

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

RÉSERVEZ MAINTENANT



Mesdames et Messieurs!

Notre croisière part le **30 septembre 2011 à 19h!** On vous invite à monter à bord de ce superbe bateau pour fêter le 30-ème anniversaire du RPHL.

Le Grand Cru vous bercera sur les eaux du majestueux lac Memphrémagog, véritable merveille naturelle des Cantons-de-l'Est.

Vous serez fasciné par le luxe intérieur du bateau, transporté par l'élégance de l'ambiance, emporté par la poésie du panorama... mais surtout, vous nagez en plein bonheur grâce aux délices d'une table aussi impressionnante que délicateuse.

Larguez les amarres de la routine et plongez dans l'escapade. Découvrez ou redécouvrez l'un des plus beaux lacs au Québec, laissez-vous séduire par les beautés des Cantons-de-l'Est, savourez des plats exquis...

Dépêchez-vous de réserver vos places au 819 563-9292

À BIENTÔT!



Le nouveau tarif de la Régie

Me Bill Kostopoulos

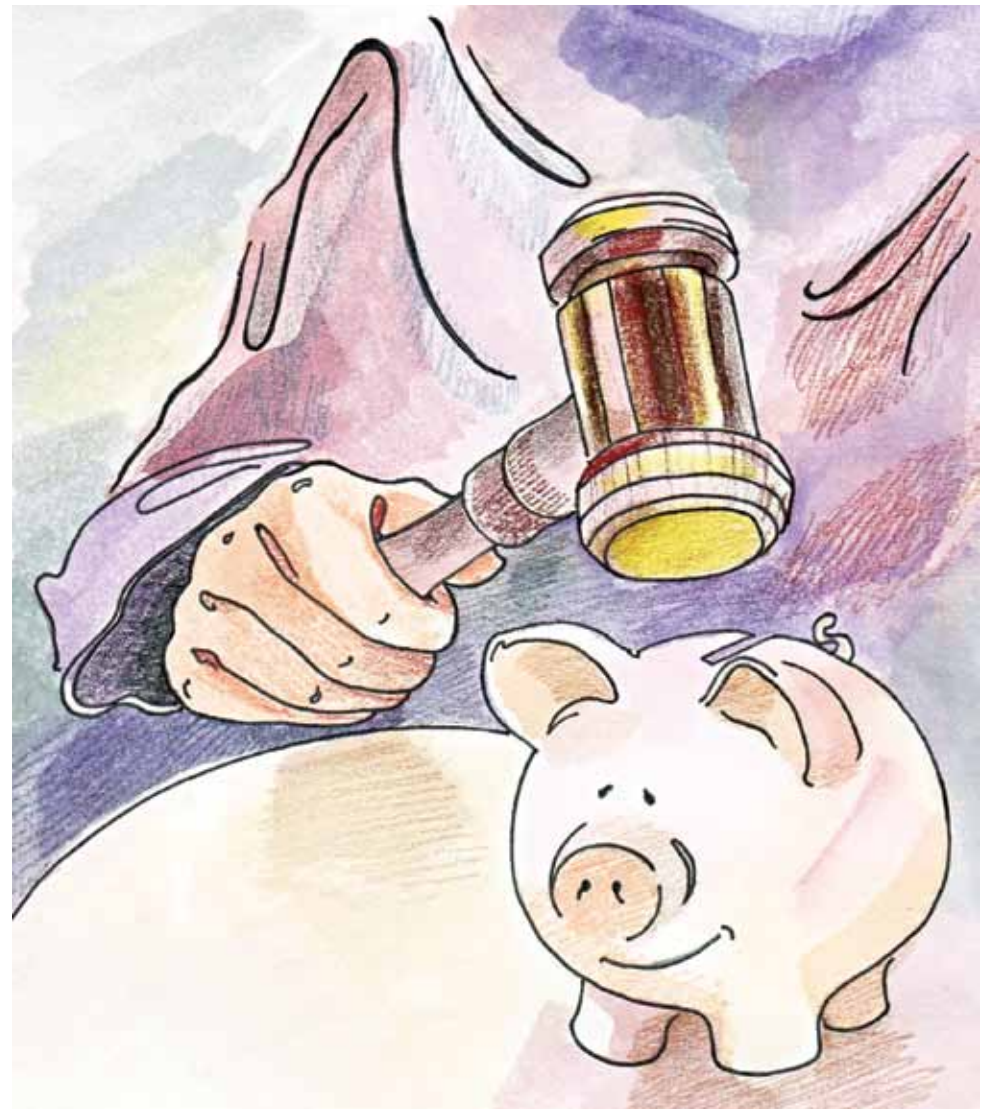
Un petit plus ... Le nouveau Tarif sur les frais exigibles devant la Régie du logement est maintenant en vigueur.

Les frais de signification par huissier que vous pourrez récupérer en ayant gain de cause devant la Régie du Logement seront donc un peu plus raisonnables puisque c'est maintenant le tarif prévu selon le tarif des huissiers qui sera accordé, sans les frais de transport toutefois. Par exemple, votre rapport du huissier comporte habituellement trois parties soit le volet signification, le volet kilométrage ainsi que le volet gestion. Il s'agit uniquement des frais relativement au volet signification qui peuvent être réclamés.

Naturellement, nous croyons que la facture totale du huissier, incluant les frais de transport devraient être remboursés mais il s'agit d'un pas dans la bonne direction.

Le texte intégral du tarif des frais exigibles par la Régie du Logement est disponible à:

<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Tarifdesfraisexigibles.pdf>



remplacement des compteurs d'Hydro-Québec

Dans le cadre du changement massif des anciens compteurs d'Hydro-Québec, nous avons posé quelques questions à Mme Danielle Chabot, Conseillère Stratégique Affaires publiques et médias chez Hydro-Québec, afin de nous expliquer la différence entre un compteur de nouvelle génération et un ancien.

Quelles sont les différences entre les anciens compteurs et les nouveaux? Hydro-Québec doit changer ses comp-

teurs lorsqu'ils ont atteint leur fin de vie utile. 45 % de son parc de compteurs a plus de 25 ans. Hydro-Québec sera confronté de plus en plus à des problèmes de disponibilité sur le marché. Le parc actuel de compteurs ne permet aucunement l'ajout de fonctionnalités et, par conséquent, restreint considérablement Hydro-Québec dans sa recherche d'efficacité et d'amélioration de la qualité de son service. Le remplacement des 3,7 millions de compteurs permettra à Hydro-Québec d'assurer la pérennité de son parc de compteurs et l'évolution de

son réseau de distribution.

Selon des groupes de discussions, nos clients préfèrent avoir une lecture réelle plutôt qu'estimée.

En résumé, le compteur de nouvelle génération est un appareil électronique capable de mesurer l'énergie consommée par le client, et de transmettre et de recevoir des données à distance. La technologie retenue permettra également l'implantation éventuelle de toutes les autres fonctionnalités évolutives telles que la gestion interactive du

Suite à la page 19

LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT P4

REFUS DE CESSIION DE BAIL P3

Audience à la Régie du logement P12

BONE STRUCTURE projet Sherbrooke P15



Me Reed

LA SÉCURITÉ DE VOTRE IMMEUBLE À NE PAS NÉGLIGER

Dans la majorité des immeubles, le système de sécurité se résume à quelques serrures. Puisqu'elles sont la seule barrière contre les intrusions indésirables, elles doivent donc être régulièrement inspectées et entretenues afin d'éviter des portes closes ou des mauvaises surprises tant pour le locataire que le propriétaire.

De plus, plusieurs immeubles loca-

tifs sont munis d'un hall d'entrée où se trouvent généralement aussi les boîtes postales. Par souci d'efficacité, beaucoup de propriétaires n'ont pas cru bon de mettre une serrure sur la première porte donnant accès au hall. Mais la sécurité devrait l'emporter surtout si l'on considère qu'un récent jugement de la Régie du Logement a condamné le propriétaire à plus de huit mille dollars (8000\$) de dommages pour négligence au niveau de la sécurité de son immeuble à la suite d'un vol chez un locataire¹. C'est encore plus vrai à Montréal, puisque la Ville impose dans son règlement sur la salubrité dans les immeubles que cette porte soit munie d'une serrure.

En effet, si le locataire fait la preuve directe de la négligence du propriétaire dans la sécurité de son immeuble et que celui-ci a aussi négligé certains avertissements de divers organismes, à ce moment là, le propriétaire pourrait être tenu responsable des pertes et/ou dommages du locataire.

De toute façon, il est à l'avantage du propriétaire de maintenir un niveau de sécurité adéquat dans son immeuble pour limiter le va-et-vient et diminuer le risque de vandalisme sur l'immeuble.

Une autre source de conflits entre le propriétaire et le locataire concerne la possession des doubles des clés du logement. Dans un premier

temps, nous tenons à confirmer que le propriétaire a le droit de garder en sa possession le double de tous ses appartements. L'article 1934 du Code civil du Québec confirme ce principe. Par contre, afin d'éviter le plus possible une brèche dans la sécurité des logements, il est recommandé de mettre ces clés en sûreté dans un coffre à accès limité. La raison est simple, cela diminue le risque de perte et diminue la possibilité du locataire d'invoquer la possession de cette clé pour vous rendre responsable d'un bris ou d'une perte.

À l'opposé, si vous n'êtes pas en possession d'un double de la clé d'un de vos logements, pour quelque raison que ce soit, lors d'une urgence (fuite d'eau, feu ou danger pour les occupants entre autres) les propriétaires peuvent quand même entrer dans l'appartement du locataire. En effet, avec l'aide des services policiers ainsi que d'un serrurier pour pourrez entrer chez votre locataire en cas d'urgence tout en ayant une preuve que votre entrée dans l'appartement est légitime et documentée. Dans tous les autres cas non urgents, le consentement du locataire pour accéder au loge-



ment est toujours nécessaire.

À cela, vous pouvez toujours communiquer avec le RPHL (Regroupement des propriétaires d'habitation locatives) pour confirmer la façon de faire dans votre situation. ☑

1. 31 080722041G



i

Invitation de Plogg Immobilier

mardi le 20 septembre
Plogg Immobilier vous invite à une
soirée d'information gratuite.

Voyez la puissance en annonçant vos
logements avec la publicité web

Plogg Immobilier vous présentera
AppartMap

<<un guichet unique de la publicité
web de vos immeubles>>

Maximiser la vitesse de location de vos
appartements à louer!

SVP, confirmez votre présence au
819-340-1934

Gou-Pro
aluminium

Gouttières Rampes Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

Germain Provencher

Tél.: (819) 565-1354

9202, chemin de Saint-Élie
SHERBROOKE

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!



Me Kostopoulos

REFUS DE CESSION DE BAIL

Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2010 au 30 juin 2011 pour un loyer mensuel de 668\$. Les locataires témoignent qu'ils ont quitté le logement en octobre dernier pour aller se loger dans une maison avec leurs enfants. Ils exhibent un avis de cession de bail (L-1), lequel à compter du 1er novembre 2010.

Les locataires auraient reçu un refus de la part de la locatrice, laquelle a invoqué les mauvaises références obtenues au sujet de la locataire (comportement) (L-2). Ils invoquent également les propos de tiers qui ne témoignent pas à l'audience. Ils prétendent à de bonnes références de cette locataire et de sa caution.

La locatrice oppose de mauvaises références du locataire et de son père qui cautionne.

La représentante du locateur témoigne que les vérifications auprès du locateur de la candidate a manifesté son insatisfaction en raison surtout du bruit excessif depuis son logement (P-1). La caution avait quant à lui de bonnes références de crédit.

Au niveau de la législation actuelle, les articles 1870 et 1871 du Code civil du Québec prévoient ce qui suit:

«1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.»

«1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs



de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.»

Le tribunal a conclu que le comportement de la candidate à la cession est un motif sérieux justifiant le refus de consentir à la cession de bail.

1. 28 101022 001G, 22 décembre 2010, Me Lyne Foucault, régisseuse.

