausse de valeurs importante dans les trois villes étudiées. Selon des données MLS de 2003 fournies par la SCHL, les prix de vente moyens des condos ont été de 98 552 \$ pour Québec; 105 270 \$ pour Gatineau; et 118 684 \$ pour Sherbrooke. On parle dans l'étude d'un marché encore très abordable dans ces trois villes, pour les ménages disposant d'un revenu moyen.

À Sherbrooke, les bâtiments, en moyenne, comprennent 6,8

copropriétés. En regroupant certaines informations pour chacune des trois villes, on constate que des tours de 50 unités et plus regroupent 2 551 unités à Gatineau, 6 830 unités à Québec mais seulement 182 à Sherbrooke.

Les données de l'étude montrent également que dans les trois villes étudiées, il y a très peu de demandes de conversions de logements conventionnels en copropriétés divisées.

«La localisation de la copropriété est partagée à Sherbrooke entre les secteurs centraux de l'ancienne ville de Sherbrooke, Jacques-Cartier et Fleurimont, ainsi qu'un secteur ex-centré, celui de Deauville. Le secteur de Fleurimont serait constitué, selon les observations des professionnels municipaux, d'ensembles de une à six unités, à coûts plutôt abordables, à proximité du CHUS. Le secteur de Jacques-Cartier est un secteur qualifié de tranquille, davantage destiné aux ménages de retraités, avec des tours

d'appartements, dont deux jouxtent un golf. Le secteur de Mont Bellevue, près de l'université, comprend un ensemble d'une soixantaine d'unités organisées dans des immeubles de quatre étages. Enfin, à la tête du lac Magog, les unités du secteur de Deauville, construites il y a une quinzaine d'années, sont occupées par des jeunes ménages ou des retraités. Celles-ci ne sont pas décrites comme haut de

gamme par notre informateur. Tout comme à Québec, les ménages avec enfants boudent ce type d'habitation, trouvant à bon compte des maisons individuelles,» laisse-t-on savoir dans le document.

On note que ce marché, dans les trois villes décrites, est aussi caractérisé par des localisations plutôt centrales, ou, à tout le moins, péri-centrales. Enfin, les professionnels des trois villes ont fait observer aux chercheurs de l'étude, que ce marché est en pleine ébullition et que la part de la copropriété divise est appelée à croître.

MINI ENTREPÔTS LOGIC



- Bâtiments neufs
- Résidentiel et commercial
- Quêrte avec code d'accès
- Stationnements extérieurs



Grandeurs disponibles






5x10 10x10 10x15 10x20
...aussi 10x25 et 10x30

Pour les membres du R.P.H.L.

Pour chacune de vos références nous permettant de signer un contrat de 3 mois minimum,

Mini Entrepôts Logic vous paiera

40.00\$

9831, boul. Bourque, Sherbrooke, Qc. J1N 0G2
819.580.0642
www.entrepotslogic.ca



PHOENIX
INTERVENTION APRÈS SINISTRE

Nettoyage et restauration de vos bâtiments, tapis et conduits de sècheuse

EAU - FEU - HUILE - MOISSURES
DÉCÈS - ODEURS



ESCOMPTE DE 15%
(minimum applicable)
exclusif pour les membres du RPHL

Phoenix après sinistre inc.
www.phoenixinc.ca

Daniel Pellerin, directeur

916, rue Longpré, Sherbrooke
(Québec) J1G 5B9
819.822.2425

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**

586, Rang 6, Bromptonville (Québec) J0B 1H0

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

Améliorez votre gestion !

Prenez rendez-vous maintenant pour une démonstration gratuite de Proprio Expert
819.820.2439




Version d'évaluation gratuite:
www.magexTechnologies.com

POUR DES RÉSULTATS...



Isabelle et Bernard sont là!

