

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 3, No 6

Décembre-janvier 2008

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

La Régie du logement ne réussit toujours pas à diminuer ses délais d'audition

page 3

Pour tout connaître sur les perspectives de l'habitation !

Rencontres organisées par le RPHL

Sherbrooke, le 8 janvier 2008

Granby, le 9 janvier 2008

Mot de l'éditeur

**Un propriétaire bien organisé
peut faire toute la différence**

**A Well-Organized Landlord
May Make All of the Difference**

Berthold Lévesque

Une autre bonne année pour la demande d'habitations au Québec, celle de 2007, provoquée par une progression de l'emploi et du revenu. « La conjoncture économique récente, à elle seule, est suffisante pour expliquer le rebondissement observé sur le marché de l'habitation au Québec au cours de l'année, » a laissé savoir l'économiste régional de la SCHL, Kevin Hughes, lors de sa participation à la conférence annuelle de l'organisme à Montréal.

Pour avoir obtenu une telle progression du marché québécois de l'habitation, il faut absolument tenir compte des conditions d'emprunt plus flexibles et la forte croissance au niveau de la construction de résidences pour aînés. La construction de résidences pour personnes âgées ne cesse de progresser même si les spécialistes de la SCHL prévoient une

Une bonne conjoncture économique favorise toujours le marché québécois de l'habitation

modération chez les constructeurs. Selon Kevin Hughes, ce segment de l'habitation au Québec, particulièrement dans la région de Montréal, a défié les prédictions à la baisse des experts, et les grands constructeurs continuent leur lancée, pour se positionner à plus long terme, ayant une capacité financière pour absorber les taux d'inoccupation grandissants.

La vigueur de la demande d'habitations au Québec est également nourrie par une augmentation des naissances, en bondissant de 7,9 % pour se chiffrer à 82 000 en 2006, puisque la venue d'un premier enfant incite souvent les jeunes ménages à prendre la

décision d'accéder à la propriété. Cette augmentation des naissances s'expliquerait avec la venue des congés parentaux, mais aussi par un certain rattrapage.

Par contre pour 2008, la SCHL prévoit un recul de la demande. « Nous croyons que la croissance de l'emploi sera moins forte en 2008, en raison de la faiblesse du secteur des exportations, ce qui aura une incidence sur la demande d'habitations. Pour ce qui est des logements collectifs, le stock actuel de résidences pour aînés devrait ralentir la construction dans ce segment de marché. Finalement, compte tenu des données du recensement de Statistique Canada

sur les ménages, nous estimons que le rattrapage de la demande est plus que terminé et, donc, que le rythme de construction actuel est insoutenable », précise Kevin Hughes.

Pour l'année 2007, on devrait compter environ 52 000 logements qui seront commencés à l'échelle de la province, et on en prévoit 48 000 pour l'année 2008. Sur le marché de le revente, il devrait se conclure 81 000 transactions d'ici la fin de l'année, et autant en 2008.

À l'extérieur des grands centres, la construction résidentielle fait preuve de dynamisme et on prévoit autant de succès à ce niveau au cours des prochaines années. Un fait intéressant que signale la SCHL: au troisième trimestre de 2007, le niveau d'activités dans les petites villes comme Saint-Jean-sur-Richelieu et Drummondville (avec respectivement 900 et 781 mises en chantier), aura dépassé des villes de plus grande taille.

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

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



Une équipe d'experts en immobilier

Vos projets nous passionnent. Voyons ensemble comment nous pouvons mettre à profit notre compétence et notre expertise pour favoriser le développement de votre entreprise.

Pour plus de renseignements, contactez un de nos 5 bureaux en Estrie au 1 866 821-2201.
www.desjardins.com/de-estrie

C'est plus qu'une banque. C'est Desjardins.

Desjardins
Conjuguer avoirs et être

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

**Gestion immobilière
Pierre Bertrand Inc.**

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

819-829-0678

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

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

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

SERVICE 24 H / 7 JRS
563-3627

DEMCO
TONTÉ • DÉNEIGEMENT

Commercial et grandes surfaces

Marc-Olivier Boucher
propriétaire

Tél.: 819 574-7667

Recommandé

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

GSW

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

accord D
Desjardins

Possibilité de financement

Obtenez des Air Miles

WWW.JANCTIL.COM

La Régie du logement ne réussit toujours pas à diminuer ses délais

En prenant connaissance du rapport annuel de la Régie du logement qui a été rendu public récemment, on constate que ce Tribunal administratif, ne réussit toujours pas à diminuer les délais dans les différentes causes impliquant propriétaires et locataires, en particulier avec le non-paiement de loyer.

La Régie du logement fixe à chaque année des objectifs concernant la période de délai pour les différentes causes entendues depuis quelques années, mais n'a jamais réussi à les atteindre. Dans le cas des causes de non-paiement de loyer, le délai d'attente est de 1,4 mois (environ 42 jours) pour entendre les causes qui lui sont soumises. La cible visée par la Régie au 31 mars 2007 était de 1,1 mois en moyenne.

La seule exception concerne les causes dites « générales », alors que la cible visait un délai de 18 mois en moyenne, et on a réussi à entendre ces mêmes causes dans un délai moyen de 17,4 mois, soit une légère amélioration.

Les propriétaires se plaignent

continuellement des longs délais de la Régie du logement, alors qu'ils considèrent qu'ils doivent subir des préjudices, et c'est le cas aussi pour les locataires. À titre d'exemple, il faut environ 9,5 mois en moyenne pour entendre les causes prioritaires.

La Régie du logement précise dans son rapport : « Pour atteindre ces cibles stratégiques, la Régie du logement comptait soit sur des changements législatifs sur l'ajout de ressources additionnelles. En novembre 2006, la ministre des Affaires municipales et des Régions, responsable de la Régie du logement, a donné l'aval au plan de relève des régisseurs de la Régie en annonçant le remplacement anticipé de huit régisseurs qui partiront à la retraite d'ici l'année 2010. Les nominations ont eu lieu en janvier et février 2007. Cependant, puisqu'un certain temps est nécessaire avant que ces derniers siègent à temps complet, notamment en raison de la période de formation, il faudra attendre l'année prochaine pour observer une nette amélioration sur le plan du délai de traitement des dossiers. »

Dans le cas des dossiers réglés par conciliation, favorisés par la Régie du logement, la cible visée a été plus que ratée. Au 31 mars 2007, on visait des résultats de 6 200 dossiers réglés de cette manière mais la finale a été de 219 seulement. Mais la Régie explique : « La cible de 6200 dossiers réglés par le Service de conciliation a été établie selon les hypothèses très optimistes (telle qu'un taux de participation de 80 %), inspirées d'expériences dans d'autres tribunaux. Or, il appert qu'il est plus difficile d'obtenir le consentement des parties à participer à la conciliation dans un tribunal d'accès comme la Régie du logement (taux de participation de 10 %) où, dans la plupart des cas, le citoyen défend sa propre cause, que dans un autre tribunal où le citoyen est représenté par un avocat auquel les modes alternatifs de règlement des litiges sont

familiers. Maintenant que la Régie dispose des données reflétant sa propre expérience, elle révisera sa cible pour l'année prochaine afin de la rendre conforme à sa propre réalité. Elle poursuivra bien sûr ses efforts pour populariser ce service, notamment en étendant successivement son offre de conciliation à d'autres bureaux et dès le dépôt de la demande. »

Enfin, mentionnons que la Régie du logement a entendu moins de causes reliées au non-paiement du loyer, avec 44 535 causes introduites en 2006-2007 en comparaison avec 44 942 en 2005-2006.