PRÉAVIS de 90 JOURS

Si le locataire abandonne des biens dans votre logement, n'oubliez pas de lui faire parvenir un avis de 90 jours!

Le 20 février 2009, le locataire saisissait le tribunal d'une demande¹ en dommages et intérêts au montant de 8 500\$. Il ressort des faits mis en preuve que les parties étaient liées par un bail du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007, au loyer mensuel de 443\$. Au soutien de sa demande, le locataire allègue que le locateur a disposé d'une machine à coudre industrielle qu'il évalue à 8 000\$ et ce sans aucun avis ni aucune autorisation.

Le locataire déclare qu'en janvier 2007, il devait libérer son logement pour que le locateur puisse y faire des travaux majeurs. Cependant, une entente est intervenue par la suite entre les parties et le bail fut résilié pour le 15 février 2007. Concernant cette machine à coudre de marque McKay, qui sert à coudre des semelles de souliers par l'intérieur, il l'avait acquise dans le cadre d'une faillite. Cette machine faisait partie d'un lot qu'il avait acheté au coût de 2 200\$. Compte tenu de la taille de cette machine, celle-ci n'était pas entreposée au logement mais plutôt dans un espace de rangement de l'immeuble.

Pour pouvoir sortir cette machine de l'espace de rangement, il devait pouvoir

ouvrir la porte cochère de l'immeuble. Or, en février 2007, cette porte qui est plus basse que le trottoir ne pouvait être ouverte parce qu'elle était coincée dans la glace et devait aussi être réparée. Ne pouvant ouvrir la porte à ce moment, cette machine a été laissée à cet endroit.



C'est le 31 mai 2008 alors qu'il se présente avec un camion à l'immeuble pour récupérer sa machine, il apprend que la coopérative l'a donné à un des travailleurs de la construction du chantier voisin.

Pour avoir disposé sans aucun avis de cette machine, il réclame 8 000\$ qui serait la valeur marchande de ce type

de machine et 500\$ pour les frais de location devenus inutiles d'un camion.

En défense, Mme Sonia Tremblay déclare que lorsque le locataire a quitté le logement, l'entente de résiliation de bail a été rédigée selon les termes dictés par le locataire. Concernant cette machine à coudre, elle a été laissée dans le porche sans aucune protection.

N'ayant pas les coordonnées du locataire et vu l'état de la machine en question, ils ont décidé de la donner à un ouvrier sur le chantier en septembre 2007.

En réplique, le locataire admet qu'au moment de la remise des clés du logement en février 2007, il n'avait pas d'adresse déterminée. Par contre, le locateur pouvait le joindre par courriel. Il admet que lors de leurs échanges ultérieurs, il ne fut pas question de cette machine de façon spécifique.

En vertu de l'article 1978 du Code civil du

Québec:

« 1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié.»

Suite à la page 5

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

862, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec) J1H 4C2

Tél.: 819.564.0424
Fax: 819.822.1697

TBF LES TOITURES BERGERON & FRÈRES INC.

www.toituresbergeronetfreres.com

Licence RBQ: 8309-4326-19 ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaéтан Bergeron Réjean Bergeron
(819) 823-7592

Réfection de toitures
• Résidentiel
• Commercial
• Tous Genres



LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT

1er juillet 2011

A

près avoir troublé le sommeil des autres occupants de l'immeuble jusqu'à 4 heures du matin, le locataire dort lorsque vient le temps de déménager.

Micheline est propriétaire d'un triplex depuis maintenant 6 ans. Après s'être fait réveiller à une 1 heure du matin, quelle ne fut pas sa surprise de voir un réfrigérateur en mouvement devant sa porte.

Eh bien oui, son locataire déménageait de nuit.

Le matin venu, après avoir été tenue éveillée par les bruits jusqu'à 4 heures du matin, Micheline s'aperçoit que le locataire dort lorsque la nouvelle locataire arrive. Finalement, la situation se résoudra par l'entreposage temporaire des boîtes de la nouvelle locataire chez la propriétaire en attendant que le logement se libère.

Un logement en mauvais état, selon Micheline la propriétaire du triplex.

Micheline fut cependant découragée de recevoir son logement dans un état lamentable. Une cuisinière et des murs souillés et un logement nauséabond l'attendait. Le locataire a ruiné le plancher de bois qui était en bon état lors son arrivée il y a seulement une année.

Pour elle, il ne fait aucun doute que la locataire ne paiera pas suite à la réception d'une mise en demeure les coûts de 300\$ requis pour réparer le plancher.

Selon Martin Messier, cette situation est fréquente. «Ces comportements sont regrettables et nous demandons au Gouvernement de permettre qu'un dépôt soit exigé pour couvrir les dommages au départ du logement.»

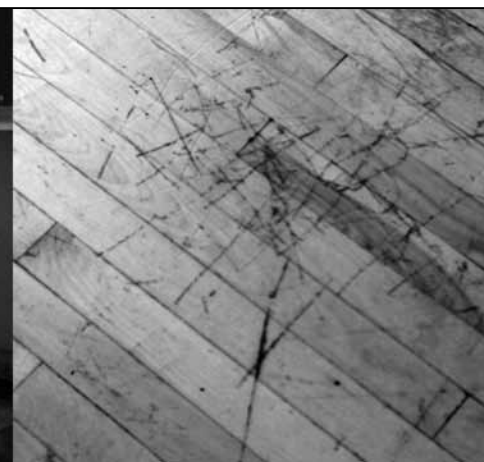
Pour Micheline, cette demande est tout-à-fait normale nous explique-t-elle lorsqu'elle a pu constater que l'exigence d'un dépôt est une chose courante lorsqu'on sort du Québec.

Le RPHL explique que le propriétaire peut envoyer une mise en demeure au locataire, et, ultimement introduire une demande à la Régie du Logement. Pour Micheline, c'est une perte de temps trop importante pour le montant en jeu.

Le RPHL souhaite que par une meilleure compréhension de leurs droits et obligations, afin que les départs et les arrivées des nos clients, les locataires soient harmonieux. C'est pourquoi tous les propriétaires de logements du



Plancher avant l'arrivée du locataire



et après le départ du locataire

Québec, membres du RPHL ou non, ont pu bénéficier de judicieux conseils tout au long de la journée du 1er juillet par téléphone au 1-888-382-9670.

Nous avons besoin de votre appui, si vous avez des situations semblables

qui viennent illustrer l'importance du dépôt, nous vous prions de nous en faire part en communiquant avec votre conseiller ou en nous faisant parvenir un courriel à info@rphl.org. ☑



MON LOCATAIRE EST PARTI EN LAISSANT SES COCHONNERIES... QUE FAIRE?



Photo reportage de François Lemay

En guise de cadeau, le propriétaire reçoit un fouillis nauséabond. Acheté en 1952, ce duplex de la rue St-Dominique dans le quartier Villeray à Montréal n'a jamais connu une telle situation. Propriétaire depuis maintenant 7 ans, Valda Migliozi vit ici sa première expérience avec des locataires. «Ce duplex est dans la famille depuis 60 ans...», nous mentionnait Mme Migliozi, «et nous n'avons jamais eu de problèmes».

Ce n'est que le 29 et 30 juin dernier lors du déménagement de sa locataire, qu'elle constate l'étendu des dégâts

causés. «Cette locataire a toujours bien payé son loyer, elle me donnait des chèques d'avance et tout était bien payé.» d'ajouter Mme Migliozi. Par contre, elle mentionne qu'il était très difficile d'avoir accès au logement.

La locataire ne les laissait pratiquement jamais entrer. «Elle ne voulait même pas laisser un double de clés pour les cas urgents...elle répétait qu'elle se couchait tôt et qu'elle ne pouvait pas nous recevoir».

Elle nous mentionnait que les locataires ont même laissé fuir un robinet dans la salle de bain pendant au moins trois semaines, avant de le rapporter au propriétaire en vue d'une réparation.

Suite à la page suivante

Suite de la page précédente

Cela a sans aucun doute contribué à la prolifération de moisissure dans le logement. Mais ce n'est qu'une partie du problème.

Plusieurs vêtements, papiers importants, effets personnels, déchets de toutes sortes y sont encore très présents.

Des dessins ont été faits sur les murs et les fenêtres, fenêtres qui en apparence ne semblent pas avoir été lavées depuis fort longtemps. Sans parler de l'état de la cuisine où on retrouve une pile de vaisselle sale dans le lavabo, ni de l'odeur qui s'est répandue même jusqu'au sous-sol.

Madame Migliozi s'attend à avoir à déboursé 200 000\$ pour la rénovation seulement, elle doit notamment faire appel à une compagnie spécialisée dans la décontamination et la facture pourrait atteindre les 40 000\$ et cela seulement pour le traitement de la moisissure. Elle devra également retenir les services d'une autre compa-



lisée en qualité de l'air ce qui pourrait lui coûter 2000\$ pour une analyse de l'air.

C'est en faisant une courte promenade que Mme Migliozi a pris connaissance de notre existence. «J'ai alors remarqué votre enseigne et j'ai décidé de venir chercher de l'information...» nous a-t-elle dit. Devenue membre depuis peu, Mme Migliozi attend de voir selon les conseils juridiques qu'elle va recevoir, si des poursuites seront nécessaires.

Toutefois, elle se dit enchantée et sécurisée, «RPHL m'a ouvert les yeux. J'ai l'intention de m'acheter un autre immeuble avec des locataires, croyez-moi je ferai attention lors de la sélection...» a conclu Mme Migliozi. ☑



Suite de la page 3

PRÉAVIS de 90 JOURS

Concernant les règles permettant au locateur de disposer des biens laissés sur les lieux par le locataire, il faut s'en référer aux articles 944, 945 et 946 du Code civil du Québec.

«944. Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les quatre-vingt-dix jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son détenteur peut en disposer après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien.»

«945. Le détenteur du bien confié mais oublié dispose du bien en le vendant soit aux enchères comme s'il s'agissait d'un bien trouvé, soit de gré à gré. Il peut aussi donner à un organisme de bienfaisance le bien qui ne peut être vendu et, s'il ne peut être donné, il en dispose à son gré.»

«946. Le propriétaire d'un bien perdu ou oublié peut, tant que son droit de propriété n'est pas prescrit, le revendiquer en offrant de payer les frais d'administration du bien et, le cas échéant, la valeur du travail effectué. Le détenteur du bien a le droit de le retenir jusqu'au paiement.

Si le bien a été aliéné, le droit du propriétaire ne s'exerce, malgré l'article 1714, que sur ce qui reste du prix de la vente, déduction faite des frais d'administration ou d'aliénation du bien et de la valeur du travail effectué.»

La preuve démontre que le locateur n'a jamais tenté d'aviser le locataire de venir récupérer sa machine à coudre. Quant au locataire, la preuve démontre qu'il n'a jamais avisé le locateur que cette machine était laissée sur les lieux parce qu'il ne pouvait ouvrir la porte cochère pour la sortir de l'espace de

rangement. Au printemps, lorsque la porte a été libérée de la glace et pouvait alors être ouverte, il n'avise pas le locateur de son intention de récupérer cette machine.

Cependant, le locateur a commis une faute en ne disposant pas de cette machine selon les règles prévues à la loi et est par conséquent, responsable des dommages subis par le locataire.

Sur la valeur de cette machine à coudre, le locataire a déposé un courriel émanant de la compagnie Landis International qui fait commerce de ce type de machinerie. En juin 2008, ils évaluaient entre 7 000\$ et 8 000\$ le coût d'une telle machine rebâtie à neuf. Quant à l'état de la machine achetée par le locataire, aucune preuve n'a été fournie sur l'état de celle-ci en septembre 2007 et éventuellement le coût de remise en état de celle-ci.