(450) 776-3578
1-866-378-8085

Bernard Tousselle
Agent immobilier officia
(450) 521-7211

Isabelle Chabot
Agent immobilière officia
(450) 522-6041

ROYAL LEPAGE
Avantage
www.isabelleetbernard.ca

MAINTENANT L'ÉQUIPE DANY SÉVIGNY EST



VIA ROUTE
LOCATION AUTOS - CAMIONS

Recommandé par les assureurs* (vol, accident et réparation)
*Restriction 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 **Getit!**

*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

www.viaroute.com

2 succursales à Sherbrooke

Sherbrooke Est (819) 566-0727
1979, rue King Est

Sherbrooke Ouest (819) 822-4141



NOTRE MEILLEUR TARIF GARANTI

Attention à la nouvelle réglementation de la nouvelle Ville de Sherbrooke

Chronique juridique



Me Sonia Desrosiers

La Ville de Sherbrooke a adopté une nouvelle réglementation municipale qui s'adresse à l'ensemble des municipalités qui forment maintenant la nouvelle Ville de Sherbrooke.

En effet, afin d'uniformiser les règlements pour l'ensemble du territoire, la Ville de Sherbrooke a adopté récemment un ensemble de dispositions sur la protection de la personne et de la propriété qui comprend le chapitre 7 intitulé <<Nuisances>>.

On retrouve sous ce titre plusieurs éléments que les propriétaires d'habitations d'immeubles locatifs doivent connaître. La contravention à ces dispositions peut entraîner des amendes minimales de 50\$ à 200\$ et pouvant aller jusqu'à 4000\$ dans le cas de récidive, selon l'infraction commise.

La période hivernale est à nos portes. La section 6 du Chapitre

7 du Règlement sur les nuisances prévoit qu'un constat d'infraction peut être émis dans le cas où la neige est soufflée, poussée ou déposée sur les bornes d'incendie, la chaussée ou le trottoir. Il en est de même si la neige est déposée de façon à nuire ou empiéter sur une propriété voisine.

La section 3 quant à elle traite de nuisances à la personne et à la propriété. Par exemple, si vous possédez un lot vacant ou partiellement construit, sachez qu'il est considéré comme une nuisance de ne pas entretenir son terrain et de laisser pousser sur celui-ci de la végétation à une hauteur excessive de manière à causer un préjudice esthétique ou autre au voisinage. Il est aussi interdit d'y laisser des ferrailles, des pneus usés, des véhicules hors d'état de fonctionner, bouteilles vides, etc.

Cette même section mentionne aussi que laisser un véhicule, carcasses, appareils électriques hors d'état de fonctionner contrevient au Règlement. Nous recevons souvent des appels téléphoniques de propriétaires au prise avec ce type de problème. Sachez que vous pouvez vous adresser à la

municipalité pour faire respecter le Règlement par vos locataires.

Il arrive souvent que des propriétaires aient du mal avec des locataires qui laissent leurs déchets traîner

sur le terrain de l'immeuble. Sachez qu'il est défendu à toute personne de laisser des déchets, ordures ménagères ou rebuts s'accumuler à l'intérieur ou autour d'un bâtiment ou d'un terrain privé.

Par ailleurs, il est défendu de planter un arbre à grand déploiement à moins de 13 mètres d'une ligne électrique aérienne.

À titre de propriétaire, la Réglementation municipale vous oblige à prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éliminer la présence d'insectes ou de rongeurs à l'extérieur ou intérieur d'un immeuble. Autrement, vous pourriez recevoir un constat d'infraction et l'élimination de ces bestioles seraient exécutés à vos frais.

La légende concernant le bruit entre 23h et 7h existe vraiment. En effet, il est défendu à toute personne de faire usage d'une radio ou instrument reproduisant des sons, d'exécuter des travaux bruyants, de tondre la pelouse, de scier du bois ou de causer du bruit de manière à nuire au repos du voisinage entre ces heures. Par contre, il est défendu en tout temps à

une personne de faire ou causer du bruit de manière à nuire au confort et au bien-être de personnes dans le voisinage.

Comme on peut le constater, la connaissance de la Réglementation municipale concernant le Chapitre 7 sur les nuisances peut être très utile aux propriétaires lors de certains litiges avec les locataires. De plus, les Règlements existent afin que les personnes qui composent notre société puissent vivre en toute quiétude et dans le respect des droits des uns et des autres. Je vous invite donc à prendre connaissance de la Réglementation de votre municipalité afin de pouvoir être en mesure de connaître vos droits et vos responsabilités en tant que propriétaire.