Quincaillerie



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

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

LIGNE COMPLÈTE DE :
• Plomberie
• Électricité
• Quincaillerie
• Peinture **SICO** *Beau-Tite*

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL.



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



Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

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

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

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!



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

Mot de l'éditeur

Un propriétaire bien organisé peut faire toute la différence



Martin A. Messier

Comme homme ou femme d'affaires, il est souvent intéressant de se lancer dans l'immobilier résidentiel. Il faut considérer ces investissements comme des entreprises, alors que les relations avec la clientèle (les locataires) sont absolument déterminantes pour le succès ou non de ce nouvel investissement. Il ne faut surtout plus croire que l'immobilier peut réussir en encaissant simplement les chèques

des loyers, mais il y a vraiment beaucoup plus à faire, pour rendre à terme et rentables de tels projets d'investissements.

Les relations avec les locataires sont parfois les « bêtes noires » des propriétaires de logements locatifs. Pourtant, nos locataires sont nos clients et le fait d'entretenir une bonne communication avec eux peut faire toute la différence.

Le domaine de l'immobilier résidentiel est particulier mais lorsqu'on parle de clientèle, en relation avec nos locataires, il faut y apporter une attention particulière et être bien organisé et structuré.

Récemment, un propriétaire de la région de Montréal a eu des problèmes lorsqu'il s'est présenté chez son locataire pour cueillir son loyer. Une altercation s'en est suivie entre les deux hommes et

heureusement, le propriétaire s'en est tiré avec une légère blessure seulement, et le locataire a été récupéré par les policiers qui ont dû intervenir, d'une façon très énergique.

Il s'agit d'un cas extrême évidemment, marginal, mais il n'en demeure pas moins que nous conseillons aux propriétaires d'être très prudents lorsqu'il y a possibilité de conflit et qu'il faut rencontrer un locataire pour se faire payer. Il est très important d'être accompagné d'un témoin à cette occasion, et il est préférable de rebrousser chemin en cas de discussions importantes et de prendre la voie des tribunaux, en occurrence la Régie du logement.

Il faut se rappeler que pas moins de 43 500 causes de non paiement sont enregistrées à chaque année à

la Régie du logement, cela ne tient pas compte de toutes les situations de non-paiement qui ne sont pas l'objet d'un recours devant les tribunaux.

Nous vous invitons à user de prudence et de tact avec vos locataires, vos clients, et ne pas hésiter à communiquer avec notre service juridique pour recevoir des conseils à cet égard.

Je profite aussi de la présente occasion pour vous souhaiter une très Heureuse période des Fêtes.

A Well-Organized Landlord May Make All of the Difference

It is often fascinating for a businessman or a businesswoman to become involved in residential real estate. Such investments should truly be considered as genuine business ventures when [good or bad] relations with one's clientele (i.e. the tenants) are a condition 'sine qua non' for success or failure of such new investments.

One should certainly not assume that one can succeed in real estate simply by collecting monthly rents. There is much more to it than that if one wants to make such investment projects profitable and brought to a good end.

Relations with the tenants are sometimes « the hard part of the business » for rental property owners. Nevertheless, our tenants are our clients and having good communications with them can indeed make all the difference.

The residential real estate field is

quite particular but, when one talks about clientele in dealing with our tenants, one should pay particular attention as well as being very well organized and structured.

Recently, a landlord from the region of Montreal has had problems when he met his tenant to collect the rent. A dispute resulted from this between the two men but, luckily, the landlord got away from it with only a slight bruise and the tenant was captured by the police who had to intervene in a very forceful manner.

This was, of course, a marginal and extreme case but we nevertheless advice landlords to be prudent when dealing with possible conflict in case they have to meet

a tenant to receive payment. It is very important, in such a situation, to be accompanied by a witness and it is preferable to avoid heated discussions and go to Court instead, in this case the Régie du logement.

One should keep in mind that no less than 43 500 cases of non-payment are registered every year by the Régie du logement, without taking into account all the cases of non-payment for which one did not go to Court.

We beg you to be prudent and tactful with your tenants, your clients, and not to hesitate to get in touch with our legal service in order to receive advice in the matter.

Volume 3, numéro 6
Décembre-Janvier 2008

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

Dépôt légal

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

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

Président

Martin Messier

Directrice adjointe

Diane Hébert

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Service à la clientèle

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

Conseillère publicitaire

Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.rphl.org

Des hausses de taxes sont prévues à Sherbrooke et Granby

Les hausses de taxes pour les contribuables de Sherbrooke et Granby sont incontournables pour l'année 2008. Chacune des municipalités a annoncé une partie de ses couleurs et les propriétaires sont invités à s'informer de près, pour connaître tous les changements qui s'en viennent au niveau de la taxation.

Le principal changement au niveau du fardeau fiscal des contribuables proviendra de la taxe sur les ordures pour la région de Granby. Les payeurs de taxes auront à déboursier environ 200 \$ par année pour la collecte des ordures et sélective. La mesure touchera d'ailleurs les neuf municipalités de la MRC de la Haute-Yamaska. Ce qui provoque cette hausse de taxe est lié directement aux coûts du traitement des matières résiduelles à la future usine de tri-compostage. Pour les propriétaires de Granby en particulier, on parle d'une

augmentation d'environ 76 \$ par année, seulement à ce niveau.

À Sherbrooke, les contribuables seront touchés particulièrement au niveau des taxes de services. Ces taxes de services touchent l'aqueduc, l'assainissement des eaux et matières résiduelles. En 2007, la taxe de la collecte et de la disposition des matières résiduelles était fixée à 99 \$, mais c'est à ce niveau que les contribuables pourraient connaître des surprises.

On sait que la disposition des ordures connaît tout un changement dans les municipalités suite aux réglementations adoptées par le gouvernement du Québec il y a quelques années, et les dirigeants municipaux doivent avoir des objectifs bien précis, alors que la conservation de l'environnement oblige. Comme exemple, Sherbrooke devra fermer son site traditionnel d'enfouissement pour utiliser des sites approuvés par le gouvernement dans d'autres endroits de la région.