Compte tenu de la preuve offerte et du prix d'achat payé pour cette machine par le locataire, le tribunal accorde au locataire la somme de 1000 \$ pour la perte de cette machine à coudre. Quant aux frais de location d'un camion, le tribunal rejette cette partie de la réclamation puisque le locataire aurait dû s'informer avant de se présenter à l'immeuble quinze mois plus tard, pour récupérer sa machine à coudre. Finalement, le Tribunal a condamné le locateur à un montant de mille dollars (1,000.00\$) à titre dommages-intérêts. ☑

1. Yvon Roux c. Coop D'Habitation Aquarelle de Québec, 18 090220 027 G, 29 juin 2010

Volume 7, numéro 4
Août - Septembre 2011

Le Propriétaire, Édition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Nathalie Blais
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Svetlana Ermakova

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Nathalie Blais
Marie-Lyne Dufour
Marjolaine Laberge

INSPECTION JPG inc.

Jean-Pierre Guin
Inspecteur en bâtiments
Spécialisé en préachat et prévention



394, chemin Jetté, Stoke (Québec) J0B 3G0

819 820-5250

Catégories de l'annuaire

1. Affichage
2. Agents immobiliers
3. Aspirateurs
4. Assurances
5. Assurance-vie et Placements
6. Avocats
7. Baignoire
8. Centre de rénovation
9. Chauffage
10. Chauffe-eau
11. Comptabilité
12. Consultation
13. Débouchage
14. Économie d'énergie
15. Électricité
16. Environnement
17. Évaluation immobilière
18. Excavation, paysagement
19. Financement hypothécaire
20. Huissiers de justice
21. Inspecteur en bâtiment
22. Notaire
23. Peinture
24. Planchers (couvre-planchers)
25. Plomberie Chauffage
26. Portes et fenêtres
27. Quincaillerie
28. Rampes et balcons
29. Rénovation
30. Signalisation routière
31. Toitures

1. Affichage**Publiforme**

2501, Ch. Des Écossais
Sherbrooke, Qc J1C 0J5
Tél. : 819-820-1010
www.publiforme.com
info@publiforme.com

Escomptes membres RPHL
-Affichage en tous genres
-Lettrage, autocollants,
-Enseignes, sérigraphie
& impression numérique grand format

2. Agents immobiliers**IM/Max-Estrie**

Courtier immobilier agréé
Dominic Casgrain
Agent immobilier affilié
Cell. : (819) 574-4402
Bureau : (819) 822-2000
dcasgrain@imaxestrie.com

-Analyse de rendement multi-logements
-Stratégie de croissance immobilière
-Réseautage entre vendeurs et acheteurs
-Bienvenue aux premiers investisseurs
-Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

**La Capitale Estrie RL,
agence immobilière**

Richard Lavoie, courtier immobilier agréé
Tél.: 819-569-1120
Cell: 819-829-8152
info@richard-lavoie.com
www.richard-lavoie.com

-Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos

-Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe de vous!

Remax Michel Charest

Agent immobilier agréé depuis 32 ans
Bur.: (819) 822-2222

charestmichel@videotron.qc.ca
www.michelcharest.com

- Opinion de votre immeuble locatif sans frais

3. Aspirateurs**Centre aspirateur M. R.**

869, rue King Ouest
Sherbrooke
Tél.: 819-569-4808

- Aspirateur central portatif et commercial
- Service sur toutes les marques
- Carte privilège de 10% pour les membres du RPHL

4. Assurances**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101
Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les membres RPHL
- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

**5. Assurances-vie
et Placements****Services Financiers SFL**

Christian Goyette
1650 rue King, bureau 100
Sherbrooke, Qc
Tél.: (819) 821-4991, poste 238
Cell.: (819) 620-2103
christian.goyette@sfl.qc.ca

-Assurance-hypothécaire
-Vie, Invalidité, maladie
-Placements
-Planification financière
-Planification, achat, vente d'immeubles

6. 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

7. Baignoire**Bain Magique**

268 rue Godin, suite 108 Sherbrooke
Tél. : (819) 566-6599
Sans frais : (866) 566-6599
www.bainmagique.com

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

Baignoire BMGB enr.

Bruno Massicotte, technicien
Téléphone: (819) 832-2246
Sans Frais: 1-877-832-2246
www.baignoirebmg.com

- Rabais membre RPHL

- Ré-émaillage de bain

Pourquoi changer votre bain a un prix très coûteux ? Nous avons la solution a un prix moindre que de le changer !

8. Centre de rénovation**Rona L'Entrepôt**

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

Rona Le Rénovateur**J. Anctil inc.**

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

Matériaux Magog Orford**Rona**

205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

9. Chauffage**GNR CORBUS**

Sherbrooke: 819-564-2300
Granby: 450-375-5030
Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105

*Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces

-Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage à l'huile, électrique, bois.

-Système Bi-énergie

-Urgence 24 heures, 7 jours

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627

-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout

-Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie

- Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411

-Plomberie

-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur

-Ventilation

-Planchers chauffants

10. Chauffe-eau**Chauffe-Eau Estrie**

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

-Remplacement de chauffe-eau

-Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)

-RBQ 8261-2292-02

11. 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

12. Consultation**Gilles Paquette**

Consultant en Habitation Locative

Tél.: (819) 566-5161

gilpaquette@gmail.com

- Conseils d'affaires:

- Gestion courante

- Problèmes particuliers

- Hausse de votre capital immobilier

- Tarif préférentiel aux membres du R.P.H.L.

13. Débouchage**Le Groupe Expert Drain**

Richard Brisson

Tél.: (819) 864-6441

r.brisson@bellnet.ca

- Débouchage, drain évier, toilette,

bain, drain fondation, égout

- Coupe racine, caméra, camion vacuum

- Réparation de fondation

- Infection époxy

- Remplacement de drain

- Excavation générale

14. Économie d'énergie**GNR CORBUS**

Sherbrooke: 819-564-2300

Granby: 450-375-5030

Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Le Groupe GE

Tél.: 819.569.0000

www.GroupeGE.com

-Projet en énergie renouvelable

-Génératrices automatique au gaz propane et naturel

-Solutions énergétiques viables

15. Électricité**J.C. Morin inc.**

Entrepreneur électricien

Tél.: (819) 868-6643

jcmorin@bellnet.ca

-Services spécialisés et d'urgence

-Chauffage/installation et service

-Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

Services Électriques Laroche inc.

Tél.: (819) 791-1581
 info@electriciensherbrooke.com
 www.electriciensherbrooke.com

- Résidentiel, commercial, multi-logements
- Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
- Service d'urgence 24 heures
- Chauffage Bi-énergie

16. Environnement

Groupe G.E.R. Environnement Inc.

2630 King Ouest, Sherbrooke, bur 206
 Tel: (819) 575-6680
 Téléc.: (819) 575-9802
 ger@vl.videotron.ca

- www.gerenvironnement.com
- Évaluation environnementale phase 1
- Caractérisation environnementale phase 2 et 3
- Gestion de projet d'enlèvement de réservoir
- Réhabilitation environnementale de site
- Demande de certificat d'autorisation
- Inspections des bâtiments
- Attestation des études environnementales

RN Services consultation et ingénierie

Tél.: 514 - 223 - 4717
 www.rnservices.ca

Radon Solutions entrepreneur spécialisé

Tél.: 514 - 903 - 3026
 www.radonsolutions.ca

- Analyse préliminaire
- Exécution des travaux
- Vérification des systèmes

17. Évaluation immobilière

Dufresne, Savary & Associés

Évaluateur agréé, conseiller en bien immobilier Gerald Savary

275, rue King Ouest, Sherbrooke
 Tél.: (819) 823-9715, poste 222
 g.savary@dsaevaluation.com

- *Tarif préférentiel aux membres RPHL
- Évaluation immobilière pour des fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

ÉvalExpert

Évaluateurs agréés et inspecteur en bâtiment

950, rue du Haut-Bois Sud # 206
 Sherbrooke, QC J1N 2C8
 Tél.: (819) 562-3825 # 203,
 Sylvain Chartier
 Info@evalexpert.ca
 www.evalexpert.ca

- Escompte 10% membres RPHL
- Évaluation et Inspection immobilières
- Résidentielle, commerciale et industrielle
- Évaluation d'équipement et de machinerie
- Membre OEAQ, ICE, AIBQ

18. Excavation EXPERT

Tél.: 819-679-8423

- Excavation et mini excavation
- expert en fissures, drainage
- imperméabilisation de fondation
- paysagement, déneigement
- Excavation en tout genre!

19. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

- Bureaux:
- Sherbrooke:(819) 821-2201
 - Coaticook: (819) 849-0434
 - Granit: (819) 583-3373
 - Memphrémagog:(819) 847-0007
 - Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

20. Huissiers de justice

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

862, Belvédère Sud, Sherb.
 Tél.: (819) 564-0424
 Téléc.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

21. Inspecteur en bâtiment

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin
 Tél. : (819) 820-5250

- * Escomptes membres RPHL
- Spécialisé en préachat et vente
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
- Membre RPHL et APCHQ

22. Notaire

Bellefeuille & Cyr

Me Philippe Bellefeuille, L.L.B., D.D.N.
 288, rue Marquette, suite 100
 Sherbrooke, Qc
 Tél.: 819-563-1151
 Fax: 819-822-3363

- Notaires et conseillers juridiques, S.E.N.C

23. Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

- 44 rue William-Ives, tél.: (819) 564-7889
- 1666 rue Galt Ouest, tél.: (819) 564-2420
- 2680 King Ouest, tél. : (819) 346-1657
- 789, rue Sherbrooke, Magog, tél.: (819) 843-6573

- * Escomptes membres RPHL

Peinture routière Signaline

2501, Ch. Des Écossais
 Sherbrooke, Qc J1C 0J5
 Tél. : 819-820-1010
 www.publifforme.com
 ventes@publifforme.com

- Escomptes membres RPHL
- Spécialiste en Peinture Routière pour reproduction ou nouveau pavage
- Résidentiel, commercial & industriel
- Intérieur & extérieur

24. Planchers (Couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest
 Sherbrooke. Tél.: (819) 864-4253
 www.tapisvn.com

- *Escomptes membres RPHL

Pour un service personnalisé, votre conseiller Pierre Brisson.

- Vinyle anti-déchirure, vinyle flottant
- Tapis anti-éfilochage, Céramique

25. Plomberie Chauffage

GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300
 Granby: 450-375-5030
 Cowansville: 450-263-9320

Vente, installation entretien appareil au gaz naturel

Partenaire certifié Gaz Métro

Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet

- * Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté
 Tél.: (819) 562-9411

- Plomberie
- Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
- Ventilation
- Planchers chauffants

26. Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

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

- *Tarif préférentiel membres RPHL
- Spécialiste finition intérieure, extérieure
- Installation de fenêtres
- Entrepreneur général
- Membre APCHQ
- RBQ : 8103-3417-13

Fleurimont Portes et Fenêtres

Normand et Pierre Pomerleau
 3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke
 Tél.: (819) 569-4112

- * Escompte 5 % membres RPHL
- Installation portes et fenêtres
- Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
- Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

27. Quincaillerie

Centre De Rénovation Coaticook

Martin Péron, propriétaire
 42, route 147, Coaticook
 Tél.: 819-849-2761
 Fax: 819-849-2354
 domainedurenovateur@bellnet.ca

- Chevrons et poutrelles
- Portes et fenêtres
- Ponceaux et drains, quincaillerie
- Peinture, papier peint et décoration

Quincaillerie 4 Saisons enr.