Car comme dit si bien l'adage << Nul ne saurait invoquer l'ignorance de la Loi. >>

Sur ce, je vous souhaite une excellente période des fêtes. Vous pouvez me contacter au 819-563-9292 #5 ou par courriel à l'adresse desrosiers@immoloi.com.

PME INTER
NOTAIRES

Paré Tanguay, S.E.N.C.
Notaires et conseillers juridiques

Denis Paré, notaire
Bernard F. Tanguay, notaire
François Chouinard, notaire
Myriam Paré, notaire
Mathieu Rainville, notaire

Tél. : 819-563-3344
Télex. : 819-566-0233

2140, rue King Est, bureau 201
Sherbrooke (Québec) J1G 5G6

Forme Graphik

Spécialisé dans le domaine de l'imprimerie, FormeGraphik offre une gamme de produits allant de l'imprimé commercial et de la formule d'affaires jusqu'à la sérigraphie commerciale et industrielle en passant par la conception graphique et la publicité par objet.

André Bolduc
Conseiller / graphiste
819.868.3366

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

and.bolduc@cgocable.ca

Assurances Perreault Rouillard Ltée
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à

Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

AXA
PROTECTION FINANCIÈRE

Programme d'assurances pour les membres du RPHL
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

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

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

Activités à venir du RPHL

* Hiver 2007

Formation "Comment préparer un dossier et se présenter à la Régie du logement" (dès 12 participants)

* Hiver 2007

Formation "ABC du parfait propriétaire" (dès 12 participants)

* 9 janvier 2007

Soirée d'information Hôtel Castel à Granby "Taux d'inoccupation, rapport de la SCHL)", Me Martin Messier sera le conférencier

* 10 janvier 2007

Soirée d'information à Sherbrooke "Taux d'inoccupation", conférencière, Hélène Dauphinais (analyste de marché à la SCHL)

* 20 mars, 29 mai et 18 septembre 2007

Soirées d'information avec conférenciers à préciser



Sutton
DENISE BERNIER BRANDT
 Agent immobilier affilié
 groupe sutton - avantage
 COURTIER IMMOBILIER AGÉE
 Tél.: 819-847-2680
 Sans frais: 1-866-399-2980
 dbernierbrandt@sutton.com
 www.suttonquebec.com
 Secteur Estrie et Haute-Yamaska
 ACHAT • VENTE • LOCATION

Suite de la page 12 ----- Des locataires abusent...

Le propriétaire n'a même pas eu le temps de demander une "forclusion" pour bloquer la procédure de la rétractation, craignant un autre abus de ce genre. Les locataires n'étaient pas présents. À ce moment-là, les pertes du propriétaire s'élevaient à environ 5 000 \$ (loyers impayés, dommages, frais de huissier, pertes de salaire pour le propriétaire et son père qui agit comme témoin, etc).

Une autre demande de rétractation

Surprise... au cours du deuxième branle-bas de combat qui devait avoir lieu pour chasser les locataires des lieux, on apprend, pour une deuxième fois, qu'une demande de rétractation a été enregistrée à la Régie du logement par les locataires.

Nous avons appris finalement que la locataire a quitté les lieux en fin de semaine du 11 et 12 novembre (juste avant la troisième audience prévue pour le 14 novembre à la Régie). Une fin heureuse avec une locataire qui aurait même revenu en début de semaine pour uriner sur un vieux divan qu'elle a abandonné sur les lieux!!!!

La ministre Normandeau devra se réveiller, selon Sylvain Arès, qui croit qu'il est chanceux d'avoir un immeuble pas trop hypothéqué, alors qu'il pourrait rencontrer des sérieuses contraintes financières. "Le système actuel est inefficace, doit être réajusté, afin d'éviter que des locataires fraudent allègrement en abusant des procédures," croit le propriétaire lésé. Il a déjà porté plainte à quelques reprises auprès de l'attaché politique de la ministre. On attend...