PHOENIX
NETTOYAGE DE TAPIS

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

URGENCE 24 H

819 822-2425
www.phoenixinc.ca

*RABAIS MEMBRE RPHL

HUILE À CHAUFFAGE

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

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

HUILE À CHAUFFAGE MAZOUT

L'Impériale



24 heures sur 24
7 jours par semaine

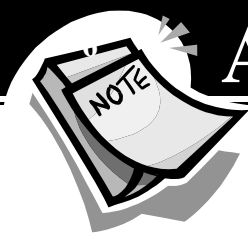
BÉNÉFICIEZ D'UN ESCOMPTE

POUR LES MEMBRES DU RPHL

LIVRAISON AUTOMATIQUE

*Options de commande
et de paiements faciles*

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



Affichage

Publiforme

2501, ch. des Ecosseis, 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

Economie d'énergie

Agence de l'efficacité énergétique

Tél.: 1-877-727-6655

- Construisez des immeubles Novoclimat
- Un accompagnement sur les chantiers de construction
- Une plus grande durabilité des bâtiments
- La certification des immeubles
- Aide financière disponible

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

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

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

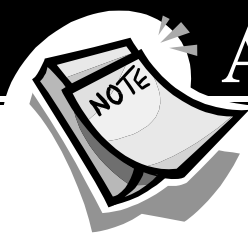
J.C. Morin inc.

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

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

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

Excavation

Entreprises M.B. Plus enr. (Les)

Cell.: (819) 570-0009
* **Escompte membres RPHL**
Excavation moyenne et mini
- Drainage
- Creusage
- Nivelage
- Transport en vrac, petite ou grande quantité
- Sable, terre, concassé, etc.

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises de l'Estrie

Bureaux:
- Coaticook: (819) 849-9822
- Granit: (819) 583-3373
- Memphrémagog: (819) 843-4351
- Sherbrooke: (819) 821-2201
- Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

Gestion Immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0678
gipb@bellnet.ca
- Gestion complète et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et résidences pour personnes âgées
- Au service de l'investisseur immobilier depuis plus de 10 ans

Gestion parasitaire

Groupe Cameron

3925, rue Lesage, Sherbrooke
Tél.: (819) 569-2847
Sans frais: 1-866-226-3766
www.groupecameron.com
* **Escompte membres RPHL**
- Service préventif mensuel
- Programme de gestion parasitaire adapté
- Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères
- Traitement extérieur

Huissiers de justice

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 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 sécheuse, général
- Feux, décès, odeurs, moisissures
- Un dégât d'eau... Phoenix!
- Accrédité par l'I.I.C.R.C.

Peinture

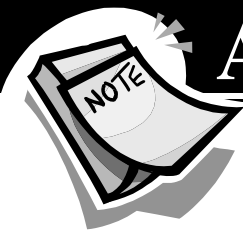
Bétonel

3 succursales à Sherbrooke
44 rue William-Ives
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420
2680 King Ouest
* **Escompte membres RPHL**
- Peintures, vernis et accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
www.tapisvn.com
* **Escompte membres RPHL**
Pour un service personnalisé votre conseiller René Perron
- Vinyle anti-déchirure
- Tapis anti-éfilochage
- Plancher flottant
- Céramique



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

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

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

Communiqué de presse diffusé aux médias

Pour le RPHL, les délais de la Régie sont inacceptables

Le RPHL croit que la Régie du logement piétine toujours pour tenter d'améliorer ses délais d'audition, en perpétuant un préjudice envers les propriétaires et locataires du Québec

« Promesses après promesses, cibles après cibles, on se rend compte une autre fois qu'on devra encore attendre pour connaître une amélioration des délais de la Régie du logement, pour les différentes causes à être entendues, sans oublier celles qui touchent le non-paiement des loyers », laisse savoir la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.

Cette réaction fait suite au rapport de la Régie du logement (2006-2007) rendu public dernièrement et qui démontre que ce Tribunal

administratif n'est pas en mesure de respecter ses cibles en terme de moyenne d'attente dans l'audition des différentes causes à être entendues. On y constate que la Régie met encore en moyenne 1,4 mois ou 42 jours, avant d'entendre les causes concernant le non-paiement du loyer. Pour les causes jugées prioritaires, on doit attendre une moyenne de 9,5 mois pour être entendu par la Régie du logement. « Cette situation doit être corrigée sans délai, par l'embauche de nouvelles ressources à la Régie du Logement ».

« Ces délais que doivent toujours subir locataires et propriétaires sont beaucoup trop longs, et nous nous devons de décrier une telle situation, lorsqu'en particulier on doit attendre des mois et des mois pour expulser des locataires aux mauvais comportements, une situation injuste pour tous les justiciables », conclut Mme Hébert.



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

Novoclimat: votre meilleur argument de vente !

Reportage publicitaire

En tant que promoteur immobilier, vous cherchez à vous démarquer de la concurrence. Dans une perspective de développement durable, et pour répondre aux attentes des consommateurs de plus en plus exigeants, prenez les devants en construisant des immeubles à appartements plus performants sur le plan énergétique. Optez pour Novoclimat qui allie confort, santé et économies.

Depuis 2004, le programme d'habitation Novoclimat s'applique aux immeubles d'habitation de 7 étages et moins. La popularité du programme Novoclimat s'explique par la simplicité du processus de certification, la facilité pour les constructeurs à s'y adapter et l'intérêt grandissant des consommateurs. Que ce soit pour des logements sociaux, privés, des résidences pour personnes âgées ou des condos, on bâtit de plus en

plus selon les critères Novoclimat. À noter que le programme Novoclimat s'applique également pour la construction de maisons neuves.

Une certification simple

Pour pouvoir obtenir la certification, les promoteurs doivent inscrire leur projet en soumettant les plans et devis à l'Agence de l'efficacité énergétique. Ils doivent y avoir intégré les exigences techniques générales de Novoclimat ainsi que celles relatives à la ventilation. Dès cette étape, des correctifs sont apportés si des problèmes se présentent. Après l'étape des plans, il faut convenir d'une date pour la réunion de départ au chantier. Pendant le projet, l'Agence assure un suivi, et une fois l'inspection finale réussie, la certification est émise. Cette dernière permet au

promoteur d'obtenir de l'aide financière des distributeurs d'énergie participants.

Novoclimat : construire aujourd'hui selon les normes de demain!

Le promoteur immobilier bénéficie de nombreux avantages avec Novoclimat :

- une aide financière*;
- un accompagnement sur les chantiers;
- une inspection et une certification des immeubles;
- une plus grande durabilité des bâtiments.

Construire des immeubles à appartements Novoclimat profite également aux futurs occupants en leur garantissant

- des économies

appréciables sur leur facture d'énergie;

- le maintien d'une bonne qualité de l'air;
- un meilleur confort.

Novoclimat est un programme de construction simple à intégrer à toutes vos réalisations. Pour offrir des constructions supérieures au plan de l'efficacité énergétique et de la ventilation, PENSEZ NOVOCLIMAT!

Pour obtenir de l'information additionnelle, consultez le site Internet de l'Agence au www.aee.gouv.qc.ca ou composez le 1 877 727-6655.



NOVOCLIMAT
Construire aujourd'hui selon les normes de demain



Construire des immeubles Novoclimat ça signifie :

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

Contactez-nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat :
1 877 727-6655
www.aee.gouv.qc.ca

Agence de l'efficacité énergétique
Québec



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



* Certaines conditions s'appliquent.



Berthold
Lévesque

René Rivet, un membre actif du RPHL, a pris sa retraite récemment comme concierge à la Commission scolaire de Sherbrooke, après 10 ans de service, pour mieux s'occuper des immeubles qu'il prend bien soin de rénover, tout en améliorant le quartier où il réside depuis longtemps.

Rencontré aux bureaux du RPHL, on peut dire que M. René Rivet est un homme d'affaires qui a beaucoup d'entregent, et il ne se gêne surtout pas pour dire que tout ce qu'il possède aujourd'hui lui a demandé beaucoup de ténacité, de travail acharné, alors qu'à une certaine période, il occupait jusqu'à 3 emplois de front, pour réussir économiquement. « Je mérite ce que j'ai ».

Il achète de vieux immeubles au centre-ville de Sherbrooke, le même secteur, la même rue. Il les achète pour les rénover, et les conserver, et il veut améliorer son quartier.

« J'ai le talent pour faire ça, je suis vaillant, et patient, » mentionne notre interlocuteur.

L'expérience de l'immobilier a débuté en 1996 avec l'achat de deux immeubles. Aujourd'hui, le nombre total de logements qu'il possède dans la même rue s'élève à 21. Il pourrait en faire l'acquisition de quelques autres d'ici quelques années. Ces immeubles acquis exigent beaucoup de rénovations

et René Rivet, même s'il travaille fort, est motivé d'être son propre patron. M. Rivet a toujours été propriétaire-occupant dans les immeubles qu'il rénove, avant



René Rivet

d'être locataire pendant plusieurs années dans les mêmes immeubles.

« On a le contrôle dans l'immobilier, contrairement à la Bourse où il y a bien des

intermédiaires qui prennent leur part, » tient à mentionner M. Rivet.

Les expériences du début ont été difficiles pour notre propriétaire-rénovateur. Les premiers logements acquis en 1996 ont exigé beaucoup d'efforts physiques et même psychologiques. Drogue et alcool circulaient allègrement chez une bonne partie des locataires en place. Il a fallu faire tout un ménage, en payant même certains locataires pour qu'ils quittent les lieux loués. Il ira même jusqu'à aider à déménager certains d'entre eux.

Acheter de vieux immeubles, ce n'est pas toujours évident. Le propriétaire s'attend d'y mettre de bons efforts. René Rivet a dû composer avec des taux d'humidité très élevés, des champignons tenaces, des salles de bain qui étaient de véritables passoires, des portes en grande partie pourries, des fuites d'eau, aucune gouttières

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

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTEME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

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

www.luciencote.com michel@luciencote.com

Logiciel de gestion immobilière

PE
Proprio Expert
EN PARFAIT CONTRÔLE

- Relevé 4 et Bail électronique, facile et rapide
- Gestion des dépenses par appartement, par immeuble
- Lettres aux locataires personnalisées et bilingues
- Agenda automatisée (ex. Envoyez un avis d'augmentation)
- États financiers complets par immeuble, par propriétaire
- Gestion automatique des loyers dûs 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

... suite de la page précédente

aux immeubles, etc. L'homme d'affaires de Sherbrooke considère également que l'environnement extérieur des immeubles est très important pour le bien-être des locataires, et nous avons été à même de le constater avec une visite sur les lieux.

Un service rapide

René Rivet, comme les propriétaires qui s'occupent bien de leurs affaires, considère qu'un

service rapide à la clientèle est important. « Je donne du bon service, je suis ferme, et le premier du mois est important ».

« Je suis fier de mes affaires, et je prend soin de mes investissements, » précise M. Rivet, tout en ajoutant qu'il vérifie toujours le crédit et le comportement d'un candidat locataire, avant de signer un bail, en utilisant régulièrement les services du RPHL comme membre.



Deux immeubles du centre-ville de Sherbrooke qui appartiennent à M. René Rivet. Celui de gauche a reçu les bons traitements de notre membre du RPHL, tandis que celui de droite connaîtra une aussi bonne aventure.

Recul des mises en chantier à Granby en octobre

Les mises en chantier de logements ont diminué en octobre dernier à Granby comme dans plusieurs villes de même importance au Québec. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans la région de Granby, on a enregistré

35 projets domiciliaires comprenant des résidences unifamiliales et des logements collectifs dans cette période, contrairement à 47 pour la même période l'an dernier. Ce recul a été enregistré en particulier au niveau des maisons unifamiliales.



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



RONA pour l'installation!



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

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

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



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

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

RONA L'entrepôt Sherbrooke

* Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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



Cher membre,
Chère membre,

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

Nous profitons de l'occasion pour vous offrir votre calendrier RPHL 2008. Vous serez enchantés d'y retrouver certains de nos partenaires d'affaires qui ont à cœur la cause des propriétaires « qualité égale, valeur égale ».

Nous vous informons également que nos bureaux seront fermés à compter du 24 décembre 2007 au 1 janvier 2008 inclusivement.

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

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

Pour le service juridique, communiquez avec la firme Messier et Soucy Avocats au 1-514-866-5569.

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



Yvon Lallier

Vous possédez un immeuble locatif ... voici quelques conseils pratiques !

Déterminez le revenu net de location

Le revenu net de location doit être inclus dans vos déclarations de revenus. Il est établi pour la période du 1er janvier au 31 décembre et est égal au total des revenus de loyers moins les dépenses engagées pour gagner ces revenus. Si les dépenses sont plus élevées que les revenus, la perte en résultant est appliquée contre vos autres revenus, soit le salaire, les intérêts, les rentes, etc.

Dépenses pour gagner un revenu de loyer

Les principales dépenses déductibles dans le calcul de revenu de location sont les suivantes : taxes foncières,

assurances, intérêts sur hypothèque, chauffage, électricité, publicité, entretien et réparations.

Les dépenses de réparation doivent être distinguées entre les dépenses courantes et les dépenses en capital. Les premières sont déductibles dans l'année où elles sont engagées, alors que

Les dépenses de réparation doivent être distinguées entre les dépenses courantes et les dépenses en capital.

les secondes sont ajoutées au coût de l'immeuble et peuvent donner droit à une déduction pour amortissement.

Au Québec, il y a une dépense en capital si la dépense a pour effet d'accroître la valeur normale de l'immeuble, ou de remplacer un bien disparu, ou de créer un bien

nouveau..

Travaux d'entretien

Il faut indiquer les coordonnées de vos fournisseurs.

Frais comptables et juridiques

Vous pouvez déduire les frais engagés pour tenir vos registres comptables à jour et pour la préparation d'états financiers. Vous pouvez également déduire les frais juridiques

tel que ceux engagés pour la préparation d'un bail ou pour recouvrer des loyers impayés

Frais liés à un emprunt

Certains frais payés pour obtenir un prêt hypothécaire ou autre sont déductibles à raison de 20% par année, soit à part égales pendant 5 ans. Les frais visés par cette mesure

sont :

- Le frais liés à la demande, à l'évaluation, à l'émission et à l'assurance d'un prêt hypothécaire
 - Les frais de garantie hypothécaire
 - Les frais de courtage hypothécaire
 - Les honoraires de démarcheur
 - Les frais juridiques liés au financement
- Frais de déplacement pour l'entretien et la gestion de vos immeubles. Déductibles selon certaines modalités.

N'oubliez pas de produire vos relevés 4.

Yvon Lallier FCGA

275, boul. Jacques-Cartier sud
Sherbrooke QC J1J 2Z6

Tel : 819-822-4221 # 230

Cel : 819-574-8942

Courriel : ylallier@netrevolution.com

Source : Danièle Boucher

« Réduisez vos impôts 2006 »

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

HÔTELLERIE
SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

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

TAPIS V.N. inc.

SPÉCIALEMENT
POUR LES MEMBRES
DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX
ET LIVRAISON
GRATUITE

Flottant,
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

René Perron, votre conseiller
Tél.: 819.864.4253

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

À SHERBROOKE C'EST

L'équipe Dany Sévigny

VIA ROUTE
LOCATION AUTOS - CAMIONS

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

la référence
en Estrie

Spécial
Bas prix 4 heures*

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

*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

Les locataires demandent de plus en plus des diminutions de loyer

Depuis quelques semaines, on remarque une recrudescence des demandes de diminution de loyer de la part des locataires. Selon certaines données, la diminution de loyer est le recours le plus souvent utilisé par les locataires.

C'est pourquoi nous aborderons durant quelques chroniques, les motifs de diminution de loyer les plus fréquemment invoqués par les locataires afin de déterminer les divers critères pris en compte par la Régie du Logement afin d'accorder ou non un montant pour compenser les préjudices.

Les problèmes de bruit

Il est important en cette matière de savoir que les bruits excessifs sont prohibés autant le jour que la nuit. Les locataires invoquent souvent qu'ils peuvent faire le bruit qu'ils désirent entre 8h et 23h. C'est faux et il s'agit d'un mythe.

Il faut aussi noter qu'en vertu de l'article 976 du Code Civil du Québec, les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent les limites de la tolérance qu'ils se doivent.

À plusieurs reprises, la Régie du Logement a déclaré que lorsque l'on vit dans un immeuble à logements comportant plusieurs personnes, il est normal de

percevoir à toute heure du jour des bruits causés par les activités ou les comportements normaux des occupants.

Les bruits excessifs peuvent provenir de musique forte, de cris d'enfants ou d'adultes, d'ordinateurs, de meubles qui se déplacent, etc...

Pour qu'un locataire puisse obtenir une diminution de loyer, la jurisprudence énonce que le locataire doit dénoncer la perte de jouissance dont il se plaint. De plus, le bruit doit persister après que le locataire ait donné un avis au locateur.

Les autres critères à évaluer selon la jurisprudence font en sorte que les bruits doivent être excessifs, anormaux, déraisonnables, répétés et constants. La tolérance au bruit est différente d'un individu à l'autre et pour ces raisons, la Régie du Logement utilise une analyse objective.

Par exemple, il a été décidé par la jurisprudence, que quelqu'un travaillant de nuit et dormant le jour, ne peut empêcher les autres occupants d'effectuer leurs tâches quotidiennes.

Il appartient donc au locataire de justifier que les bruits qui le perturbent sont excessifs. En ce qui concerne le locateur qui a l'obligation de procurer la jouissance des lieux à ses locataires, ses moyens de défense sont plus limités.

La jurisprudence établit que le devoir du propriétaire fait en sorte qu'il ne peut se contenter d'une

seule mise en demeure au locataire fautif. Si la situation n'est pas réglée, il doit alors s'adresser au Tribunal compétent. Le propriétaire peut réussir à faire rejeter une demande s'il démontre qu'il a réagi rapidement et diligemment à une plainte de bruit.

Cependant, bien que le locateur ait agi avec prudence et diligence, il peut être condamné à des dommages-intérêts et recouvrer ceux-ci auprès du locataire fautif.

Dans les cas de perte de jouissance par le bruit, les propriétaires peuvent même être condamnés à une diminution de loyer provenant d'immeubles voisins dont ils n'ont aucun droit de regard. Plusieurs cas devant les tribunaux ont fait état de ce fait. Par exemple, dans l'affaire Nolette c. Zarnon, les locataires étaient dérangés par le bruit d'un climatiseur provenant du toit d'un immeuble n'appartenant pas au propriétaire. La Régie du Logement a accordé une demande de diminution de loyer dans ce cas.

Tel que relaté précédemment, les

propriétaires ont une obligation de résultat. Malgré tout, dans cette situation de demande de diminution de loyer, ce sont les locataires qui ont le fardeau de démontrer que le bruit dépasse les limites de la tolérance normale. Il faut retrouver des éléments qui affecteraient une personne moyenne. La diminution de loyer sanctionne donc la perte de jouissance du logement et tous les locataires doivent être vigilants à cet égard.

Nous profitons donc de cette chronique afin de vous souhaiter de joyeuses fêtes et nous vous reviendrons en janvier avec la suite de cette chronique relativement aux motifs de demande de diminution de loyer.

Entre temps, il nous fera plaisir de répondre à toutes vos interrogations ou questions par le biais de notre service téléphonique que vous pouvez contacter au 819-563-9292.

Source : La diminution de loyer, Denis Lamy, Wilson et Lafleur, 2004.



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

Soyez au rendez-vous du RPHL le 8 janvier 2008 pour tout connaître sur le marché de l'habitation à Sherbrooke

Le RPHL tiendra une rencontre de propriétaires pour la région de Sherbrooke, le mardi 8 janvier 2008, à 19 h, à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boulevard

Bertrand-Fabi, à Sherbrooke (en face du cinéma Galaxie).

La réunion permettra aux propriétaires de connaître les statistiques de la dernière année sur le marché de

Les chiffres seront fournis par Mme Hélène Dauphinais, analyste de marché de la SCHL pour la région de l'Estrie, qui sera la conférencière invitée à cette occasion.

Une période de questions est aussi prévue à l'ordre du jour.

Les personnes présentes pourront également rencontrer le président du RPHL, Me Martin A. Messier, en échangeant avec lui sur les dossiers qui tiennent à cœur les propriétaires de logements locatifs.

La rencontre sera animée par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert. Il est préférable de réserver sa place en rejoignant Marie-Lyne au 819-563-9292, poste 0; ou reservation@rphl.org.

La soirée est aussi

possible grâce à la commandite de la compagnie Magex Technologie qui sera représentée sur les lieux, avec la tenue d'un kiosque d'information.

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



Mme Hélène Dauphinais

l'habitation en Estrie, et ailleurs au Québec. Il sera possible de connaître entre autres les taux d'inoccupation des logements, le prix des loyers, les meilleurs secteurs pour investir, et les prévisions pour l'année 2008.

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

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC

TBF
TOITURES EN MEMBRANE ELASTOMÈRE
INDUSTRIEL • COMMERCIAL • RÉSIDENTIEL

RBQ: 8308-4326-19
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

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

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

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

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

MACONNERIE JACQUES GOYETTE INC.
PIERRES, BRIQUES ET FOYERS

NOTRE-DAME-DES-BOIS
Tél. : 1-819-888-2594 Téléc. : 1-819-888-2610
R.R.Q. : 8310.6328.56

CHAUFFE-EAU Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

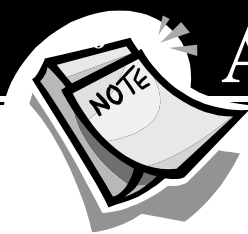
Gérald Savary, c.o.

Savary, Paul & associés

Expertise en évaluation immobilière

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

Rés.: (819) 346-6087



Agent immobilier

Les Immeubles Michel Mailhot
Michel Mailhot

Agent immobilier agréé

Tél.: (450) 372-8317

Cell.: (450) 777-6285

mailhot2@sympatico.ca

www.immeublesmmailhot.ca

Services de courtage personnalisés:

Résidentiel, multifamilial, commercial

** Promotions pour membres RPHL*

Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

** Programme*

d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

** Tarifs préférentiels aux membres du RPHL*

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

Cellulaire

Bell

Sans frais: 1-800-361-0040

www.bell-association.ca

Numéro de référence: 102869526

** Offres spéciales aux membres RPHL*

-Bell Mobilité vous offre plusieurs forfaits sans-fil et forfaits data pour répondre à vos besoins

-Pour plus d'informations concernant ces forfaits ou pour connaître les promotions en vigueur, visitez un magasin Espace Bell

Chauffage

L'impériale Esso

Communiquez avec le RPHL

Sans frais: 1-877-563-9292

** Escompte membres RPHL*

- Huile à chauffage

- Livraison automatique avec garantie jamais de pénurie

- Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

Électroménagers

Mabe "Les Électroménagers GE"

Erin Hodgson

Sans frais: 1-800-307-8871

erin.hodgson@mabe.ca

** Tarifs préférentiels aux membres du RPHL*

-Vente d'électroménagers directement du manufacturier

-Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec

-Installation, pièces et service après-vente

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby

Marché immobilier

84, rue Court, Granby (Qc)

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

Gestion parasitaire

Groupe Cameron

92, rue Principale, Granby, Qc

Tél.: (450) 360-0724

Sans frais: 1-866-226-3766

www.groupecameron.com

**Escompte membres RPHL*

-Service préventif mensuel

-Programme de gestion parasitaire adapté

-Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères

-Traitement extérieur

Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière

Proprio Expert inclut:

-Gestion des baux, comptabilité,

production relevés 4, impression

de lettres, comptes des fournisseurs,

gestion des travaux

Inspecteur en bâtiment

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

René Vincent, ing.

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais: 1-888-844-5254

www.centreieb.com

Bureau d'ingénieur conseil

-Expertise légale

-Expertise énergétique

-Témoin expert à la cour

-Inspection préachat

-Relevé et analyse d'Ocre Ferreux

Nettoyage après sinistre

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

(Groupe Urgence Sinistre)

45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3

Tél.: (450) 375-1883

** Escompte membre RPHL*

- Nettoyage de tapis, meubles rembourrés,

stores, venmar, conduits d'aération & général

-Spécialité: nettoyage après incendies, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

Notaire

Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télé.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

** Escompte membres RPHL*

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

Plomberie chauffage

Plomberie Express

Plomberie, chauffage, ventilation

Salle d'exposition cuisine-salle de bain

76, rue Authier (voisin aréna)

St-Alphonse-de-Granby, Qc

Tél.: (450) 378-3540

- **Service d'urgence**

- Commercial & résidentiel

Rampes Gouttières

Gou Pro Aluminium

Tél.: (450) 777-4217

** Escompte membres RPHL*

-Rampes en aluminium

-Balcons en fibre de verre

-Gouttières sans joints

Licence RBQ: 8101-7006-09

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

Les propriétaires de Granby ont appris de la CCQ qu'ils ne pouvaient pas tout faire dans leurs immeubles

Berthold Lévesque

Des propriétaires de Granby et membres du RPHL réunis récemment à l'Hôtel Granbyen, ont appris qu'ils ne pouvaient pas tout faire dans leurs immeubles, au niveau de travaux de rénovation, et ils ont été mis au parfum par un conférencier invité 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 (section Estrie).

Les propriétaires ont appris d'une façon assez directe qu'ils n'avaient pas le droit de tout faire dans la rénovation, réparation, ou entretien des logements de leurs immeubles, la Loi R-20 est précise, une loi qui a pour but de protéger les employés syndiqués de la construction et les employeurs en

et à la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction. La Loi R-20 s'étend à tout le territoire québécois, et s'applique à tous les employeurs et salariés de l'industrie de la construction. La Loi vise les types d'activités, la nature des travaux, et non pas les statuts d'entreprises.

Il y a des exclusions à la Loi. Elle ne s'applique pas aux travaux d'entretien

salaires.

L'exclusion qui suit est importante. Sont exclus de l'application de la loi les travaux suivants exécutés par une personne physique, agissant pour son propre compte et à ses fins personnelles et exclusivement non lucratives: d'entretien, de réparation, de rénovation et de modification d'un logement qu'elle habite; de construction d'un garage ou d'une remise annexe à un logement qu'elle habite, qu'il lui soit contigu ou non.

« La CCQ tente d'agir de façon

Pour fournir des éléments biens précis sur la Loi R-20, le conférencier était accompagné solidement par nuls autres que le Directeur régional du bureau de Montréal, M. Simon Breton; et le Directeur régional adjoint-inspection, M. Claude Bouchard.

Le conférencier a pris le temps de fournir des détails précis sur la Loi R-20, pour bien faire comprendre aux propriétaires de logements, qu'ils doivent faire face à certaines restrictions lorsqu'ils doivent effectuer des travaux de réparation, construction, rénovation, entretien, de leurs immeubles à logements, mais a tenu à bien préciser que les inspecteurs de la CCQ exerçaient un suivi des dossiers avec prudence, en étudiant chaque cas particulier, suite à une plainte.

Le chapitre R-20 (la Loi R-20) fait partie de la Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle

et de réparation exécutés par des salariés permanents et par des salariés qui les remplacent temporairement embauchés directement par un employeur autre que professionnel.

La Loi ne s'applique pas non plus pour un « salarié permanent », c'est-à-dire: tout salarié qui fait habituellement des travaux d'entretien de bâtiments ou d'ouvrages de génie civil et tout salarié qui, depuis au moins 6 mois, travaille à la production dans un établissement. Au sens de la même loi, le salarié, c'est tout apprenti, manoeuvre, ouvrier non spécialisé, ouvrier qualifié, compagnon ou commis, qui travaille pour un employeur et qui a droit à un

intelligente, et avec discernement, » a cependant rappelé le conférencier, et « on n'est pas braqué et à cheval, on fait du cas par cas ». Cette précision a été apportée devant les inquiétudes des propriétaires présents.

Enfin, le représentant de la CCQ a conseillé aux propriétaires d'être prudents dans le choix de leurs entrepreneurs en vérifiant les licences de ceux-ci, et s'ils possèdent tous les permis pour opérer. L'entrepreneur doit être enregistré entre autres à la Régie du bâtiment, et afficher clairement son numéro de permis. Il est important que les véhicules soient identifiés et portent le numéro d'identification de la RBQ.



Claude Bouchard, Directeur régional adjoint à la CCQ; Martin A. Messier, président de l'APQ; Jocelyn Villeneuve, conférencier; et Simon Breton, Directeur régional du bureau de la CCQ à Montréal.

ESCOMPTE POUR MEMBRE DU RPHL

Groupe Cameron
LA TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Le Groupe Cameron
Une vaste expertise en gestion parasitaire

DES RÉSULTATS GARANTIS

SOUCCIEUX 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

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

Ceci n'est pas qu'un entrepreneur heureux

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

L'équipe d'experts-conseils au Marché immobilier

Desjardins
Conseiller en affaires et immobilier

www.desjardins.com

Notre 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

Daniel Bélanger, président
Construction Maréchal inc.

PLOMBERIE EXPRESS
Résidentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

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

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

Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY
SUITE 260
LONGUEUIL (QUÉBEC)
J4H 3L8
TÉL.: (450) 679-6100
FAX: (450) 375-0397

20, PLACE DU LAC
GRANBY (QUÉBEC)
J2G 9L9
TÉL.: (450) 375-8882
FAX: (450) 375-0397

LES SERVICES D'ENTRETIENS D'IMMEUBLES PM INC.
Spécialité: Nettoyage après sinistre

45, rue Guy
Granby (Québec) J2G 7J3

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

Michel Hardy
Propriétaire

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

LES IMMEUBLES MICHEL Mailhot
Courtier immobilier agréé

MICHEL MAILHOT, agent immobilier agréé
135, Belwin, Granby, QC J2G 2J4
Tél. 450-372-8317
Fax 450-375-2649
mailhot2@sympatico.ca

Les propriétaires de Granby invités à une rencontre du RPHL le 9 janvier 2008

Pour tout savoir sur le marché de l'habitation de Granby et de la région de Haute-Yamaska, les propriétaires sont invités à une rencontre organisée par le RPHL et qui se tiendra le mercredi 9 janvier 2008 à 19 h à l'Hôtel Granbyen (Salle Élisée Est), à Granby.

Le conférencier invité à cette occasion est le président du RPHL, M. Martin A. Messier, qui entretiendra son auditoire sur le marché de l'habitation



Me Martin A. Messier

de la région, les taux d'inoccupation, le prix des loyers, les prévisions pour l'année 2008. Ces chiffres proviendront de l'enquête annuelle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Une période de questions est prévue.

La rencontre sera animée par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.

Il est préférable de réserver en composant le 450-361-9884.

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



Tél.: (819) **846-3141**

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

Site web: www.constmc.com

1585, chemin du 5e Rang, Sherbrooke, QC J1C 0H8

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

À PARTIR DE **740\$**
/ MOIS



POURQUOI LOUER UN
CHAUFFE-EAU ÉLECTRIQUE

- ▶ 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

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

* TAXES EN SUS



819 569-6676



Activités à venir du RPHL

* Janvier 2008

Formation « Augmentation de loyer et relevé 4 » (en continu dès 12 participants)

* Hiver 2008

Formation « ABC du parfait propriétaire » (en continu dès 12 participants)

* Hiver 2008

Formation « Comment préparer un dossier et se présenter à la Régie du logement » (en continu dès 12 participants)

* 8 janvier 2008:

Rencontre à 19 h à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201 boul. Bertrand-Fabi, Sherbrooke (en face du cinéma Galaxie)

Sujet: taux d'inoccupation SCHL (Sherbrooke)

Conférencier invité: Mme Hélène Dauphinais, analyste de marché

* 9 janvier 2008:

Rencontre à 19 h à l'Hôtel Le Granbyen, Granby

Sujet: Taux d'inoccupation de la SCHL (Granby)

Conférencier invité: Monsieur Martin A. Messier, président du RPHL

Plus du quart des québécois veulent acheter une maison d'ici trois ans

Berthold Lévesque

Les Québécois se sentent bien dans leur habitation actuelle et en sont satisfaits pour 89 % des locataires et 95 % des propriétaires. Le quart des locataires actuels cependant veulent acheter une maison d'ici trois ans.

Des chiffres qui proviennent d'un sondage Léger Marketing qui a été présenté lors du premier Rendez-vous de l'habitation qui se tenait au Palais des Congrès à Montréal.

Le sondage, pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ), a été réalisé au moyen d'entrevues auprès de 1 062 résidents du Québec et de 178 intervenants en habitation (provenant des municipalités, du milieu de la recherche, des organismes communautaires, de l'industrie ainsi que des associations de propriétaires, d'entrepreneurs et de professionnels). Les entrevues ont été réalisées du 16 juillet au 31 août 2007.

Le tiers des individus et la moitié des intervenants interrogés estiment que le vieillissement de la population exigera inévitablement un besoin accru de logements davantage adaptés pour les personnes âgées. Les solutions qui reviennent sont d'agrandir le bassin de résidences pour les personnes âgées et la construction et l'adaptation de logements pour ces dernières.

« Le consommateur québécois en matière d'habitation est plus expérimenté, plus hédoniste (être heureux en faisant le moins d'efforts possible), plus stressé financièrement, plus pressé, plus écologique et plus mobile », précise le sondeur.

Les québécois peuvent être regroupés dans quatre grandes catégories. Il y a les engagés, ça représente 36 % des québécois questionnés, qui ont acheté leur première maison il y a moins de cinq ans, sont de jeunes familles, vivent en banlieue ou en zone rurale. Leur vie tourne autour de la maison, leurs déplacements se font

en voiture et leur principal souhait serait d'habiter plus près de leur lieu de travail.

Par contre, ceux qu'on qualifie de sédentaires (29 % des personnes interrogées) possèdent une maison ou un condo depuis plus d'une vingtaine d'années, et profitent pleinement de leur résidence et y passent d'ailleurs plusieurs heures par semaine. Habituellement, ils sont satisfaits de leur situation et s'ils avaient à déménager, ce serait dans une maison moins grande.

Le sondage Léger Marketing

classe aussi les sans-attaches, formés surtout de personnes seules ou des locataires qui prennent une bonne partie de leur budget pour les frais d'habitation. Ils ne pensent pas acheter une maison, ils vivent en milieu urbain, prennent le transport en commun, et s'intéressent aux sports et loisirs.

Pour 14 % des gens, ils se classent parmi les mobiles. Il s'agit de jeunes adultes aux revenus limités, ils sont locataires mais ils ramassent leur argent pour acquérir un jour une propriété.

TUILES DE VINYLE
TECHNOFIX
DE QUALITÉ

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

Enfin un couvre plancher idéal pour vos logements



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

LES TUILES **TECHNOFIX**
SONT DISPONIBLES CHEZ : **TAPIS V.N. 1**
5260, boul. Bourque, Sherbrooke (Rock Forest) 819.864.4253

Les Tapis Eddy 9, rue Irwin, Granby 450.378.3951

ÉPARGNEZ DE L'ÉNERGIE MAINTENANT!

Un nouveau produit isolant «MIRACLE» qui réduit les coûts d'énergie



P2000
Système d'isolation

www.isolationp2000.com

CERTIFICATIONS





AVANTAGES:

- Flexible et résistant
- Facile d'installation
- Ne s'effrite pas

DISPONIBLE EN:

- PANNEAUX DE: 4' X 8' - JUSQU'À 16'
- ÉPAISSEUR: 1/4" - 3/8" - 1/2" - 5/8" - 3/4" - 1" - 1 1/2" - 2"
- ROULEAUX DE: 1/4" - 3/8" - 1/2"

MAINTENANT DISPONIBLE AU QUÉBEC

L'ISOLANT P2000 GARANTIE 20 ANS
Système d'isolation

L'isolant P2000 bloque le transfert de la chaleur et du froid à travers les murs, les plafonds et les planchers. Un panneau de 1 1/2" d'épaisseur équivaut à R40. De plus, l'isolant P2000 bloque l'humidité et l'eau, le vent et la chaleur radiante grâce à son recouvrement réfléchissant spécialement conçu.

DURABLE ET VERSATILE
FLEXIBLE, EFFICACE ET SÉCURITAIRE

IDÉAL POUR PLANCHER FLOTTANT, PLANCHER DE CIMENT, ETC...



SECTEUR AGRICOLE - COMMERCIAL - INDUSTRIEL - RÉSIDENTIEL

DISTRIBUTEURS AUTORISÉS

SHERBROOKE
FRANÇOIS CHOINIÈRE
7, RUE MEADE, SHERBROOKE, QC J1M 1G7
TÉL.: 819 562-9543 • PAG.: 819 564-4709
COURRIEL: p2000sherbrooke@iquebec.com

SAINT-HYACINTHE
PIERRE POIRIER
2610, RUE GIROUARD, SAINT-HYACINTHE, QC J2S 3B4
TÉL.: 450 252-9610 • CELL.: 450 888-2628 • FAX: 450 252-9630
COURRIEL: p2000st-hyacinthe@iquebec.com

Un troisième trimestre plus intéressant pour les mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke

On a connu un redressement des mises en chantier au troisième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke.

Selon les chiffres fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), on comptait 314 mises en chantier entre les mois de juillet et de septembre 2007, contre 264 au cours de la même période l'an

dernier.

« Cette progression de 19 % fait suite à un ralentissement de 36 % observé au deuxième trimestre et une progression de 41 % au premier trimestre. Les mises en chantier évoluent donc en dents de scie depuis le début de l'année dans la région. »

Ce sont les mises en chantier de maisons qui ont progressé au troisième

trimestre. Au cours des ces trois mois d'été, les fondations de 210 maisons ont été coulées, ce qui représente un écart de 52 maisons comparativement à la même période l'an dernier. Hélène Dauphinais, analyste de marché de la SCHL à Sherbrooke explique : « Nous croyons que le creux des mises en chantier de maisons a été atteint l'an dernier et les résultats du troisième trimestre viennent confirmer nos analyses. » Aussi, la hausse des naissances ainsi que l'amélioration de la situation financière des familles avec jeunes enfants, sont deux des facteurs qui soutiennent le redressement.

Par contre, la progression d'appartements a légèrement régressé au cours des trois derniers mois. Pendant cette période, 104 appartements ont été commencés, soit 2 de moins qu'au troisième trimestre de 2006. « L'activité est soutenue par le pourcentage peu élevé de logements locatifs inoccupés et par la demande à l'égard des copropriétés, précise Mme Dauphinais. Aussi, aucun ensemble

d'habitation de 20 unités et plus n'a été mis en chantier au troisième trimestre.

Depuis le début de l'année, on constate un repli de 13 % sur la même période en 2006. Durant cette période, 1 009 logements ont été mis en chantier dans la RMR de Sherbrooke contre 1 154 au cours des trois premiers trimestres de 2006. Cette différence provient du fait que l'an dernier, un ensemble, à lui seul, avait créé 279 nouveaux logements.

Seule la production d'appartements a diminué, alors que la hausse des mises en chantier des maisons s'établit à 6 % (29 unités) depuis le début de l'année.

Pour la région de Granby, durant ce troisième trimestre (de juillet à septembre 2007), il y a eu une augmentation des mises en chantier de maisons individuelles de 17 % et 60 % pour les appartements. Donc une hausse nette de 32 % pour tous les segments de construction.

Pour ce qui est du cumul de janvier à septembre 2007, les mises en chantier des maisons unifamiliales auront augmenté de 5 % comparativement à la même période l'an dernier, mais on constatait une diminution de 4 % pour les appartements.

20

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

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

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

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



RPHL **CAMPAGNE DE RECRUTEMENT**

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



L'un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d'accoître 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