Home Hardware
 1085, 12ème Avenue Nord, Sherbrooke
 Tél.: (819) 562-2230
 *Escomptes membres RPHL

- Matériaux de construction
- Livraison, coupe de Clef

- Service de clef maîtresse (Weiser)
- Réparons châssis, moustiquaires
- Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

Home Hardware
 1237, Belvédère Sud, Sherbrooke
 Tél.: (819) 346-6944

- * Escomptes membres RPHL
- Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
- Réparation de moustiquaires, fenêtres
- Jardinage et entretien des plantes
- Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

28. Rampes et balcons

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille
 Sherbrooke, J1L 2K2, Qc
 Téléphone: (819) 562-3422
 Sans frais: (877) 568-3422

- * Escompte Membre RPHL
- Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes
- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite, livraison partout en région

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

29. Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

Entrepreneur général
 Tél.: (819) 846-3141
 Cell.: (819) 570-0957
 www.constmc.com

- *Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

30. Signalisation routière

Publiforme

2501, Ch. Des Écossais
 Sherbrooke, Qc J1C 0J5
 Tél. : 819-820-1010
 www.publifforme.com
 info@publifforme.com

- Escomptes membres RPHL
- Affichage en tous genres
- Lettrage, autocollants,
- Enseignes, sérigraphie & impression numérique grand format
- Spécialiste finition intérieure
- Installation fenêtre
- Balcons en fibre de verre
- Membre APCHQ
- RBQ: 8103-3417-13

31. Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

www.toituresbergeronfreres.com

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

publi - reportage

préchauffage de l'eau

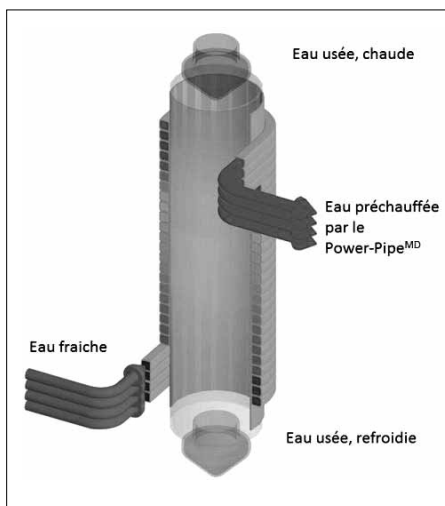
Le Power-Pipe pour le préchauffage de l'eau. L'énergie consommée par le système de production d'eau chaude domestique représente la seconde dépense énergétique en importance pour les ménages. Une grande partie de cette énergie est évacuée à travers les égouts, ce qui représente un gaspillage important. En récupérant efficacement la chaleur des eaux usées, le Power-Pipe peut réduire la facture d'eau chaude de 40%.

Le fonctionnement du Power-Pipe est simple, l'eau chaude ou tiède usée provenant des douches s'écoule en formant un mince film sur les parois verticales du tuyau d'évacuation en cuivre à l'intérieur du Power-Pipe. De façon simultanée, l'eau potable

circule dans les tubes en cuivre du serpentín enroulé autour du tuyau d'évacuation. Le contact cuivre à cuivre du Power-Pipe permet le transfert efficace de la chaleur. L'eau préchauffée, pouvant dépasser 25°C, est acheminée vers le(s) chauffe-eau et/ou les robinets d'eau froide des douches.

Un seul Power-Pipe peut desservir jusqu'à quatre logements. Par conséquent, l'installation de systèmes Power-Pipe dans un bâtiment multi-résidentiel

représente un faible coût d'investissement par logement comparativement aux économies générées par le système. La période de retour sur investissement est de 3 à 6 ans. De plus, le Power-Pipe ne comporte aucune



pièce mobile et possède une durée de vie sans entretien de plus de 50 ans.

Plusieurs programmes d'aide financière pour l'installation de Power-Pipe sont disponibles. Notamment, le Fonds en efficacité énergétique de Gaz Métro et Gazifère offrent des programmes de subventions à l'installation de Power-Pipe et des subventions sont aussi disponibles à travers le Programme de soutien aux projets en efficacité énergétique – Marché commercial d'Hydro-Québec.

Les questions au sujet du Power-Pipe peuvent être adressées à:

Solénove Énergie Québec Inc.

Téléphone : 1 (866) 950-3554

info@solenove-quebec.ca

www.solenove-quebec.ca

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

2171, rue King Ouest, bureau 101
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

graffitis

Phénomène contemporain?

Oui et non, l'origine du graffiti est très ancienne.

«Dessin gravé», plus connu sous le nom italien «Graffiti», la description en est simple. Il s'agit d'un dessin ou d'une inscription, gravée, dessinée ou peinte sur les murs, les véhicules, etc. Son nom tire son origine d'une tech-



Un exemple de graffitis illégaux. Photo F. Lemay

nique traditionnelle de gravure dans la fine couche de plâtre d'un mur, «sgraffito» dans l'art italien.

Les graffitis sont souvent le reflet de civilisations oubliées. Les premières apparitions de peintures rupestres pourraient remonter à plus de 45 mille ans (selon certains historiens): Pompéi en Italie, 79 après J.C., Athènes en Grèce, en Irlande on y retrouve des graffitis de vikings, en Amérique Central par les mayas, etc.

Développés pendant les guerres, les révolutions, l'occupation dans certains

pays, les graffitis sont souvent l'expression «écrite» réalisée dans un contexte de tension politique... entre autres.

Pas besoin de chercher dans les coins les plus reculés de la ville, pour trouver un graffiti.

En effet, peut importe le pays, la ville, le quartier, l'arrondissement... bref, où vous vous retrouverez, je vous mets au défi de ne pas trouver ne serait-ce qu'un tout petit graffiti. Le monde entier en est plein et pas nécessairement dans les quartiers les plus démunis.

Pour avoir passé toute une journée à faire de la photographie, en quelques rues j'étais déjà étourdi. Cela peut être un véritable cauchemar pour certains propriétaires de commerces ou d'habi-

tations locatives, car on les retrouve partout. Souvent ces graffitis ne sont que de vulgaires signatures aussi appelées «tags» du «graffiteur» lui-même, ou simplement un petit dessin «insignifiant». Souvent faits à la bombe aérosol, la plupart du temps ce n'est rien d'autre que du vandalisme et souvent considéré clandestin ou illégal.

Toutefois, certains de ces graffitis sont de véritables œuvres d'art, du «street art» (art de la rue) comme certains peuvent le qualifier.

Suite à la page suivante



Art mural Photo F.Lemay

Suite de la page précédente

Malheureusement, ils ne se retrouvent pas toujours au bon endroit. Sachez toutefois que certaines mesures sont prises par les municipalités, pour «contrer» le problème.

Comment s'en débarrasser

Lorsque votre bâtiment est victime de graffitis, il peut être ardu de s'en débarrasser. En effet, dans certains cas les graffitis sont de véritables champignons. Vous mettez des efforts, de l'argent dans l'achat de produits pour effacer ces derniers, mais il en réapparaît un autre presque aussitôt.

Il peut être difficile de les enlever soi-même, surtout si ceux-ci ont été réalisés à l'aide d'une bombe aérosol. Il est possible avec un appareil de nettoyage à haute pression d'en faire disparaître une grande partie. La pression de l'eau ne diluera pas celle-ci, elle la fera littéralement sauter. Toutefois, des pigments de peinture peuvent rester incrustés dans les briques. Dans ce cas, il serait judicieux de pulvériser de l'eau de Javel pour éliminer le plus de pigment. Ensuite rincer toujours à l'aide de l'appareil à haute pression, cette dernière étape peut aider.

Vous trouverez chez certains détaillants, quincailleries ou commerces pour artistes, des produits pour vous permettre de retirer les dessins non désirés. Ces solvants sont très corrosifs et vous devez vous protéger, les mains et les yeux. Toutefois, ils sont très efficaces car ils dissolvent toute la peinture.

Vous devez les appliquer à la brosse et frotter la surface peinte. Un nettoyage à l'eau combiné à du détergeant s'impose après ce procédé, suivi d'un bon rinçage à l'eau claire.

Si vous n'y arrivez pas selon le procédé décrit, vous aurez probablement besoin d'un professionnel. Vous pouvez aussi faire appel à votre arrondissement si le mur sali est visible de la rue.

Selon certains arrondissements de la Ville de Sherbrooke, il est de votre responsabilité de nettoyer les salissures en question. Des amendes sont alors émises aux propriétaires qui refuseraient de s'y conformer. Ces amendes varient de 100\$ pour les propriétaires résidentiels ou d'immeubles locatifs (dans le cas d'une première contravention) à 300\$ pour un commerçant. En cas de récidives, ces amendes seront plus importantes.

Il est possible de faire appel à votre arrondissement pour l'enlèvement des graffitis et ce gratuitement. Pour les domaines privés, chaque arrondissement est responsable de son programme d'enlèvement. Certains programmes ne visent que les graffitis visibles de la rue, de 4 mètres et moins de hauteur et tous les propriétaires de bâtiments y sont admissibles.

Il y a néanmoins une procédure à suivre. Tout d'abord vous devez remplir un formulaire de demande d'enlèvement de graffitis, disponible sur le portail de la Ville de Sherbrooke en faisant la recherche «enlèvement de graffitis». Vous y trouverez la façon de transmettre ce formulaire. La Ville vous recommande aussi de leur faire parvenir une photo en format électronique du graffiti à enlever, en inscrivant dans l'objet de votre courriel, l'adresse où le graffiti se retrouve.

Le propriétaire doit consentir à donner l'accès aux représentants de la Ville et à l'entrepreneur choisi, à la propriété «souillée», c'est-à-dire l'adresse inscrite sur le formulaire de demande d'enlèvement, pour effectuer le travail de nettoyage ou de masquage du graffiti (visible de la rue). Toutefois, le propriétaire sera avisé que les travaux pourraient laisser certaines traces sur la surface traitée. ☑

François Lemay



**VENDEZ MAINTENANT
VOTRE
IMMEUBLE À REVENUS**
car le **PRIX** est
À SON MAXIMUM

RICHARD LAVOIE

Courtier immobilier agréé

819 829-8152

OFFRE D'ACHAT GARANTIE

*AVANT 30 JOURS (6 LOGEMENTS ET +)

(CONSTRUCTION 1985 ET PLUS)

INFORMEZ-VOUS À UN COURTIER D'EXPÉRIENCE!

VIA CAPITALE ESTRIE RL., AGENCE IMMOBILIÈRE

www.richard-lavoie.com

Bureau : 819 569-1120



*SINON L'ENTENTE SERA NULLE APRÈS 30 JOURS

FRANCHISÉ AUTONOME ET INDÉPENDANT DU RÉSEAU IMMOBILIER VIA CAPITALE FRANCHISEUR

RÉTRACTATION DE DÉCISION



L A LOCATAIRE DOIT AVOIR UN MOTIF VALABLE POUR OBTENIR UNE RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION.

La locataire demande la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du Logement rejetant une demande de rétractation d'une décision. Le 23 mars 2011, une décision fut rendue par la Régie accordant la résiliation de bail demandée par le locateur et ordonnant l'expulsion de la locataire. La Régie condamne aussi la locataire à payer la somme de 3500, 00\$ représentant les arrérages de loyer, plus les intérêts et l'indemnité additionnelle.

La demande de rétractation.

La locataire a demandé la rétractation de la décision de la Régie rendue le 23 mars 2011. Toutefois, la Régie du Logement après avoir tenu une audience a rejeté la requête en rétractation de la locataire en ces termes:

«En effet, bien que l'état de santé général de la locataire puisse être délicat, son impossibilité ponctuelle d'être présente en ce jour d'audience n'a pas été établie de façon satisfaisante par le mandataire. À cela s'ajoute le fait que la locataire s'est présentée la veille, soit le 3 mai 2011, au bureau de la Régie pour

déposer sa demande, il devient donc peu crédible de prétendre qu'elle ne pouvait se déplacer pour l'audience le lendemain.»¹

La permission d'en appeler.

À l'audition de la requête pour permission d'en appeler le procureur de la locataire produit un Radiology Report où l'on voit qu'il y a un examen de rayon «X» le 3 mai 2011 au Centre de radiologie Clark. Le procureur soutient que la locataire n'était pas en état de se présenter la journée même de l'audience. Par l'intermédiaire de son procureur la locataire invoque la violation de la règle audi alteram partem soit qu'elle n'a pas eu la chance d'être entendue par le Tribunal. Le procureur allègue qu'il y a eu erreur manifeste dans la décision qui rejetait la rétractation et qui déclarait la locataire forclos de déposer tout autre demande dans le dossier sauf avec l'autorisation du juge administratif en chef.

Le jugement sur la permission d'en appeler.