Réfection de toitures
 • Résidentiel
 • Commercial
 • Tous Genres
ouvrage garanti

Licence RBQ: 2633-9226-75 ESTIMATION GRATUITE
 Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron
 (819) 823-7592

INSPECTECH (819) 823-5377

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

sans frais :
 1 866 750-5377
 inspectech@bellnet.ca

BAIN MAGIQUE

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

Estimation **GRATUITE**
Tél.: 819 566-6599 Sans frais: 866 566-6599
ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL
 2295, rue St-François Nord, Sherbrooke, QC J1H 0C9

MAÇONNERIE JACQUES GOYETTE INC.
 PIERRES, BRIQUES ET FOYERS
 NOTRE-DAME-DES-BOIS
 Tél. : 1-819-888-2594 Téléc. : 1-819-888-2610
 R.R.Q. : 8310.6328.56

ROTO STATIC SYSTEME DE NETTOYAGE DE TAPIS ET DE MEUBLES

QUALITÉ SUPÉRIEURE À SEC (ÉLECTRO-STATIQUE)
 AVANTAGEUX : À LA VAPEUR (CAMION-USINE)

RPHL TARIFS SPÉCIAUX POUR LES MEMBRES
 Desservons les régions : SHERBROOKE, MAGOG, COATICOOK

ROGER BÉDARD Tél.: (819) **823-2302**

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) 345-6087

RBQ: 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



Agent immobilier

Remax Professionnel inc.

Yves Forand

Tél.: (450) 375-1621

- Faites affaire avec un professionnel
- Spécialité: immeubles à revenus, depuis 1990
- 1037 logements vendus depuis l'an 2000

Alarme

Extincteur Supérieur

Steve Martin: 450-776-0103

Yves Duhamel: 450-521-7833

- Alarme incendie/vol
- Extincteur
- Intercom
- Caméra

Aspirateurs centraux (luminaires)

Boutique Luminaire Plus

523, rue Principale, Granby

Tél.: (450) 378-9332

* Rabais aux membres RPHL

Réduction supplémentaire aux projets d'habitations

- Luminaires intérieurs et extérieurs
- Aspirateurs centraux
- Hottes de cuisinière et ventilateurs de salle de bain

Armoires (comptoirs)

Liquidations GMR inc.

100, rue Robison Sud, Granby

Tél.: (450) 776-2612

- Salle de coupe
- Comptoirs de cuisine et salle de bains
- Meuble sur mesure en mélamine
- 430, rue Cowie, Granby
- Tél.: (450) 372-7111
- Armoires de cuisine et salle de bains
- Meuble sur mesure en mélamine
- www.cuisinesgmr.com
- www.liquidationsgmr.com

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

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

Évaluateur immobilier

Daniel Fréchette

Évaluateur immobilier

154, rue Laval Sud, Granby

Tél.: (450) 776-6250

Tél.: (450) 776-6258

www.immodf.ca

* Escompte membres RPHL

- Résidentiel, commercial, industriel
- Gérance de projet
- Granby et région environnante
- Fins de financement hypothécaire
- Fins achat/vente
- Fins assurance et valeur locative

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

Peinture

Bétonel

110, rue St-Charles Sud

Granby, Qc

Tél.: (450) 375-9449

* Escompte membres RPHL

- Peintures
- Vernis
- Accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Les Tapis Eddy

9, rue Irwin, Granby

Tél.: (450) 378-3951

www.lestapiseddy.com

- Tapis, prélatris, céramique
- Tuiles, plancher flottant
- Plancher de bois franc
- Peinture Pépin

Le plus grand choix de couvre-plancher en région!

Plomberie

Plomberie Normand Roy & Fils inc.

Prop.: Martin Roy

Tél.: (450) 372-3973

* Rabais exclusif membres RPHL

- Plomberie
- Chauffage eau chaude
- Planchers chauffants

Revêtement de bain

Bain Magique

Sans frais: 1-866-566-6599

www.bathfitter.com

* Escompte membres RPHL

- Revêtements de baignoire, douche et mur en acrylique
- Murs de bain sans joint
- Murs et bases pour douche
- Portes de baignoire, aussi!



Revêtement de bain

Jutras Distribution inc.