Pour obtenir la permission d'en appeler la locataire devait démontrer à la Cour *prima facie*, soit à sa face même, une violation d'une règle de justice naturelle ou encore que la question soumise devait être sérieuse, nouvelle et d'intérêt général. *Suite à la page 13*



Bellefeuille & Cyr

NOTAIRES et CONSEILLERS JURIDIQUES, S.E.N.C.

Me Philippe Bellefeuille, L.L.B., D.D.N.

288, rue Marquette, suite 100
Sherbrooke (Québec) J1H 1M3
Téléphone : 819 563-1151
Télécopieur : 819 822-3363



**Domaine du Rénovateur
De Coaticook enr.**

42, route 147, Coaticook • Martin Perron, prop.
Tél.: 819 849-2761 • Fax: 819 849-2354
domainedurenovateur@bellnet.ca

• **MATÉRIAUX** •

• CHEVRONS & POUTRELLES •

• PORTES & FENÊTRES •

• PONCEAUX & DRAINS • QUINCAILLERIE •

• PEINTURE • PIÈCES & ACC. AUTOMOBILE •

• PAPIER PEINT & DÉCORATIONS •

Centre de Rénovation

dh Home hardware

www.homehardware.ca

plogg IMMOBILIER
À la vitesse du web

LOUER À LA VITESSE DU WEB 1 877.790.6022

www.ploggimmobilier.com

- 1. Logements à louer**
40% d'occupation
- 2. Nos experts Web**
Expert Web
Publicité ciblée
Suivi
Optimisation
- 3. Logements loués**
100% d'occupation

lesPAC, twitter, Google, facebook, YouTube, bing, kijiji

Équivaut en terme de rapidité à:
10X, 20X, 50X

DURABAC **DURAplast** **DURAPAC**

Contenants acier & polyéthylène

Escompte promotionnel **15%** aux membres du RPHL

Compacteurs de tout genre

durabac.ca

800-565-1723

Vos mieux agir maintenant que de laisser moisir longtemps!

PHOENIX
INTERVENTION APRÈS SINISTRE

COMMERCIAL • INDUSTRIEL • INSTITUTIONNEL

Sans frais 1 866 233-2425 | www.phoenixinc.ca

cdrg.ca

RPHL **CAMPAGNE DE RECRUTEMENT**
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

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

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

Votre contact privilégié
Bien plus qu'une relation de confiance!

COUPON RABAIS
pour les membres du RPHL

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

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

Pour devenir membre du RPHL CONTACTEZ-NOUS :

RPHL (Sherbrooke)
100, rue Belvédère Sud, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1H 4B5
Tél.: 819-563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
Télé.: 819-563-7881

RPHL (Granby)
20, Place du Lac
Granby (Québec) J2G 9L9
Tél.: 450-361-9884
Sans frais: 1-877-361-9884
Télé.: 450-375-0397

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

EFFICACITÉ DE 100%

CHAUDIÈRES ÉLECTRIQUES DTH ULTRA

Possibilité d'installation en **Système BI-ÉNERGIE**

ROI DU BRÛLEUR LTÉE (LÉ)
RBQ : 2156-0305-02
vente • installation • réparation
chauffage • huile • électrique • bois

La nouvelle famille de chaudières électriques **DTH ULTRA 600 VAC** produit toute l'énergie nécessaire pour les systèmes hydroniques dans les applications commerciales, institutionnelles et industrielles

410, 12e Avenue Sud
Sherbrooke, QC J1G 2V6
DORIS ROY prop.

URGENCE • 7 JOURS • 24 HEURES Tél.: **819.566.5105**

RPHL
Regroupement des propriétaires d'habitations locales

30-ème anniversaire RPHL

30 septembre 2011

Venez lever l'ancre et monter à bord du "Grand Cru" pour une croisière gourmande sur le lac Memphrémagog.

Reservez tôt... Places limitées
819 - 563 - 9292 ext. 222

Escapades Memphrémagog

Buderus CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

Logamax plus GB162

Chaudière compacte de 69,000 à 333,000 BTU/h en modulation

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

Puissance maximale dans un espace minimum

Résidentiel Commercial Industriel

Plomberie
Chauffage
Ventilation
Planchers chauffants
Gaz naturel
BI-Energie

LucienCôté
Depuis 1936
819 562-9411

4422, rue James-Edwards
Sherbrooke, QC J1L 3A4

GazMétro PARTENAIRE CERTIFIÉ LOWNOX EMISSIONS

DEMANDEZ VOTRE CARTE PRIVILÈGE AU RPHL

CENTRE ASPIRATEUR M.R. INC.

Carte privilège
10% d'escompte
non applicable sur promotion

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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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



Me Soucy

L'ÉTENDUE DE L'AIDE APPORTÉE PAR LE RÉGISSEUR

lors d'une audience à la Régie du logement

Les locateurs ont obtenu la permission d'en appeler devant la Cour du Québec.

PRÉTENTION DES LOCATEURS

Les locateurs soumettent que le régisseur a commis deux erreurs. Il a erré dans son appréciation de la preuve sur la superficie des logements et n'a pas rempli son obligation de leur porter assistance de façon équitable et impartiale.

Les locateurs reprochent au régisseur de ne pas les avoir informés de l'insuffisance de la preuve eu égard à leur fardeau d'établir que la reprise n'était pas un prétexte pour atteindre d'autres fins. En ne permettant pas aux locateurs de réunir l'ensemble de la preuve documentaire en leur possession, ils n'ont pas été en mesure de faire une preuve complète du projet de transformation. Selon les locateurs, la Régie aurait violé la règle de justice naturelle "audi alteram partem."

Ils invoquent l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, au paragraphe 3:

"Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction."

LE JUGEMENT DE LA COUR DU QUÉBEC

Le tribunal ne partage pas l'avis des locateurs selon lequel l'obligation du régisseur d'apporter à chaque partie un

secours équitable et impartial implique qu'il doit suspendre l'audition afin de permettre aux locateurs de compléter leurs démarches en vue de valider le caractère bona fide de leur demande. Selon la Cour du Québec, l'obligation du régisseur d'apporter un secours équitable à chaque partie n'implique pas qu'il doit agir comme conseiller juridique ou se substituer à une partie dans la gestion de la preuve².

D'ailleurs, le juge cite la doctrine au sujet du devoir d'assistance du régisseur pendant une audience :

"L'article 63 de la Loi sur la Régie du logement ne permet par ailleurs nullement au régisseur d'agir comme procureur pour l'une ou l'autre des parties... bien que le régisseur soit tenu de lui apporter assistance, il ne peut nullement agir à titre de conseiller juridique, ni se substituer à cette partie, ni évaluer la capacité

de cette dernière à se défendre seule...

Cette disposition ne dispense par ailleurs nullement l'une ou l'autre des parties de leur devoir de préparer leur dossier, de leur obligation d'assigner leurs témoins et de soumettre la preuve pour étayer leurs prétentions. De plus le devoir d'assistance ne va pas jusqu'à aller au devant des désirs d'une partie, mais porte plutôt "d'un secours équitable et impartial"³. □

1. C. Levêque et al. c. M. Thérault. C.Q. 500.80.016728.108, 2011QCCQ 3217 Page 2

2. Déjà cité no 1. page 4 paragraphe 17.

3. Déjà cité no1. page 4 paragraphe 17.



- Exclusivement pour les membres du RPHL
- Escompte de 35% sur notre ligne régulière
- Conseils d'experts

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

1-888-BÉTONEL
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

ACTIVITÉS À VENIR

Formation été 2011:
Sherbrooke

« ABC du Parfait Propriétaire »
en continu dès 12 participants

Formation été 2011:
Granby

« ABC du Parfait Propriétaire »
en continu dès 12 participants

En collaboration avec le Centre de formation 24 Juin:

«Certificat restreint en connexion d'appareillage»
ou comment faire des branchements fil à fil et fil à appareillage, en toute légalité

Ce cours est dispensé les samedis en continu.
Pour information: 819-822-5420 poste 17044

Venez découvrir nos nouveaux 6h à 8h
Planification fiscale personnelle et successorale;
préparation de dossiers de demande de financement ou d'aide financière;
comment louer rapidement sur internet;
évaluation immobilière : L'Impact
Consulter le journal, le site internet et le babillard des membres .

30e anniversaire du RPHL – le 30 septembre 2011
Venez lever l'ancre et monter à bord du "Grand Cru", pour une croisière gourmande sur le lac Memphrémagog. Réservez-tôt... places limitées, au 819-563-9292 poste 222.

IMPORTANT : Vérifier les mises à jour sur le site du RPHL
www.rphl.org



• VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION,
SYSTÈMES À L'HUILE

• CHAUFFAGE : EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ

• RÉSERVOIR À L'HUILE

• MISE AU POINT ANNUELLE

• CONTRAT D'ENTRETIEN

• VENTE ET INSTALLATION DE
SYSTÈME BI-ÉNERGIE

• PROMOTION ET FINANCEMENT

DISPONIBLE AVEC NOTRE

PARTENAIRE AFFILIÉ

SERVICE
D'URGENCE
24 H / 7 JRS

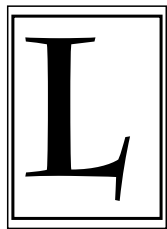
Licence R.B.Q.: 8234-3260-42

2566, rue Normand, Sherbrooke

819 563-3627

AMBIGUÏTÉ D'UNE CLAUSE D'ACCÈS

Me Jean-Olivier Reed



Lors de la négociation d'un bail de logement, la clause «accès à la cour» est souvent accordée au locataire du premier palier sans aucune restriction autre que le crochet préétabli dans la formule du bail. Malheureusement, cette clause cause actuellement des maux de tête à de nombreux propriétaires notamment quand les locataires prennent l'initia-

à la Régie du logement. Et puisque les délais d'audition à la Régie du logement sont souvent assez longs, le locataire pourra profiter de sa piscine ou de son gazebo tout l'été alors que cette situation peut causer des problèmes au propriétaire ainsi qu'aux autres locataires. En effet, aussi étonnant que cela puisse paraître, un fois la piscine installée, le propriétaire ne peut se faire justice lui-même et enlever la piscine sans avoir obtenu au préalable, une ordonnance judiciaire. S'il le fait, il s'expose à une demande en dommages-intérêts et une diminution de loyer du locataire.

Les propriétaires auraient tort de croire que le simple crochet dans le bail explique aux locataires ce que son accès lui donne droit de faire ou de ne pas faire et



tive de procéder à diverses installations dans cette cour (Piscine, gazebo, barbecue, voiture etc...).

S'enclenche alors, un processus d'avis et de mise en demeure au locataire et éventuellement une demande

avec qui il doit partager ce droit.

En principe, lorsque l'on parle de droit d'accès, celui-ci fait généralement référence à un droit de passage vers la ruelle ou un droit d'utilisation temporaire et partagé souvent avec le proprié-

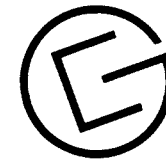
taire, de la cour arrière. En principe, ce droit ne prévoit pas le droit de procéder à aucune installation quelle qu'elle soit. Plusieurs locataires ne connaissent pas ce qu'implique leur droit d'accès puisque la volonté du propriétaire, à cet égard, n'est pas décrite en détail dans le bail.

Dans une jurisprudence récente¹, une régisseuse disait que: «Dans le bail, le locataires a accès au terrain et ce, sans restriction. Il a d'ailleurs une assurance responsabilité. Le locataire devra envoyer un avis de modification de cette condition du bail s'il ne veut plus qu'il ait de piscine.»

En fait, si l'accès n'est pas restreint d'aucune manière dans le bail, il laisse le libre choix au locataire de procéder à l'installation d'une piscine ou autre installation. Le propriétaire devra passer par la modification du bail pour interdire les piscines vu que dans le bail, le droit d'accès ne l'interdit pas spécifiquement.

À ce titre, on comprend que ce jugement pourrait ouvrir la porte à des abus de la part des locataires et nous espérons que cette jurisprudence ne sera pas nécessairement suivie dans l'avenir.

Néanmoins, il est primordial de dé-



Le Groupe GE
Génératrices Expert
Gestion énergétique
Solutions énergétiques viables

- Projet énergie d'urgence
- Projet en énergie renouvelable
- Projet amélioration bilan énergétique

Évaluation gratuite

819.569.0000
www.groupeGE.com

cortiquer en détail les modalités du droit d'accès que vous voulez octroyer au locataire dans le bail afin de déterminer ce qu'il aura le droit de faire, et surtout, ce qu'il n'aura pas le droit de faire sans quoi, les propriétaire s'exposent à l'incertitude et à la libre action de leurs locataires.☑

1. Marie-Louis Lehoux c. Gilbert Tremblay
16-060707-003G

Suite de la page 9

RÉTRACTATION DE DÉCISION

La Cour du Québec décida que rien dans le dossier ne démontre que la locataire n'était pas en état de se présenter la journée même de l'audience et qu'une mammographie n'est pas considérée comme étant une intervention invasive.

La Cour est d'avis que la régisseuse



a bien exercé sa discrétion dans les circonstances en rejetant sa demande de rétractation et elle a aussi bien motivé sa décision. Rien dans la preuve ne justifiait la demande. Selon la Cour, la décision de la régisseuse n'est ni déraisonnable, ni injustifiée. La Cour a aussi estimé que la locataire n'avait pas établi la nature et le sérieux de son absence. La régisseur a exercé sa discrétion

de façon judiciaire en concluant au manque de diligence de la locataire.

Selon la jurisprudence applicable, la question en jeu doit être sérieuse, nouvelle, controversée, d'intérêt général ou montrer une faiblesse apparente et manifeste entraînant une conséquence préjudiciable.

Enfin la Cour du Québec conclut:

«Rien dans la preuve offerte par la locataire ne permet de retenir que la décision dont appel est requis comporte une faiblesse apparente justifiant l'intervention de la Cour du Québec en appel.»²☑

Me Robert Soucy




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

**RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL**

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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



Dufresne, Savary & Associés Inc.
Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

Gérald Savary
Évaluateur agréé
É.A.

275, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 1R2
Téléphone : 819 823.9715
Télécopieur : 819 562.6826
Courriel : g.savary@dsaevaluation.com
membre du groupe eximmG



ÉvalExpert
Pour une valeur fiable

Évaluation immobilière
Évaluation d'équipements et de machineries
Inspection en bâtiments

info@evalexpert.ca
www.evalexpert.ca

Bur. : 819-562-3825
Téloc. : 819-562-6076

1. C.Q. 500.80.019214-114 page 2

2. C.Q. 500.80.019214-114 page 4



Me Lebeau

LA LOCATION D'UN CONDOMINIUM

sensibiliser le locataire quant aux règlements de l'immeuble



Certains copropriétaires peuvent décider de louer leur condominium, mais il existe des points importants à considérer.

Pour le copropriétaire, le droit de louer son condominium fait partie intégrante de son droit de propriété: il peut choisir d'y habiter, ou de le louer afin d'en retirer des revenus locatifs. A moins que cela ne soit précisé autrement dans le bail, le locataire aura la jouissance de la fraction du copropriétaire, incluant les droits accessoires (exemple: l'usage de la piscine, terrasse, espace de stationnement du copropriétaire), et non

seulement la partie privative d'habitation.

Sauf exception justifiée par la destination de l'immeuble, la plupart des déclarations de copropriété indiquent clairement le droit copropriétaire de

louer sa fraction.

Le copropriétaire doit être conscient qu'un locataire pourra être motivé à rechercher un logement situé dans une copropriété à cause de la qualité de l'environnement de l'immeuble et de ses accessoires, et que celui-ci recherche un milieu d'habitation autre que celui d'un logement situé dans un immeuble comportant plusieurs logements locatifs. Par contre, il est important de savoir qu'un

locataire pourrait avoir une conception de la vie en copropriété qui diffère de celle des copropriétaires qui habitent l'immeuble, d'où l'importance de sensibiliser les locataires quant aux règles d'usage de l'immeuble en général et de l'unité de condominium louée en particulier. Quelques exemples sont les règles particulières portant sur les animaux domestiques, l'usage des stationnements, et la cuisson sur les balcons et terrasses.

La déclaration de copropriété de l'immeuble est opposable aux locataires des fractions et certaines dispositions du Code civil du Québec tiennent notamment compte de la présence du locataire dans l'immeuble de la copropriété¹. Le règlement d'immeuble est opposable au locataire ou tout autre occupant d'une partie privative dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat². La majorité des déclarations de copropriété imposent aux copropriétaires le devoir de remettre une copie des règlements d'immeuble à leur locataire, et de stipuler dans le bail que le locataire devra respecter tous les règlements de l'immeuble.

Le locataire ne peut pas bénéficier de droits plus étendus que le copropriétaire lui-même. Conséquemment, les restrictions imposées par l'acte consti-

tutif de la déclaration de copropriété (exemple: la destination des parties privatives, communes et communes à usage restreint) sont imposables au locataire ou tout autre occupant.

Un locataire ne pourra jouir de la partie privative de la fraction d'un copropriétaire, par exemple en y exploitant un commerce, alors que cette partie est à destination résidentielle exclusivement.

Le copropriétaire qui prendra le soin de bien informer son locataire des règlements de l'immeuble et d'autres dispositions particulières de la déclaration de copropriété pourra s'éviter beaucoup d'ennuis avec le syndicat et les copropriétaires résidents. Le locataire ne pourra pas plaider l'ignorance s'il est en possession d'une copie du règlement de l'immeuble dès la signature du bail.

De plus, la majorité des déclarations de copropriété contiennent des dispositions expresses à l'effet que le copropriétaire est responsable des actes dommageables de son locataire lesquels découlent, dans la majorité des cas, d'actes du locataire qui violent le règlement d'immeuble. Face à ceci, le copropriétaire qui choisira de louer son condominium au lieu de l'habiter sera avisé d'informer son assureur et d'obtenir une couverture d'assurance adéquate qui tient compte d'une occupation par un locataire et de la res-

ponsabilité civile du copropriétaire pour le fait ou la faute du locataire. ☑

À suivre

1. Articles 1057, 1065, 1066, 1070, 1079, 1789 et 1790 C.c.Q.

2. Article 1057 C.c.Q.

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

Yvon Lallier CGA

Tél.: 819-822-4221 poste 230
Courriel : ylallier@netrevolution.com

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

Michel Charest
Agent immobilier agréé
B : 819-822-2222
F : 819-564-1141

RE/MAX
RE/MAX D'ABORD M.C.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et autonome de RE/MAX D'Abord Inc.

Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises.

Une solide équipe composée de spécialistes de la finance est disponible afin d'élaborer avec vous des stratégies novatrices répondant à vos besoins d'affaires.

Notre expertise est grande. Ce qui nous permet d'avoir une vision globale de la situation et de vous aider à prendre les bonnes décisions.

Communiquez avec nous!

Estrie 1 866 821-2201

Haut-Richelieu – Yamaska 1 866 377-7033

www.desjardins.com



Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Coopérer pour créer l'avenir

Gilles Paquette

Consultant en Habitation Locative

Conseils d'affaire: • Gestion courante
• Problèmes particuliers
• Hausse de votre capital immobilier

gilpaquette@gmail.com
Tél.: 819.566.5161

BONE projet Sherbrooke STRUCTURE

Marc-André Bovet président de BONE Structure, nous a accordé une entrevue pour nous parler de cette nouvelle façon de faire de l'immobilier «unique».

François Lemay: Qu'est-ce que BONE Structure?

Marc-André Bovet: «BONE Structure c'est comme un jeu de mécano...tout simplement». Notre façon de construire nos immeubles se base sur la structure du squelette humain. Les unités sont construites comme un squelette en acier, aussi facile à assembler qu'un jeu de mécano. Le tout à l'équerre et s'emboitant parfaitement. Armoires de cuisine, fenêtres, escaliers intérieurs... s'installent en un « clic ». Ce qui fait que nos unités peuvent être personnalisées selon le besoin de chacun et ce en fonction du lieu et de son environnement, des dimensions des pièces et de la hauteur des plafonds. Par exemple, vous pourriez avoir dans une pièce un plafond à 9 pieds, alors que dans l'autre ce dernier ferait 12 pieds, dans un style architectural et contemporain.

Les projets sont réalisés par des « Concessionnaires » autorisés et spécialement formés.

Vous faites donc affaire avec eux, comme pour un concessionnaire automobile afin de choisir selon vos besoins. Et c'est, ces mêmes concessionnaires qui procèdent à la construction de votre habitation unique.

F.L.: À qui s'adresse un tel projet?

M.-A.B.: Tout le monde. Autant à la

famille avec des enfants, que la famille monoparentale, personne seule. Ceux qui recherchent une maison de qualité, de style contemporain dans un environnement unique.

F.L.: Quels sont les coûts ?

M.-A.B.: BONE Structure catégorise ses habitations de la façon suivante, small, medium, large, xlarge...ainsi de suite. Par exemple, pour une habitation de type urbaine de grandeur small, soit 1600pi² total sur 2 étages, les prix commencent à 299 000\$. Pour une habitation de type rurale de dimension large, d'une superficie de 3400pi² sur 2 étages, on parle de 599 000\$ et plus. Ces prix sont pour des résidences unifamiliales.

Pour ce qui est des multiplex les prix ne sont pas encore déterminés. Selon BONE Structure, le tout sera disponible cet automne. Le tout pouvant s'ajuster à la taille du budget et des besoins du client en termes d'espace habitable.

F.L.: Quels sont les avantages d'habiter BONE Structure?

M.-A.B.: Assemblage précis et rapide. Aucune structure de bois, tout en métal recyclé et léger plus durable et ne se déforme pas, ne pourrit pas et ne bouge pas.

Pas de clou, ni coupe.

Le bois est utilisé comme parement extérieur ou intérieur, seulement.

Aucuns murs porteurs, ce qui laisse beaucoup de volumétrie.

Moins de déchet réalisé, lors de la construction.

Chaque unité est modulaire, ce qui en fait des habitations personnalisées et uniques.

Grande efficacité énergétique, chaque unité est comme scellée.

Livraison rapide, exemple pour un 3000pi² sur 3 étages, il faut compter 7 jours (variable selon la température).

Meilleur contrôle de la qualité.

F.L.: Y'a-t-il d'autres projet de ce genre, en développement ailleurs au Québec?

M.-A.B.: Plusieurs projets d'habitations BONE Structure ont déjà été réalisés un peu partout au Québec. Des projets sont en négociation pour l'Ontario et même la France.

Mais, c'est à Sherbrooke que sera construit le premier QUARTIER BONE Structure.

Forte de nombreux prix d'excellence et d'innovation dans l'industrie, l'entreprise lavalloise BONE Structure, présente aujourd'hui le tout premier Quartier BONE Structure situé à Sherbrooke au sein du projet domiciliaire Côté Nord à quelques minutes du Carrefour de l'Estrie. C'est le concessionnaire autorisé Sherbrookoise Gestion Frédéric Prévost qui, à compter du mois de septembre, construira sur ce site exclusif composé d'une quarantaine de terrains boisés et protégés, 54 unités d'habitation sous forme de résidences unifamiliales isolées, de duplex et de multiplex arborant l'architecture distinctive de BONE Structure, bien intégrée à l'environnement.

Gestion Patrick Prévost (Construc-

tion N.E.F. inc.) construit des habitations résidentielles depuis plusieurs années. Établie à Sherbrooke, cette entreprise est soucieuse d'offrir à ses clients des produits de qualités à des prix compétitifs, par son travail de qualité. Elle possède aussi une vaste expérience dans la gestion à distance. En visionnant leur site internet, on s'aperçoit rapidement des réalisations de cette compagnie.