Eric Jutras

Tél.: (800) 380-5612

info@jutrasdistribution.com

www.jutrasdistribution.com

* Rabais exclusif aux membres RPHL
économisez 85\$ sur première installation

- Revêtement mural, sans joints, sur

mesure, 400 couleurs et motifs

- Garantie à vie

Revêtement et rampes

Gouttières Pro

Tél.: (450) 777-4217

* **Escompte membres RPHL**

- Revêtement extérieur

- Rampes en aluminium

- Balcons en fibre de verre

- Gouttières sans joints

Licence RBQ: 8101-7006-09

Le RPHL a maintenant son bureau à Granby

Venez nous rencontrer au
20, Place du Lac

(450) 361-9884

Sans frais: 1-877-361-9884

LIQUIDATION GMR INC.
Le spécialiste de l'armoire de cuisine à Granby

- Armoires de cuisine & salles de bain
- Comptoirs de cuisine et salles de bain

SALLE DE COUPE

MEUBLES SUR MESURE EN MÉLAMINE

372-7111
430 COWIE, GRANBY



La photo nous montre dans l'ordre, Me Martin Messier; Mme Diane Hébert; Me Sonia Desrosiers; et Mme Diane Laventure.

Un 25^e bien réussi pour le RPHL

Une bonne réussite pour la soirée 25^e anniversaire du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) qui se tenait vendredi dernier à l'Hôtellerie Le Boulevard de Rock Forest, avec la participation d'un grand nombre de propriétaires membres de l'organisme.

La soirée était animée par Guy Ouellet, un

professionnel dans le domaine, et l'humoriste/imitateur Stéphane Bélanger, a été de la soirée avec un spectacle bien apprécié du public.

Plusieurs partenaires ont appuyé l'événement, soit en commanditant des frais de la soirée, ou en offrant, par le biais de tirages, plus de 3 000 \$ en prix.

"Cette soirée constitue pour nous une belle occasion pour vous remercier de votre fidélité envers notre regroupement. Vous

êtes notre raison d'être et nous sommes fiers de vous représenter et défendre vos intérêts," tenait à mentionner le président du RPHL, Me Martin Messier.

La soirée a été organisée par la directrice-adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert, secondée par Mme Diane Laventure, conseillère au niveau des partenaires; Me Sonia Desrosiers, conseillère juridique; et Mme Nadia Lessard, réceptionniste.

Tout, sous un même toit

Les Tapis Eddy

Prélarts - Tuiles - Céramique

résidentiel - commercial

Estimation Gratuite

(450) 378-3951
9, rue Irwin
Granby, Qc.

Le plus grand choix de couvre-plancher en région!

<p>TAPIS D'ENTRÉE</p> <p>à partir de</p> <p>1 49\$ pi ca</p>	<p>TAPIS COMMERCIAL Choix de couleurs</p> <p>à partir de</p> <p>5 95\$ v ca</p>	<p>CÉRAMIQUE À PLANCHER 12 po X 12 po</p> <p>à partir de</p> <p>1 39\$ pi ca</p>
<p>PLANCHER FLOTTANT 7mm - sans colle</p> <p>1 59\$ pi ca</p>	<p>PRÉLART sans clage</p> <p>à partir de</p> <p>5 95\$ v ca</p>	<p>CARPETTES DÉCORATIVES 5 pi X 8 pi</p> <p>à partir de</p> <p>99\$</p>

PRÉLARTS « Rustic » à partir de

2 99\$
pi ca

DOMCO

9, rue Irwin
Canton de Granby

378-3951

Le RPHL de plus en plus impliqué à Granby

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), qui ouvrait un bureau à Granby, a rencontré des propriétaires de logements locatifs de cette région de la Haute-Yamaska, pour informer sur les services du Regroupement.

Cette rencontre interactive qui se tenait à l'Hôtel Le Castel, mardi le 3 octobre dernier, a permis d'intéresser les propriétaires présents à rejoindre le Regroupement, à la suite d'une conférence donnée par Me Sonia Desrosiers, du Bureau Messier, Soucy, Avocats, et conseillère juridique à temps complet pour le RPHL.

Au début de la rencontre, Mme Diane Hébert, directrice-adjointe du RPHL, a souligné les avantages à devenir membre de l'organisme, en précisant entre autres le service d'enquête de pré-location en ligne et exclusif aux membres, par

l'entremise d'un logiciel gratuit qui permet d'obtenir instantanément les fiches de crédit concernant les

précieuse sur le monde de l'immobilier, tout en profitant des nombreux services en ligne.

La conseillère juridique du RPHL a tenu à rappeler aux propriétaires présents que le maintien dans les

lieux était très important au Québec et qu'il fallait prendre le temps de bien sélectionner ses locataires pour éviter de demander des expulsions qui peuvent exiger beaucoup de temps et de complications. Elle a tenu à mettre en garde également que des gestes posés par des propriétaires peuvent contrevenir à la Charte Québécoise



L'équipe disponible pour le RPHL à Granby: Diane Laventure, conseillère publicitaire; Diane Hébert directrice-adjointe; Me Sonia Desrosiers, conseillère juridique; et Sylvain Lépine, conseiller aux membres, région de Granby.

futurs locataires. Elle a invité les propriétaires à visiter le site Internet du RPHL www.rphl.org, régulièrement pour obtenir de l'information

Pour sa part, Me Desrosiers a brossé un tableau détaillé de l'historique de la Régie du logement, les conditions du bail obligatoire au Québec, le règlement d'immeuble, la caution, le bail verbal, la reprise de possession, la cession et la sous-location, la résiliation du bail, etc.

des droits et libertés, en insistant particulièrement sur la discrimination.

Les membres du RPHL ont droit aux conseils juridiques gratuits devant aussi rappeler Me Desrosiers, qui prévoit que des consultations seront aussi possibles au nouveau bureau qui vient d'ouvrir à Granby.

1037 Logements vendus depuis 2000
Yves Forand
 375-1621
 378-4120
 RE/MAX Professionnel Inc. Courtier immobilier agréé

YVAN ST-ONGE CGA
 Cabinet d'experts-comptables
 Yvan St-Onge, CGA
 ystonge@ys-cga.com
 391, rue Principale, bureau 108
 Granby, Québec J2G 2W7
 Téléphone : (450) 378-2525
 Télécopieur : (450) 777-4884
 www.ys-cga.com

Daniel Fréchette
 Évaluateur immobilier
 • Daniel Fréchette, 20 ans d'expérience. Une référence de valeur en région.
 • Évaluation résidentielle, commerciale et industrielle.
 • Assurances, financement hypothécaire, achat-vente et estimation de valeur locative.
 www.immodf.ca
 450 776-6250 • admin@immodf.ca
 154, rue Laval Sud, Granby (Québec) J2G 7H4 • Télécopieur : 450 776-6258

Desjardins & Cie
 C'est tout Desjardins qui assure 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 58 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
 Daniel Bélanger, président Construction Horizon inc.
 Nos experts vous offrent des solutions d'affaires élaborées sur mesure au :
 84, rue Court • (450) 770-7033
 Autres points de services :
 55, rue Laval Sud • 30, rue Saint-Antoine Sud

BÉTONEL
 Le vrai magasin de peinture
 1-888-BETONEL
 www.betonel.com
 • Exclusivement pour les membres du RPHL
 • Escompte de 35% sur notre ligne régulière
 • Conseils d'experts
 Sherbrooke
 44, rue de Windsor (819) 564-7889
 1666, rue Galt Ouest (819) 564-2420
 Granby
 110, rue St-Charles Sud (450) 375-9449

Les bureaux du RPHL seront fermés du 23 décembre 2006 au 2 janvier 2007 et de retour le 3 janvier!



Joyeux temps des Fêtes et Bonne Année 2007

Cher membre,

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

Nous profitons de l'occasion pour vous offrir votre calendrier RPHL 2007. Vous serez enchantés d'y retrouver certains de nos partenaires d'affaires qui ont à cœur la cause des propriétaires « qualité égale, valeur égale », ainsi que les dates de nos futures soirées d'information où nous traiterons de sujets d'actualité.

Nous vous informons également

que nos bureaux seront fermés à compter du 23 décembre 2006, et réouverts le 3 janvier 2007.

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

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

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

Toute l'équipe du RPHL!

Le 9 janvier à l'Hôtel Castel...

Les membres du RPHL seront informés sur la situation du logement à Granby

Le président du RPHL, M. Martin Messier, sera le principal conférencier lors d'une première rencontre de l'année 2007, qui se déroulera à l'Hôtel Castel de Granby, le mardi 9 janvier à 19 heures.

Il sera question particulièrement de la situation du marché de l'habitation de la région de Granby. M. Messier entretiendra les propriétaires présents sur les statistiques encore toutes fraîches, et qui seront publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), suite à son enquête annuelle faite auprès de propriétaires de la région.

Au programme: taux

d'inoccupation dans les différents secteurs; loyers mensuels moyens appliqués au cours de la dernière année; prévisions du marché pour 2007, etc.

Le président du RPHL verra à entretenir

son auditoire sur les dossiers chauds qui intéressent de près les propriétaires de logements du Québec, tout en y allant de suggestions pour

l'ajustement annuel des loyers. Une soirée qui sera animée par Mme Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL. On prévoit également une période de questions.

Pour réservation: il faut communiquer au 450-361-9884; sans frais au 1-877-361-9884; ou par courriel à reservation@rphl.org.



L boutique **LUMINAIRE plus**

Membre du groupe Sider Luminaires

Luminaires, aspirateurs centraux
Appareils de chauffage, hottes de cuisinières
Ventilateurs de salle de bain
Luminaires et lampadaires extérieurs
Carillons et boutons de portes

523 rue Principale Granby (Québec) J2G 2X3
Téléphone 450. 378-9332 Télécopieur 450. 378-1895

Supérieur

Alarme incendie/vol
Intercom
Contrôle d'accès
Caméra
Extincteur
Système automatique

STEVE MARTIN (450) 776-8103
YVES DUMAMEL (450) 521-7833

Télécopieur (450) 469-1689
520, du Moulin
Rougemont (Québec) J0L 1M0
RBQ: 8243-4463-12

ESCOMPTE POUR MEMBRE DU RPHL

Groupe **Cameron**
LA TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Le Groupe Cameron
Une vaste expertise en gestion parasitaire

DES RÉSULTATS GARANTIS

SOLACIEUX 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

GOUTTIÈRES PRO

R.B.Q. 8101-7006-09

Germain Provencher
Tél.: (819) 565-1354
1002, route 220
ST-ÉLIE-D'ORFORD

Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

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

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

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!

PLOMBERIE NORMAND ROY & FILS INC.

Résidentiel • Commercial • Industriel
VENTE - SERVICE - RÉPARATION
Martin Roy, prop.
372-3973
Fax: (450) 777-4996
538 Crémazie
Granby (Québec) J2G 3E6
RBQ: 2439-6962-21



les immeubles
RICHARD LAVOIE
 courtier immobilier agréé

Richard Lavoie

Agent immobilier agréé

www.lavoie-gregoire.com

Pour des profits assurés...

Vendez votre immeuble à revenus à bon prix.

Besoin de 4 000 à 5 000 logements.

Acheteurs qualifiés

Si vous remettez à plus tard, vous raterez l'occasion.

Appelez maintenant pour un rendez-vous.

Tél.: 819-569-1120 • Cell.: 819-829-8152

Novoclimat, pour des logements dont tout le monde tire profit!



En construisant des immeubles à logements Novoclimat, vous gardez à vos occupants :

- un confort optimal;
- le maintien d'une bonne qualité de l'air;
- des économies appréciables sur leur facture d'énergie.

Optez pour Novoclimat, le concept d'habitation à rendement énergétique supérieur, et bâtissez dès aujourd'hui selon les normes de demain. Novoclimat est désormais offert pour les immeubles à logements de sept étages et moins.

Agence de l'efficacité
 énergétique

Québec

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.

Partenaires:



Pour plus d'information: (418) 627-6379 ou 1 877 727-6655 • www.aee.gouv.qc.ca