Types de projets de construction :
-Projet clé-en-main

-Projet à coûts et pourcentage
-Projet à prix forfaitaire
Elle offre aussi plusieurs services
-Analyse des besoins et budget
-Estimation des travaux
-Design
-Plan et devis
-Échéanciers
-Gestion et gérance de projet
-Construction
-Finition de grande qualité
-Rénovation

Toutes les étapes de la construction d'un projet "clé-en-main" sont réalisées en étroite collaboration avec les architectes et/ou ingénieurs assignés au projet. Il en résulte une diminution importante des coûts de réalisation et des temps d'exécution, ce qui explique l'intérêt grandissant pour les projets "clé-en-main" signés.

Nous privilégions certaines valeurs, telles le professionnalisme, la créativité, l'esthétique, la qualité des services, la rapidité d'exécution et le respect des budgets et des échéanciers. ☑

Nouveau
Location de
à chauffe-eau

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

Vente - Remplacement
Réparation de chauffe-eau
et dispositifs contre les dégâts d'eau

819-565-9023



-Projet à coûts et pourcentage
-Projet à prix forfaitaire
Elle offre aussi plusieurs services
-Analyse des besoins et budget
-Estimation des travaux
-Design
-Plan et devis
-Échéanciers
-Gestion et gérance de projet
-Construction
-Finition de grande qualité
-Rénovation

Toutes les étapes de la construction d'un projet "clé-en-main" sont réalisées en étroite collaboration avec les architectes et/ou ingénieurs assignés au projet. Il en résulte une diminution importante des coûts de réalisation et des temps d'exécution, ce qui explique l'intérêt grandissant pour les projets "clé-en-main" signés.

Nous privilégions certaines valeurs, telles le professionnalisme, la créativité, l'esthétique, la qualité des services, la rapidité d'exécution et le respect des budgets et des échéanciers. ☑

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

Quincaillerie

Home
hardware

QUINCAILLERIE
PARENT

1237, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec)
J1H 4E1

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944

1. Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour
membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse
commerciale

2. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du
RPHL

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

3. Chauffage

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

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

4. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins Porte des Cantons-de-l'Est

Carrefour de la coopération

450 rue Principale, bureau 200

Granby, Qc J2G 2X1

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-
conseils à votre service

5. 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

6. Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

* Escomptes membres RPHL

- Peintures

- Vernis

- Accessoires

7. Rampes et Balcons

Gouttières Pro

Tél.: (450) 777-4217

*Escompte membres RPHL

- Rampes en aluminium

- Balcons en fibre de verre

-Gouttières sans joints

-Licence RBQ: 8101-7006-09





GRANBY



**VENTE ET
SERVICE
D'INSTALLATION**

200 St-Jude N.
Granby (Qc) J2J 2R8

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et
salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

Financement Accord D Desjardins
(taux annuel à compter de 6%)

Accumulez des Air miles sur
le matériel et la main d'œuvre 

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre



Un seul endroit pour combler tous vos besoins !
Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin

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



thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

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



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

Heures de traitement des enquêtes prélocation étendues




DE NOUVELLES ENQUÊTES

UN NOUVEAU PROFIL CLIENT

L'ENQUÊTE RPHL
UNE SOLUTION COMPLÈTE
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Avec nos heures de traitement prolongées, vos locataires potentiels peuvent être vérifiés 7 jours sur 7.

Du lundi au vendredi de 8h30 à midi, de 13h à 21h et de 21h30 à minuit. Ainsi que le samedi et le dimanche de 9 h à midi et de 13 h à 17h.

Pour ce faire, vous n'avez qu'à nous faxer vos demandes au **1-866-382-9676**, ou les envoyer par notre lien sécurisé:

<https://fichiers.apq.com/>

Aussi informez-vous auprès de notre service à la clientèle sur nos enquêtes complètes: les vérifications les plus complètes sur le marché (*crédit, emploi, propriétaire, dossiers à la Régie du logement, dossiers criminels et civils et vérification bancaire*).

Le RPHL vous rappelle qu'il est important d'inscrire votre numéro de membre et vos coordonnées pour que nous puissions traiter votre demande dans les plus brefs délais. Sinon votre

demande sera en attente car il nous est impossible d'identifier le demandeur.

Finalement pour faciliter la transmission de votre offre de location, utilisez notre formulaire pour vos offres de location. Ce formulaire regroupe toutes les informations nécessaires à une vérification complète. Pour vous le procurer, consultez notre site www.rphl.org dans la section "Produits et services en ligne" ou communiquez au **(819) 563-9292**.

Rappel de sécurité: Il est important de rappeler que le candidat locataire doit avoir donné la permission de vérifier son crédit en signant l'offre de location et vous devez nous fournir une copie de cette offre. Comme utilisateur, vous devez signer les ententes de confidentialité de votre association et fournir les preuves de sécurité demandées, tout en gardant strictement confidentiels les renseignements obtenus sur les fiches de crédit. ☑

Quincaillerie



Quincaillerie 4 Saisons enr.

1085, 12^{ème} Avenue Nord
Sherbrooke (Québec)
J1E 2X4

Jacques Bernier
Propriétaire

Tél.: 819 562-2230
Télec.: 819 562-4515
quinc.4saisons@videotron.ca



Éliminez les mauvaises odeurs de vos propriétés!

De mauvaises odeurs se dégagent de vos immeubles et appartements. Un logement a été laissé en mauvais état et sent la cigarette, l'urine animale ou les vieilles poubelles et vos nouveaux locataires s'en plaignent? Samson Odeurs Spécialité a LA solution pour vous. Active depuis 1984, Samson Odeurs Spécialité a développé son expertise olfactive en offrant une gamme de plus de 60 produits qui neutralisent tous les types de mauvaises odeurs.

Problème d'odeurs à la maison? Nous avons la solution!



Vous êtes aux prises avec une odeur d'urine de chat ou de chien du précédent locataire? L'odeur persiste sur le dessous de la porte patio, les tapis, le plancher de bois franc ou flottant, la céramique, les plinthes à chauffage? Uri-Clean Pro est un produit à base de solvant qui élimine les odeurs d'urine. Uri-Clean Pro n'abime pas les surfaces, ne tâche pas les tissus ou le métal, comme les équipements de chauffage et il est très efficace sur les surfaces de béton et entre les carrés de céramique.



Le bac à ordures de votre immeuble est empesté tellement que l'entrée de cour dégage une mauvaise odeur permanente. Maintenant que

plus ardu de remédier au problème. C'est pourquoi il vous faut le produit D-500 Contrôle d'odeurs. Cette puissante base neutralisante agit rapidement en absorbant la mauvaise qui se dégage du bac à ordures et il est sans danger pour l'environnement.

Une mauvaise odeur de nourriture envahit un de vos appartements? Pro-



curez-vous SmokEraser II, un neutralisant d'odeur à base d'eau, biodégradable, qui élimine les mauvaises odeurs de nourriture. Utilisé fréquemment dans les salles de réception, les restaurants, les véhicules motorisés et les hôtels, le produit SmokEraser II laisse un doux arôme de mangue. Vous pouvez même offrir ce neutralisant d'odeurs à



vos locataires afin qu'ils le vaporisent à l'intérieur de leur appartement après avoir cuisiné!

Votre immeuble sent la cigarette. L'odeur est incrustée dans les murs d'un de vos appartements et vous êtes incapables de la neutraliser complètement? Laissez tomber les huiles essentielles, le bicarbonate de soude ou les produits nettoyants et essayer le produit SmokEraser, une base de solvant nettoyant qui neutralise entièrement l'odeur de la cigarette. Sa composition chimique détruira rapidement l'odeur tenace de fumée. Le produit ne tache pas le tissu et peut être vaporisé sans danger sur les tapis, les draps, les rideaux, etc. pour enlever l'odeur de cigarette et de boules à mites.

Le ventilateur de cuisine est gras- seux et dégage une odeur de vieille graisse incrustée? *Suite à la page 19*

la cueil-
lette des
ordures
m u n i -
c i p a l e
est aux
trois se-
maines,
il risque
d'être
encore

**BAIN
MAGIQUE**

www.bainmagique.com

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819 566-6599

VISITÉ NOTRE SALLE DE MONTRE!
268 Ch. Godin, Suite 108, Sherbrooke, Québec

RBO : 8334-8182-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE

URGENCE
24 H

Résidentiel • Commercial • Multilogement

4573, boul. Bourque,
Sherbrooke, QC J1N 2C6
Bur.: **819.791.1581**
Cell.: **819.821.0633**
Télé.: **819.791.1589**
Info@electricidensherbrooke.com



Gérard Larochelle, maître électricien

Contrat de déneigement à... vos crayons

Contrat de déneigement, comment prévenir les mauvaises surprises.



Même si l'hiver vous semble loin, il est déjà temps de penser à soumissionner pour votre service de déneigement. Vous recherchez donc une personne de confiance et vous voulez éviter les complications? Un processus pas toujours simple.

Voici quelques renseignements utiles pour vous aider dans vos démarches

afin d'obtenir, dans la mesure du possible, un service de qualité à un coût raisonnable à chaque année.

N'importe qui peut offrir des services de déneigement: autant votre petit voisin armé de sa pelle, qu'une entreprise spécialisée ou un autre commerce pour qui ce travail en est un d'appoint, comme un garagiste ou un paysagiste. Dans cette perspective, il faut être particulièrement prudent. Il faut l'être d'autant plus envers les nouvelles entreprises. Celles-ci peuvent vous offrir des prix moins élevés que ses concurrents pour créer une clientèle mais peuvent aussi fermer leur porte au milieu de l'année du à un manque de solidité financière. L'expérience et la réputation de la compagnie sont déjà des critères à considérer dans le haut de votre liste.

Ainsi voici d'autres précautions à prendre:

Vérifier le prix moyen dans votre secteur. Un prix beaucoup plus bas que la moyenne pourrait être source de problème ou d'un manque de sérieux. En effet, les entreprises de déneigement équipées de machineries spécialisées ont des coûts fixes et doivent facturer leurs clients en fonction des leurs dépenses.

Accepter une soumission

trop basse pourrait être hasardeux pour vous. À l'opposé, vous pourriez négocier avec l'entrepreneur dans le cas d'un prix plus élevé.

Exigez un contrat écrit comprenant toutes les obligations de l'entrepreneur dont: la période couverte par le contrat, à partir de combien de centimètre de neige doit il déblayer, à quel moment de la journée la neige doit être enlevée, le prix des extras, comme répandre du sel ou du sable ou déblayer l'accès aux portes ainsi que le prix total et les modalités de paiement.

Si l'entrepreneur ne veut pas vous faire de contrat écrit, ne le prenez pas.

Exigez de payer en au moins 2 versements: exemple 15 novembre et 15 janvier: Cette pratique à l'avantage de garder un certains contrôle sur la qualité du service rendu et de ne pas tout perdre en cas de fermeture de l'entreprise.

Si vous voulez un service particulier comme un déblaiement très tôt en matinée n'hésitez pas à payer un supplément pour vous assurer d'un service différent des autres ex : si vous êtes pompier volontaire.

Interrogez vos voisins et vos proches sur les entreprises ou les individus qui leur ont fourni un bon service. Un entrepreneur qui s'occupe de plusieurs voisins et qui sont des clients satisfaits depuis plusieurs années pourrait vous donner un prix concurrentiel vu le nombre de client desservis sur la même rue.



Christian Goyette
Conseiller autonome
Conseiller en sécurité financière
Représentant en épargne collective
1650, rue King Ouest, bur. 100
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3
Cell. : 819 620-2103 | Bur. : 819 821-4991 poste 238
christian.goyette@sfl.qc.ca | www.sfl.qc.ca

SFL Partenaire de Desjardins Sécurité financière
SFL PLACEMENTS Cabinet de services financiers
* Marque de commerce propriété de Desjardins Sécurité financière

Partenaire de votre avenir financier! | Membre de la RPHL



FIBRE DE VERRE SHERBROOKE INC.
Matériaux composites
Fabrication modèles, moules, pièces, marches FDVS™ et Cyclopal™
Réal Gagnon, Vice-président

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, Qc J1L 2K2
Parc industriel
www.fdvs.ca

Bur.: 819 562-3422
Sans frais: 1-877-568-3422
Télec.: 819 562-3432
Courriel: real.gagnon@fdvs.ca

Une entreprise sérieuse répondra à vos questions, elle a pignon sur rue, elle possède une solide expérience, elle peut fournir des recommandations et elle a souscrit à une assurance responsabilité.

Vous pouvez consulter l'Office de la protection du consommateur pour savoir si l'entrepreneur visé a eu des plaintes sur son travail et comment il les a réglés.

Chutes de neiges exceptionnelles


Le scénario est connu: Des immeubles sont ensevelis jusqu'au toit, les bancs de neige s'élève à plus de trois mètres, les écoles fermés. Certains se souviendront sûrement de la quantité phénoménale de neige qui est tombée durant l'hiver 2007-2008. Les entrepreneurs en déneigement ne savaient plus où donner de la tête. Leurs journées de travail s'étiraient à plus de 24 heures et en raison de l'augmentation du prix de l'essence, plusieurs ne faisaient plus leurs frais et devaient fermer leur porte en milieu de saison. Malheureusement, cette situation se reproduira.

Ainsi, un entrepreneur peut-il augmenter le prix prévu dans le contrat parce qu'un événement exceptionnel fait augmenter ses frais d'exploitation soudainement? Oui, c'est possible, à la condition toutefois qu'une clause du contrat le prévoie spécifiquement et détaille les modalités de cette surfacturation. Si ce n'est pas le cas, un entrepreneur ne pourra pas vous facturer aucun supplément.

Votre propriété a été endommagée

Le joli muret en pierres des champs que vous avez construit patiemment l'été dernier a été amoché au cours de l'hiver et vous soupçonnez l'entrepreneur en déneigement.

Suite à la page suivante



PORTES FENÊTRES FLEURIMONT
DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES
FENÊTRES FARLEY
DEPUIS 1952
GARANTIE À VIE
Haut rendement énergétique

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant
Insertion dans cadre existant
ENERGY STAR

Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur

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

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

ESTIMATION GRATUITE
819 569-4112

Suite de la page précédente

Évidemment, celui-ci soutient qu'elle n'y est pour rien?

Suite à cela, vous avez la possibilité de tenter de négocier avec l'entrepreneur pour trouver un terrain d'entente. Si cette tentative n'aboutit pas, vous devez lui envoyer une mise en demeure lui demandant de rembourser les réparations ou d'aviser son assureur. Si la réponse obtenue ne vous donne toujours pas de satisfaction, vous pouvez vous adresser à la Cour du Québec, division des petites créances, pour obtenir un dédommagement ou un remboursement. Bien évidemment l'élément clé lors de l'audience sera de faire la preuve, par témoin ou un autre moyen légal que le muret a été endommagé par une pièce d'équipement de l'entrepreneur. Des soupçons ne suffiront pas à ce moment.

Dans tous les cas de figure, peut-être vaut-il mieux de payer un peu plus cher pour un entrepreneur d'expérience que d'avoir à traverser ce processus pour une économie de 50 ou 75 dollars.

Bonne saison! ☑



N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires!

Service d'enquêtes au (819) 563 9292

ou sans frais au 1-877-563-9292

Suite de la page couverture

Remplacement des compteurs d'Hydro-Québec

réseau, le contrôle de la consommation, la localisation de pannes, la recharge de véhicules électriques, etc.

Quels sont les avantages et inconvénients des nouveaux compteurs?

Cette implantation représente des avantages concrets pour nos clients: dans la grande majorité des cas, la facturation sera toujours basée sur la consommation réelle et non parfois estimée comme c'est le cas actuellement.

Lors de déménagements, le client n'aura plus à remplir de carte de relève. Le client pourra être branché à distance, ce qui constitue un atout, par exemple en période de déménagement. Il pourra aussi être débranché à distance si, par exemple, il compte ne pas aller à son chalet pendant un certain temps. Hydro-Québec n'aura plus à accéder aux propriétés de ses clients pour la relève, ce qui veut dire moins d'inconvénients, surtout pour les clients ayant des compteurs à l'intérieur.

- À Sherbrooke, 70 % des compteurs sont à l'intérieur des résidences ou des immeubles.

- Ailleurs, on parle d'une moyenne de 35 %.

Et cela sans compter sur la diminution de la pollution liée au retrait de l'équivalent de 400 véhicules sur nos routes, utilisés pour la fonction relève des compteurs, soit 1 600 tonnes de CO₂ évitées annuellement.

Comment se fera l'installation des nouveaux compteurs? Est-ce que les propriétaires d'immeubles locatifs vont être avisés ou seulement les locataires?

Le remplacement du compteur consiste simplement à enlever le compteur actuel et le remplacer par un nouvel appareil dont l'embase est identique. Cette intervention peut prendre entre 10 et 30 minutes.

Le client doit s'attendre à recevoir d'avance une lettre lui indiquant au cours de quelle période son compteur sera remplacé et à être informé du remplacement de son compteur par le biais d'un accroche porte.

Dans le cas où le compteur est inaccessible, un rendez-vous sera pris avec

couvre-planchers

TAPIS V.N.

PRIX SPÉCIAL POUR LES MEMBRES DU RPHL

NOUVEAU

PLANCHETTES DE VINYLE FLOTTANTES

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

Pierre Bisson
votre conseiller

T 819.864.4253

5260, boul. Bourque, Sherbrooke, QC J1N 1H4

www.tapisvn.com

**Plancher flottant
Planchettes de vinyle
Tuiles de vinyle
Céramique**

le client. Une ligne téléphonique sera mise à la disposition des clients.

Quant aux propriétaires, ils seront avisés du remplacement des compteurs s'ils sont responsables entre deux locations, s'ils sont des propriétaires occupants et s'ils sont propriétaires de multi-locatifs.

Y a-t-il des coûts reliés à l'installation du nouveau compteur?

Non, à moins que l'installation ne soit pas conforme. Il est de la responsabilité du client de s'assurer de la conformité du compteur.

Quand aura lieu le déploiement massif?

Hydro-Québec procède actuellement à des travaux préparatoires. Des projets pilotes visent à installer des compteurs de nouvelle génération dans des zones urbaines et rurales afin de tester l'infrastructure de mesurage avancée. Hydro-Québec prévoit réaliser 3 projets pilotes: Zones urbaines: Pilote de Boucherville (6000 compteurs), en juin 2011. Pilote Montréal, quartier Villieray (19000 compteurs), d'août 2011 à mai 2012. Zones rurales: Pilote MRC Memphrémagog (2000 compteurs), en juillet 2011.

Le déploiement massif devrait commencer en juin 2012, conditionnel à l'autorisation de la Régie de l'énergie. ☑

Suite de la page 17

Éliminez les mauvaises odeurs de vos propriétés!

Les résidus de savon ont le dessus sur les douches de votre immeuble? Utilisez le dégraisseur très puissant Dual-100. Ce produit à diluer contient un neutralisant très efficace qui élimine les graisses ainsi que toutes sortes d'odeur grasseuse incrustée dans les vêtements, costume de travail et équipements de maison. Efficace pour nettoyer le pétrole et le sang séché sur les tissus, le Dual-100 dissout les graisses, les huiles et les savons.

Samson Odeurs Spécialité

est une entreprise spécialisée dans la neutralisation des mauvaises odeurs. De la conception, en passant par la fabrication et la mise en marché, Samson Odeurs Spécialité développe des produits qui neutralisent les bactéries qui causent la mauvaise odeur. Unique au Québec, Samson Odeurs Spécialité met au point des produits innovants et performants afin d'éliminer complètement tous les types de mauvaises odeurs que vous pourriez avoir à la maison. En plus d'offrir ses produits aux consommateurs, Samson Odeurs Spécialités est également fournisseur pour plusieurs entreprises de la région.

Samson Odeurs Spécialité est certifié par le gouvernement du Québec en tant que formateur officiel dans le domaine des odeurs. Contactez-nous!

Notre équipe est à l'écoute de vos besoins! ☑

Notre équipe est à l'écoute de vos besoins! ☑

Samson Odeurs Spécialité
1290, rue St-Louis #1
Sherbrooke (Québec)
J1H 4P2
(819) 565-3611
info@sosodeurs.com

Quincaillerie



QUINCAILLERIE J. FORTIER

Peinture
Beauti-Tone

114, rue Laval
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

Entre-nous
c'est du solide!

819-846-2484

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

BRISSON
RICHARD inc

EXCAVATION INFILTRATION D'EAU

8345, boul. Bourque
Sherbrooke (Québec) J1N 0G2

Sans Frais : 1-866-479-6441
Sherbrooke : 819-864-6441 / 819-348-6034
Granby : 450-360-9070

Excavation générale
Égout - Aqueuduc - Fondation
Drain de fondation - Réparation de fissures
Mini-excavation - Inspection par caméra
Nettoyage de drain - Terrassement général

EXCAVATION ET MINI-EXCAVATION EXPERT



Excavation en tout genre *Satisfaction Garantie*

- Expert en fissures
- Drainage
- Imperméabilisation de fondation
- Paysagement
- Dénéigement



613 293-3877

819 679-8423

ESCOMPTE AUX MEMBRES RPHL

30^{ème} anniversaire



30 septembre 2011

**Venez lever l'ancre et monter
à bord du "Grand Cru"
pour une croisière gourmande
sur le lac Memphrée Magog**

Pour information et réservation:
(819) 563-9292 ext. 222

Réservez vite car déjà plus beaucoup de place disponible!

Baignoire BMGB enr
**Le Spécialiste
du Ré-Émailage**

CHOIX DE COULEURS TRAVAIL GARANTI 5 ANS VENTE/ACHAT DE BAINS SUR PATTES

BRUNO MASSICOTTE, technicien
Tél.: (819) 832-BAIN (2248)
Sans frais: 1-877-832-BAIN
www.baignoirebmgb.com
ESTIMATION GRATUITE

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION
ET FINITION INTÉRIEURE**

**CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

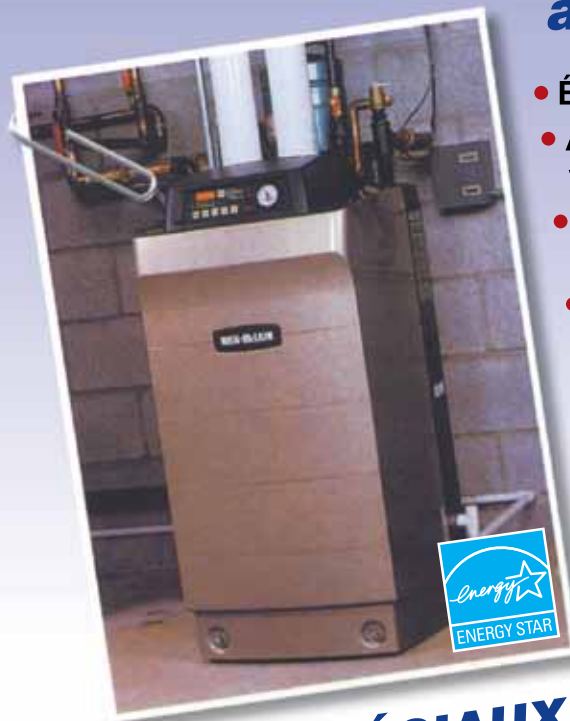
INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
BONNEVILLE **FENPLAST**

Tél.: (819) **846-3141**
Cell.: (819) **570-0957**

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

CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation



- Économie d'énergie
- Appareil à puissance variable
- Haute efficacité (jusqu'à 98%)
- Éligible au programme aide financière Gaz Métro
- Confort (température constante)



**PRIX SPÉCIAUX
aux membres du RPHL**

GNR CORBUS
Parce que la qualité exige du métier

GNRCORBUS.COM 819 564-2300

4070, rue Brodeur, Sherbrooke

N° R. B. Q.: 2238-9480-25

Bi-énergie / Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération