

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 5, No 1

Février-Mars 2009

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

Les propriétaires doivent être vigilants lors d'accumulations importantes de neige sur les toits

**Soyez présents aux
réunions du RPHL à
Sherbrooke et Granby
les 5 et 6 mai 2009**

les détails en page 2

La Régie du logement
estime que les propriétaires devraient
hausser leurs loyers de 0,6 % en 2009
et le RPHL a réagi fermement

Mot de l'éditeur

Récession ou pas, protégeons nos
investissements comme propriétaire immobilier

Recession or not, Being Real Estate
Owners, we must Protect our Investments

Si vous voulez connaître le syndrome de Diogène, il faut assister à la réunion du RPHL le 5 mai 2009

Mme Louise Berger, inspectrice au Service des incendies de la Ville de Sherbrooke rencontrera les propriétaires membres du RPHL, le 5 mai prochain, à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201, boul. Bertrand Fabi, à Sherbrooke. Le sujet de la

conférence : le syndrome de Diogène. La rencontre doit débuter à 19 heures.

Il peut être problématique de constater que certains locataires ont le syndrome de Diogène, lorsqu'ils cumulent continuellement des objets dans leur appartement, et

cette délinquance peut être problématique en cas d'incendie.

Une situation qui ne serait pas si rare qu'on peut le croire et la conférencière prendra le temps de répondre aux questions des

propriétaires qui doivent d'ailleurs être bien informés sur la question, alors qu'ils ont la responsabilité de protéger leurs locataires et leurs

investissements.

Une soirée qui sera quand même particulière et les propriétaires qui veulent participer à cette rencontre se doivent de réserver alors que les

places sont limitées : 819-563-9292 et faire le poste 222, ou par courriel reservation@rphl.org. La soirée sera animée par Mme Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL.



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

Gestion immobilière
Pierre Bertrand inc.

819-829-0678

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

670, boulevard Lavigario
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2
E-mail : gjb@bellnet.ca
Fax : 819-566-1504

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

**RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL**

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

Assurances Perreault Rouillard Ltée Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Rencontre de propriétaires le 6 mai 2009 à Granby, pour tout savoir sur le financement immobilier

Les propriétaires de Granby, membres du RPHL, pourront participer à une rencontre axée spécialement sur les différentes facettes du financement au niveau immobilier, soirée organisée en collaboration avec le Centre financier aux entreprises de Granby.

Cette soirée d'information cédulée pour le 6 mai 2009 à 19 h, se tiendra à la Caisse populaire de Granby-Haute-Yamaska, dans le nouvel

édifice situé au 450 rue Principale, bureau 200. Le conférencier principal sera Monsieur François Hamel.

Il est important de réserver alors que les places seront limitées, en appelant au bureau du RPHL de Granby : 450-361-9884, ou reservation@rphl.org. La rencontre sera animée par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.

À VENDRE

PAR LE PROPRIÉTAIRE

15 LOGEMENTS

Secteur Mont-Bellevue
Chauffé électrique. Bon rendement
Pour info par courriel seulement :

grandfort@hotmail.com

PAS D'AGENTS



Me Robert
Soucy

Les dommages causés par le décès du locataire sont à la charge du propriétaire

Le locataire était lié par un bail pour la période du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008. Il est décédé dans le logement le 15 octobre 2007. Le locataire habitait seul dans son logement. Suite au décès du locataire dont le cadavre fut découvert plusieurs mois plus tard, le locateur a dû faire des travaux de nettoyage du logement et de désinfection en plus de changer les tapis et de peindre le logement.

Le propriétaire déclare que le logement était devenu inhabitable

à cause des odeurs nauséabondes qui se sont imprégnées dans le logement et qui, un an plus tard, persistent encore. Il n'a donc pas remis le logement en location avant le mois de septembre 2008, soit un an plus tard. Le propriétaire réclame donc la perte du loyer subie depuis novembre 2007 jusqu'au 30 juin 2008 à la fin du bail puisque la succession n'a jamais donné un avis de terminaison du bail en vertu de l'article 1938 du Code civil du Québec.

La Cour doit donc décider si les héritiers de la personne décédée sont responsables des loyers impayés et des dommages résultant du décès dans les circonstances relatives ci-haut.

Les dommages du logement

Il faut demander si le décès du locataire constitue un cas fortuit tel que définit par la doctrine¹:

« Tout comme en matière contractuelle, la force majeure doit posséder, pour être reconnue comme telle, les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et le principe d'extériorité, même si la reconnaissance stricte de ce

dernier par la jurisprudence québécoise soit parfois mise en question. »

Les auteurs et la jurisprudence s'entendent sur le fait que le décès doit être considéré comme un cas fortuit. La Cour du Québec a déjà tranché un litige semblable :

« Feu Joseph Keenan ne pouvait sûrement pas connaître à l'avance la date et les circonstances de son décès ainsi que prévoir les inconvénients qui découleraient de la présence de son cadavre, à l'insu de tous, durant quelques mois dans son logement. Dans le cas d'espèce, qu'elle fut la négligence manifestée par Joseph Keenan, de son vivant, qui serait génératrice de responsabilité de sa part pour les dommages causés au logement des demandeurs.² »

Une personne décédée est incapable de commettre une faute. Deux décisions de la Régie du logement ont décidé dans ce sens.³ La mort est en soi un événement prévu mais la date précise du décès demeure cependant imprévisible à laquelle il est impossible de

résister. La Cour a rejeté la demande de dommages et intérêts.

La demande de loyers impayés

Qu'en est-il maintenant de la réclamation pour loyers impayés? Même si le logement était impropre à l'habitation, aucun avis de déguerpissement n'a été expédié au locateur. Dans le présent cas, non seulement n'y a-t-il pas eu de déguerpissement mais le cadavre du locataire est resté dans les lieux pendant plusieurs mois.

De fait, la loi prévoit de quelle façon les héritiers du locataire peuvent se soustraire à leurs obligations en vertu de l'article 1938 du C.c.Q qui prévoit que la succession peut résilier le bail en donnant un avis de trois mois au locateur. Ce moyen n'ayant pas été exercé par la succession, le Tribunal doit donc faire droit à la demande du locateur, soit les loyers des mois de novembre 2007 au 30 juin 2008.

¹ Jean-Louis BEAUDOIN, La responsabilité civile, 1994, p. 296.
Florent c. Héritiers de Joseph Keenan, 1976, c.p. p. 422.

³ Placements Cijac inc. c. Succession de Daneau R.L. 37 920520 010 G; Leduc c. Succession de Dolain (1996) J.L. p.152.



**Location
Buanderie
Estrie**

Milleurs prix en ville
Réparateur 20 ans d'expérience

Consignation laveuse sècheuse commerciale
*Sans investissement (Revenu supplémentaire)
Service mobile de réparation d'appareils ménagers

2650, rue King Ouest, bureau 218
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1
Tél. / Fax : 819 823-7812

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC



TOITURES EN MEMBRANE ELASTOMÈRE
INDUSTRIEL COMMERCIAL RÉSIDUEL

RDQ: 839-4326-19
ESTIMATION GRATUITE

Real Bergeron
SHERBROOKE
Télécopieur : 819-563-4964

819 823-7592



TANNÉS DE PERDRE DE L'ARGENT À LA BOURSE?
Investissez dans du SOLIDE!
2 à 100 logements. Très bon choix.
Sur rendez-vous seulement

 **RICHARD LAVOIE**
agent immobilier agréé

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

Le RPHL invite les propriétaires à mieux ajuster leurs loyers au prix du marché en 2009

Le RPHL invite les propriétaires de logements locatifs à apporter des ajustements de loyers à la hausse pour l'année 2009, en vérifiant la situation du marché de leur secteur. Le RPHL croit aussi qu'une hausse de 2 % à 7 % en moyenne ne serait pas exagérée. Ces hausses ne tiennent pas compte des travaux majeurs.

« Nous invitons les propriétaires à bien analyser leur propre situation, voir à ajuster les loyers à la hausse tout en continuant à donner un excellent service à leurs locataires, s'ajuster au marché de leur secteur, tout en apportant un bon entretien à leurs immeubles », laisse savoir la directrice adjointe du Regroupement, Diane Hébert.

« Cependant, nous déplorons encore une fois que la Régie du logement soit forcée d'appliquer une méthode de fixation des loyers absolument désuète, dépassée, et nos gouvernements se plaisent encore dans l'immobilisme en

laissant traîner une situation qui envenime continuellement les relations entre propriétaires et locataires, avec des ajustements de loyers complètement rétrogrades. L'exemple du taux d'augmentation calculé pour les travaux majeurs est le plus éloquent alors que la Régie prévoit un autre montant ridicule de 3,33 \$ par mois pour chaque tranche de 1 000 \$ de travaux.

« Tout un calcul pour encourager les propriétaires à entretenir leurs immeubles », précise davantage la porte-parole du RPHL. « Plus ça change, plus ça se ressemble ! »

Elle ajoute: « Nous disons toujours qu'il faut faire confiance au libre marché comme c'est le cas dans les autres secteurs d'activités. Le propriétaire privé de logements locatifs est un entrepreneur qui ne doit pas risquer de perdre ses clients (locataires) en haussant exagérément ses prix, mais il ne doit pas non plus mettre en péril son entreprise en étant empêché d'hausser normalement ses revenus ».

Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Pendant que nous écrivons ces lignes, on parle toujours de récession, de dépression économique sur une bonne partie de la Planète, et le Québec, même si on semble mieux protégé, il faudra faire aussi

Récession économique ou pas, protégeons nos investissements comme propriétaire immobilier

avec ... Il faut, comme homme ou femme d'affaires et propriétaire d'immobilier résidentiel, continuer à faire progresser nos investissements.

L'immobilier est encore très bon au Québec, et nous nous devons de toujours bien suivre nos affaires, rentabiliser nos investissements et voir à ajuster également nos loyers. Il faut aussi demeurer très vigilant lorsque des locataires sont en défaut de paiement de loyer et de bon comportement, agir rapidement, et prendre les procédures nécessaires s'il le faut pour protéger nos biens et nos investissements comme

propriétaire.

Dans nos pages, nous vous faisons part des dernières annonces du gouvernement du Québec, qui, pour stimuler l'économie, a prévu des incitatifs au niveau de la rénovation. Il est certain que nous aurions aimé un programme beaucoup plus généreux, mais il est intéressant de voir les conditions et d'en profiter si vous pouvez y trouver votre avantage.

Dans des périodes où le consommateur est plus frileux, il faut gérer avec plus d'efficacité, garder nos immeubles en bon état, prendre tous les moyens pour avoir une bonne qualité de locataire.

Nous vous invitons à participer à nos différentes activités au cours de 2009, bien vous informer, et nous vous encourageons à utiliser nos services, les avantages de nos fournisseurs, les conseils juridiques, et si vous avez des commentaires à nous faire et des suggestions, vous pouvez nous les expédier à commentaires@rphl.org ou par télécopieur au 819-563-7881. N'hésitez surtout pas à visiter régulièrement notre site Internet www.rphl.org.

Recession or not, Being Real Estate Owners, we must Protect our Investments

At the same time as we are writing these lines, there is still a lot of talking going on about recession and economic depression in large parts of the Planet, and Quebec, even if it seems better protected, will also have to deal with it... We must however, as businessmen or as businesswomen and as owners of residential real estate, continue to make our investments grow.

The real-estate sector is still in very good shape in Quebec, and we must see to it that we always remain diligent about our business, make our investments profitable and also keep in mind to adjust our rental rates. We should also remain very vigilant when tenants are defaulting on their rental payments and failing to behave well, act rapidly, and take the necessary measures when need be in order to protect our goods and our investments as owners.

In our pages, we will inform you about the latest announcements from the Government of Quebec, which, in order to stimulate

the economy, has provided for incitements at the level of renovation. Of course, we would have liked a much more generous programme, but it is interesting to look at the conditions, taking advantage of them if it would be possible for you to find any to do so.

In periods when the consumer is more sensitive, we must manage more efficiently, keep our dwellings in good condition, and take all the measures necessary to obtain high-quality tenants.

We invite you to participate in our different activities during 2009, to inform you well, and we encourage you to use our services, the advantages offered by our suppliers, our legal council, and, should you have any comments to address to us and suggestions to make, you can expedite them to us at commentaires@rphl.org or by fax to 819-563-7881. Do certainly not hesitate to regularly visit our Website at: www.rphl.org.

Volume 5, numéro 1
Février-Mars 2009

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

Dépôt légal

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

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

Président

Martin Messier

Directrice adjointe

Diane Hébert

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Service à la clientèle

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

Conseiller publicitaire

Claude Bolduc

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.rphl.org

L'humidité dans une habitation est un problème qu'il ne faut pas négliger particulièrement en hiver

Il faut un taux d'humidité raisonnable dans notre habitation surtout durant les périodes hivernales au Québec, pour notre santé et notre confort. La SCHL fournit des données et conseils précieux sur cette problématique, et invite les occupants, locataires et propriétaires, à prendre les moyens nécessaires pour rendre davantage un logement plus confortable.

Un taux d'humidité trop faible pourrait aussi causer des problèmes aux occupants. On suggère de se procurer un hygromètre, petit appareil peu coûteux et qu'on peut trouver dans la plupart des quincailleries, grands magasins. L'humidité relative de votre foyer devrait baisser à environ 30 % par temps froid. Un taux d'humidité

trop élevé peut causer des moisissures qui peuvent provoquer divers inconvénients tels que des irritations mineures à d'importantes allergies ou maladies.

La SCHL donne des conseils pratiques si vous avez des problèmes d'humidité dans votre habitation :

— Repérez les sources d'humidité excessive, comme un sous-sol perméable ou humide ou encore un vide sanitaire dont le sol est en terre, et faites les réparations qui s'imposent le plus tôt possible avant l'arrivée des grands froids.

— Faites fonctionner votre ventilateur de salle de bains pendant que vous prenez une douche puis durant 15 minutes

après avoir terminé. Mettez aussi en marche votre hotte de cuisinière quand vous faites la cuisine. Pensez à remplacer le ventilateur de la salle de bains s'il est bruyant ou inefficace par un petit modèle silencieux et écononergétique qui peut fonctionner pratiquement sans qu'on s'en aperçoive tout en vous permettant d'économiser des sous.

— Adoptez des pratiques qui vous aideront à garder la maison au sec. Par exemple, faites sécher la lessive à l'extérieur plutôt qu'à l'intérieur, utilisez une sècheuse dont le tuyau d'évacuation donne sur l'extérieur, n'entreposez pas de bois de chauffage dans la maison et utilisez un déshumidificateur au sous-sol durant les mois d'été ainsi

que l'automne.

-- Vous devrez peut-être monter la température du chauffage, car les surfaces froides dans les locaux non chauffés ou mal chauffés sont sujets à la condensation.

-- Si votre maison demeure humide, c'est sans doute que vous avez omis de corriger une importante source d'humidité. Essayez d'augmenter la ventilation en laissant fonctionner le ventilateur de la salle de bains et, après quelques jours, vérifiez si votre hygromètre indique un taux d'humidité relative plus bas.

-- En dernier lieu, pour certaines maisons, la pose d'un ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) peut s'avérer une solution judicieuse au problème d'humidité hivernale. Bien que les coûts d'installation d'un VRC soient élevés, cet appareil peut aussi générer d'importantes économies à long terme tout en améliorant la qualité de l'air intérieur globale.

On peut obtenir plus d'informations en appelant au 1-800-668-2642 ou visiter le site de l'organisme au www.schl.ca.



PORTES FENÊTRES FLEURIMONT

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES



FARLEY
DEPUIS 1953

GARANTIE À VIE
Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau
à votre service
depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant



Sol-R™ TI : un verre de qualité supérieur

Verre	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



INSPECTION JPG inc.



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

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



PUBLIFORME
AFFICHAGE DE TOUS GENRES



SIGNALIGNE
PEINTURE ROUTIÈRE

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

2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5

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



Une équipe d'experts en immobilier

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

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

 **Desjardins**
C'est plus qu'une banque. C'est Desjardins.
Conjuguer avoirs et être



Affichage

Publiforme

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

Avocats

Messier, Soucy, avocats

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

Centre de rénovation

Rona l'Entrepôt Sherbrooke

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

* **Escompte membres RPHL**

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

Agent immobilier

Groupe Sutton de l'Estrie

Robin Ouimette
 Agent immobilier affilié
 Tél.: (819) 348-4000
 Téléc.: (819) 348-9625
 rouimette@sutton.com
 -Spécialisé en vente et achat d'immeubles à revenus
 -Commercial, location et plus
 -Évaluation de la valeur marchande de votre immeuble sans frais
 -25 ans d'expérience en gestion immobilière

Baignoire

Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke
 Tél.: (819) 566-6599
 Sans frais: (866) 566-6599

www.bainmagique.com

* **Escompte 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

Chauffage

Chauffage

Yvon Gadbois 1999 Inc.

Tél.: (819) 563-3627

-Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout
 -Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie

Économie d'énergie

Agence de l'efficacité énergétique du Québec

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

Buanderie

Location Buanderie Estrie

2650, King Ouest
 Sherbrooke (Québec)
 Tél/fax.: (819) 823-7812

-Consignation laveuse sècheuse commerciale
 -Sans investissements
 -Revenus supplémentaires

Thermoshell

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

* **Escompte 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

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

Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
 100, rue Belvédère Sud
 Sherbrooke
 Tél.: (819) 563-0363

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

Cellulaire

Bell

Place Belvédère
 340 rue Belvédère, Sherbrooke
 Tél.: (819) 566-3636
 Michel Paradis (819-620-3511)
 Représentant pour le RPHL

* **Offres spéciales aux membres RPHL**
 -Cellulaires: data, courriel, étude de compte
 -Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...
 - Communiquez avec moi ou passez nous voir

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

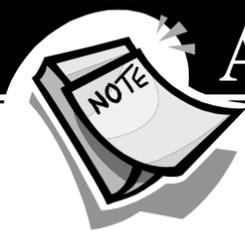
Alain Bergeron, propriétaire
 Tél.: (819)565-9023

* **Escompte 5 % membres RPHL**
 -Vente, réparation
 - Remplacement de chauffe-eau
 -RBQ 8261-2292-02

Services Électriques

Larochelle inc.

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



Électroménagers

Mabe "Les Électroménagers GE"

Erin Hodgson

Sans frais: 1-800-307-8871
erin.hodgson@mabe.ca

* **Tarifs préférentiels: membres du RPHL**
-Vente d'électroménagers directement du manufacturier

-Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec
-Installation, pièces et service après-vente

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

Evaluateurs agréés

4170, rue Bonaventure, Sherb.

Tél.: (819) 821-2454, poste 222

g.savary@bellnet.ca

* **Tarif préférentiel aux membres RPHL**

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

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises de l'Estrie

Bureaux:

-Coaticook: (819) 849-9822

-Granit: (819) 583-3373

-Memphrémagog: (819) 843-4351

-Sherbrooke: (819) 821-2201

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

Gestion Immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-0678

gipb@bellnet.ca

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

-Au service de l'investisseur immobilier

Huissiers de justice

Proteau & Associés,

huissiers de justice, s.e.n.c.

862, Belvédère Sud, Sherb.

Tél.: (819) 564-0424

Téloc.: (819) 822-1697

- Signification d'une demande à la Régie

- Expulsion des locataires sur jugement

- Saisie pour non paiement de loyer

- Constat

Informatique

Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière

Proprio Expert inclus:

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

Inspecteur en bâtiment

Inspectech

Tél.: (819) 823-5377

inspectech@inspectech-estrie.com

* **Escompte membres RPHL**

-Consultant en bâtiment et en environnement, pré-achat, vices cachés, état d'immeuble

-Test de percolation

Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél.: (819) 820-5250

inspectech@inspectech-estrie.com

* **Escompte membres RPHL**

-Spécialisé en préachat et vente

-Bonne expertise en immeuble

-locatif depuis 20 ans

-Membre RPHL et APCHQ

Matelas

Matelas Lampron

Pierre Lafond

34 Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke

Tél.: (819) 565-5573

www.matelaslampron.com

-**Prix spécial membres RPHL**

-**Prix de quantité**

-Matelas toutes grandeurs

-Matelas pour résidence

-Matelas hydrofuge et ignifuge

-Toujours le meilleur prix

Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives

Tél.: (819) 564-7889

1666 rue Galt Ouest

Tél.: (819) 564-2420

2680 King Ouest

* **Escompte membres RPHL**

- Peintures, vernis et accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest

Tél.: (819) 864-4253

www.tapisvn.com

* **Escompte membres RPHL**

Pour un service personnalisé, votre conseillère Marie-Josée Blouin

-Vinyle anti-déchirure

-Tapis anti-éfilochage

-Plancher flottant

-Céramique

Technofix

Tél.: (819) 563-6995

-Tuiles de vinyle de qualité, 3 mm d'épaisseur

-Installation rapide et facile

-Facile d'entretien

-Résiste aux dégâts d'eau

Disponible chez

Tapis V.N. inc.

Les Tapis Eddy

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté

Tél.: (819) 562-9411

-Plomberie

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

-Ventilation

-Planchers chauffants

Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

Distributeur portes et fenêtres

Tél.: (819) 846-3141

Cell.: (819) 570-0957

www.constmcc.com

* **Tarif préférentiel membres RPHL**

-Spécialiste finition intérieure, extérieure

-Installation de fenêtres

-Entrepreneur général

-Membre APCHQ

-RBQ: 8103-3417-13

Fleurimont Aluminium

Normand et Pierre Pomerleau

3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke

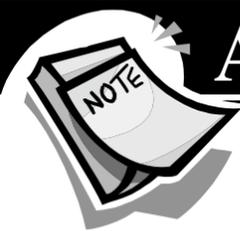
Tél.: (819) 569-4142

* **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



Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

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

Quincaillerie Parent

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

Rampes et balcons

Gou Pro Aluminium

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

Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

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

Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

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

Traiteur

Festin Royal (Hôtellerie Le Boulevard)

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

La Régie estime que les propriétaires devraient hausser leurs loyers de 0,2 % seulement et le RPHL réagit

Eh oui ! La Régie du logement estime que la hausse des loyers devrait être de 0,6 % en 2009, si le logement est chauffé par le locataire, et s'il n'y a pas de travaux qui ont été effectués au logement ou à l'immeuble.

En ce qui concerne les logements chauffés à l'électricité par le propriétaire, la Régie estime que l'augmentation devrait être de 0,8 % en moyenne; pour les logements chauffés au gaz (1,8 %); les logements chauffés au mazout (5,1 %).

Dans le cas des travaux majeurs, la Régie du logement va se montrer encore moins généreuse cette année, en accordant un maigre 3,33 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux réalisés, alors que l'an dernier, elle devait accorder 3,58 \$.

La Régie du logement tient à préciser : « La Régie rappelle que ces moyennes d'augmentation ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Dans certains cas, les dépenses d'exploitation pour un immeuble en particulier pourraient justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. »

Le RPHL a réagi à la Régie du logement en suggérant aux propriétaires d'apporter des hausses de 2 % à 7 % de loyers en 2009. Il met également au service des propriétaires son propre formulaire de calcul qu'on peut obtenir en communiquant au 819-563-9292; ou en visitant le site Internet du RPHL www.rphl.org. Il s'agit d'un fichier excel qui peut être transféré dans son propre ordinateur, un outil qui peut permettre au propriétaire de créer un hausse de loyer qui reflétera davantage une bonne gestion de ses investissements.

Nomination

M. Martin Messier, président du RPHL, est heureux d'annoncer la nomination de M. Claude Bolduc à titre de consultant. Celui-ci possède une maîtrise en administration et une formation en immobilier. Il a à son actif plus de 20 ans d'expérience en développement d'entreprises et de réseautage.

Pour tous vos besoins en partenariat, il est disponible pour vous faire part de nos services.

N'hésitez pas à communiquer avec lui au 819-563-9292.



Monsieur Claude Bolduc

Pour obtenir rapidement et efficacement vos fiches de crédit, commandez le logiciel intelligent exclusif aux membres du RPHL !

Le compte de taxes des Sherbrookoïses augmentera de 2 %

La Ville de Sherbrooke prévoit des revenus et dépenses de 225 \$ millions de dollars pour sa période budgétaire de 2009, tout en augmentant le compte de taxes de ses contribuables de 2 %. Le maire Jean Perreault tenait à préciser que cette augmentation était quand même inférieure à l'inflation.

Pour balancer son budget, la Ville utilisera la moitié de son surplus

accumulé tout en augmentant la dette de 4 M \$. En excluant le remboursement des déficits des régimes de retraite, la dette se chiffrait à 134,5 M \$ au 31 décembre 2007.

La taxe foncière générale et celle sur les matières résiduelles croîtront ainsi de 2 % en 2009, et si on prend le cas d'un propriétaire d'une maison unifamiliale moyenne évaluée à 160 000 \$, il

devra payer 41 \$ de plus avec ce nouveau budget.

Cette augmentation de 2 % s'appliquera également aux tarifs des services municipaux tels que l'eau, les compteurs d'eau, l'assainissement, les fosses septiques, les matières résiduelles. Sherbrooke a aussi prévu aller chercher de l'argent au niveau des stationnements en haussant ses tarifs de 0,50 \$ à 1 \$ l'heure, à

l'exception de la première heure qui est gratuite.

Les terrains vagues desservis par les services municipaux seront taxés davantage en 2009 pour atteindre 1,56 \$ du cent dollars d'évaluation comparativement à 1,04 \$ en 2008. En plus de garnir les coffres de 375 000 \$ de plus, cette mesure a pour but d'inciter fortement les propriétaires de ces terrains à les développer.



L'année 2008 aura été une bonne année de construction résidentielle dans la RMR de Sherbrooke

Avec son rapport pour le dernier trimestre de l'année 2008, la SCHL a pu déclarer que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke aura connu une bonne augmentation de ses mises en chantier en comparaison avec la même période l'année précédente. Les fondations de 602 habitations ont été coulées durant cette période en comparaison avec 309 au cours du même trimestre de l'année 2007, ce qui correspond à une augmentation de 95 %.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a plus que triplé par rapport au quatrième trimestre de l'an dernier (380 en 2008 contre 125 en 2007). Les mises en chantier d'appartements ont bondi, et c'est la construction d'une résidence pour personnes âgées à Magog qui aura influencé le plus ce résultat.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont également progressé, et pour un troisième

trimestre d'affilée dans la RMR de Sherbrooke. Au dernier trimestre de 2008, les fondations de 22 maisons ont été coulées alors qu'au trimestre correspondant en 2007, on en notait 184, une hausse de 21%.

Sur le total de l'année, il s'est commencé 1 627 habitations en 2008, contre 1 318 un an auparavant. « Le nombre d'habitations dont on a coulé les fondations en 2008 a atteint son deuxième niveau en importance en plus de 20 ans. La construction de maisons individuelles, de copropriétés et de logements locatifs a été très élevée, comparativement aux dernières années », a laissé savoir l'analyste de marché de la SCHL pour la région, Francis Cortellino.

Si on se dirige vers Granby, cette région a connu une bonne hausse de sa construction résidentielle au cours de l'année dernière (+ 78 %), mais cela n'a pas été le cas pour les régions de Drummondville

(-29%) et de Saint-Hyacinthe (- 3 %). Les bons résultats de Granby ont été provoqués particulièrement par la construction d'une résidence pour personnes âgées, comptant plus de 250 unités.

INSPECTECH 819 823-5377

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

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

Quincaillerie Home hardware

Quincaillerie et Location Parent

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

Entre-nous c'est du solide!

Quincaillerie: 819-346-6944
Location: 819-569-9148

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

Améliorez votre gestion !

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

MAGEX
Version d'évaluation gratuite:
www.magexTechnologies.com

PE
Proprio Expert

Gou-Pro aluminium

Gouttières Rampes Balcons

Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

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

R.B.Q. 8101-7006-09

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

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

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!



Berthold Lévesque

Si on se fie au sondage maison et à main levée qui a été fait lors de la dernière rencontre de propriétaires membres du RPHL qui se tenait à Sherbrooke récemment, les propriétaires devraient augmenter en moyenne leurs loyers de l'ordre de 2 % à 3 % au cours de l'année 2009.

Dans cet exercice qui a été fait tout simplement avec l'assistance, par le président du RPHL Me Martin Messier, peu de propriétaires par contre avaient l'intention de hausser leurs loyers de 3 % à 5 %, et moins de 2 %. Un petit test qui a quand même une signification alors que l'an dernier (début de 2008), les propriétaires présents avaient donné un signal semblable, la réalité s'est soldée par une hausse moyenne de 2,1% des loyers en 2008, selon les chiffres statistiques de la SCHL.

Le président du RPHL a rappelé les règles à suivre lors de changements qu'on veut apporter à un bail et les délais à respecter pour informer les locataires. Il a pris le temps de répondre aux questions de l'assemblée au niveau juridique et invité les propriétaires à utiliser les conseils juridiques avant de poser des gestes, si on est dans le doute.

Plus de logements disponibles à Sherbrooke

Le taux d'inoccupation était de 2,8 % en octobre 2008 dans la région de Sherbrooke,

Les propriétaires de Sherbrooke devraient augmenter leurs loyers de 2 % à 3 % en 2009

en comparaison avec l'année précédente qui était de 2,1 % (si on exclut les résidences pour personnes âgées qui ne font plus partie intégrante des statistiques des logements dits conventionnels, depuis 2008). Les précisions ont été apportées par l'analyste de marché de cette région pour la SCHL, qui avait été invité comme conférencier, M. Francis Cortellino.

des studios.

Pourquoi il y aurait plus de logements vacants à Sherbrooke, alors qu'on n'a pas connu de plus grande offre à ce niveau ? La modération de la demande a été provoquée particulièrement par une baisse de l'immigration (moins de 1 000 arrivants l'an dernier, alors qu'on en a déjà reçu plus de 1 300 dans le passé), et une conjoncture

et le conférencier a expliqué que ce phénomène (taux moins élevés dans la plupart des autres quartiers) était provoqué par le transport en commun qui est tout simplement gratuit pour les étudiants. Les étudiants vont facilement vers d'autres secteurs à cause de cette facilité de déplacement.

Les logements vacants sont nombreux particulièrement dans le secteur Ascot/Lennoxville, avec un taux d'inoccupation qui a grimpé à 5,1 %. Aussi, ce sont les studios qui ont un taux de vacance plus élevé, tandis que les petits immeubles (3 à 5 unités) ont la faveur des locataires, avec un taux d'inoccupation de 1,7 % seulement. Les immeubles où les logements sont les plus difficiles à louer sont ceux qui contiennent de 20 à 99 unités, avec un taux de 3,8 %.

Le prix des loyers moyens en 2008 maintenant : studio (368 \$); logement de une chambre (437\$); logement de deux chambres (543 \$); et un logement de trois chambres et plus (658 \$). Ces montants touchent toutes les catégories de logements (chauffés ou non chauffés par le propriétaire).

Le marché des résidences pour personnes âgées s'essouffle avec un taux d'inoccupation de 7,5 % en 2008.

Francis Cortellino croit qu'au cours de l'année 2009, moins de gens accèderont à la propriété à cause d'une conjoncture économique moins bonne et les taux d'inoccupation devraient demeurer relativement stables durant cette même période.



Dans l'ordre, Martin Messier et Diane Hébert, respectivement président et directrice adjointe du RPHL; et Francis Cortellino, conférencier.

Une statistique intéressante : il y aurait environ 30 842 logements locatifs résidentiels à Sherbrooke, et ce nombre se répartit ainsi, soit 51 % sont des logements de deux chambres; 24 % des logements de une chambre; 18 % des logements de trois chambres et plus; et 7 %

de l'emploi moins favorable pour les jeunes et une diminution, provoquant une baisse au niveau de l'accession à la propriété. On a constaté un taux d'inoccupation pas mal élevé dans le quartier Ouest de la Ville, pourtant le secteur occupé par l'Université de Sherbrooke,

BAIN MAGIQUE
Rénovation de baignoire en une journée

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

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

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819-566-6599

www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.

TUILES DE VINYLE
TECHNOFIX
DE QUALITÉ

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

Enfin un couvre plancher idéal pour vos logements

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

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

Les Tapis Eddy 9, rue Irwin, Granby 450.378.3951

Hausse du taux d'inoccupation à Sherbrooke contrairement à la plupart des autres régions du Québec

Sherbrooke fait exception. Le taux d'inoccupation de cette région a connu une autre hausse, il est passé à 2,8 % en octobre 2008 alors qu'il se situait à 2,4 % l'année précédente. En 2006, le taux était de 1,2 %. Les chiffres ont été fournis par la SCHL, à partir de son Enquête menée à l'automne 2008 sur les logements locatifs.

Francis Cortellino, analyste de marché à la SCHL a fait remarquer: « Le repli de l'immigration et la conjoncture de l'emploi moins favorable pour les jeunes ont contribué à la diminution de la demande sur le marché locatif ».

C'est dans le quartier Est de l'ancienne ville de Sherbrooke qu'on connaît le plus petit pourcentage de logements inoccupés, avec un taux de 1,9 %.

Des hausses ont été constatées dans les quartiers Centre et Ouest de la ville. Le taux dépasse maintenant les 3 % dans ces deux secteurs. Le taux est passé de 1,2 % à 1,4% (quand même très bas) dans l'ancienne banlieue de Rock-Forest, tandis que dans celles de Fleurimont et Ascot/Lennoxville, le taux est passé de 4,8 % en 2007 à 2,9 % en 2008.

Les hausses de loyers se sont situées en moyenne à 2 % l'an dernier, pour toutes les tailles de logements, mais les appartements d'une chambre à coucher ont connu des hausses de 4,2 %.

Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres est maintenant de 543 \$ par mois (octobre 2008) tandis que si on veut obtenir un 3 chambres et plus, il faut maintenant déboursier 658 \$ en moyenne.

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

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ



Buderus
SISTÈME À HAUT RENDEMENT ÉCONOMIQUE

Lucien Côté & Fils inc.

Depuis 1936 **562-9411**

www.luciencote.com michel@luciencote.com

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

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. TM 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.

Le Programme AIR MILESTM, une raison de plus de magasiner chez RONA!



rona.ca



Me Bill Kostopoulos

Pour plusieurs propriétaires, il s'agit de la période où ils donnent un avis à leurs locataires afin de les informer des modifications qu'ils veulent apporter au bail.

En effet, le bail d'un logement se renouvelle automatiquement à la fin du terme, pour la même durée, au même loyer. Cependant, il existe toujours une exception à la règle. Si le propriétaire désire augmenter le loyer, il doit le faire par avis écrit dans les délais requis par la loi.

Par exemple, pour les baux

Rappel des règles en matière d'augmentation de loyer pour les baux d'un an se terminant le 30 juin 2009

d'un an se terminant le 30 juin 2009, l'avis du propriétaire doit être donné entre le 1er janvier 2009 et le 31 mars 2009.

Par ailleurs, le locataire dispose de trois options sur réception de l'avis du propriétaire.

En premier lieu, il peut accepter l'augmentation. Dans cette situation, le bail est renouvelé et le locataire paiera le nouveau loyer à partir du 1er juillet 2009.

En deuxième lieu, le locataire peut refuser l'augmentation. Dans ce cas, le bail sera renouvelé, mais le loyer sera à déterminer.

En dernier lieu, le locataire peut décider de ne pas renouveler le bail et quittera le logement à la fin du bail.

Toutefois, il est important de noter que le locataire doit, dans les deux dernières situations, obligatoirement aviser le propriétaire dans le mois suivant la réception de l'avis. À défaut, le bail se renouvellera automatiquement.

Si le locataire refuse

l'augmentation, le propriétaire peut, dans le mois de la réception du refus, déposer une demande de fixer le loyer ou de statuer sur les modifications demandées.

Cependant, si le propriétaire ne dépose pas la demande dans le délai requis, le bail est renouvelé au même montant de loyer et aux mêmes conditions.

Le gouvernement du Québec annonce des crédits d'impôt pour la rénovation résidentielle pour stimuler la construction

Berthold Lévesque

Le gouvernement du Québec a créé un nouveau crédit d'impôt pour la rénovation résidentielle pour le propriétaire d'une maison qui dépensera plus de 7 500 \$ au cours de l'année 2009. Cette mesure a été annoncée par la ministre des Finances et ministre responsable des infrastructures, Mme Monique Jérôme-Forget.

Ce crédit d'impôt s'adresse aux propriétaires d'une résidence principale ou d'un immeuble de 2 ou 3 logements dont le propriétaire occupe les lieux. Le taux de déduction a été fixé à 20 % du montant dépensé en rénovations et dépassant les 7 500 \$, pour un maximum de crédit de 2 500 \$. Le gouvernement considère que le nouveau programme pourra faire bénéficier environ 170 000 ménages qui pourront profiter en principe d'un allègement fiscal de 250 millions de dollars en 2009-2010, pour un crédit d'impôt moyen de 1 470 \$ par ménage.

Les habitations admissibles comprennent la maison individuelle, le duplex, le triplex, la maison mobile fixée à demeure, le condominium. Les travaux peuvent toucher la rénovation de cuisine, de salle de bains, de salle d'eau, finition de sous-sol,

d'un grenier, d'un garage, travaux d'agrandissement, plomberie, électricité, chauffage, isolation, toiture, portes et fenêtres, etc.

Les dépenses admissibles devront être engagées entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2010. Pour être admissibles, les travaux devront avoir été réalisés par des entrepreneurs qualifiés, pour pouvoir être acceptés pour le crédit d'impôt.

La Ministre croit que cette aide à la rénovation va permettre de stimuler la construction, en cette période de ralentissement économique.

Rappelons que le gouvernement, par son énoncé économique, annonçait d'autres mesures : hausse du salaire minimum de 50 cents pour le porter à 9 \$ l'heure à compter du 1er mai 2009; contribution d'un milliard de dollars à la SGF (Société générale de financement) pour investir dans des entreprises actives du Québec; une bonification de 10 millions \$ de crédit d'impôt pour la production cinématographique et télévisuelle; l'augmentation des investissements dans les infrastructures d'ici 2013 qui exigeront de 37 à 41 milliards de dollars, et un allègement des règles de gestion des caisses de retraite privée.

GRUPE SUTTON
DE L'ESTRIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

2140, rue King Est
Sherbrooke, QC J1G 5G8
Fax: 819 348-9625
www.suttonquebec.com



ROBIN OUIMETTE
Agent immobilier agréé

Tél. bur.: 819 348-4000
Cell.: 819 823-4678
rouimette@sutton.com

VOUS PENSEZ VENDRE OU ACHETER

Voici un agent spécialisé au service des acheteurs, vendeurs et investisseurs

RECHERCHE DES IMMEUBLES À REVENUS

- ** Clients sérieux et qualifiés
- ** Évaluation de la valeur marchande (sans frais)

Contactez moi
pour une transaction réussie.
Je suis là pour vous !



Michel Paradis
Directeur des ventes

Votre représentant pour les membres du RPHL



Spécialiste en téléphone intelligent BlackBerry*

Forfaits spéciaux pour les membres du RPHL



Attendez votre appel pour tous renseignements

Cellulaire : 819 620-3511
Courriel : mikeparadis@sympatico.ca

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

Activités à venir du RPHL

* Hiver 2009 : Formation « ABC du Parfait Propriétaire » (en continu dès 12 participants)

* Sherbrooke, 5 mai 2009 :

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

Sujet : « Syndrome de Dio-gène »

Conférencière : Louise Berger --- Inspectrice-Service des incendies

* Granby, 6 mai 2009 :

Rencontre à 19 h au CFE, 450 rue Principale, Bureau 200 (nouvel immeuble), Granby

Sujet : « Financement immobilier »

Conférencier : à venir

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

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

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

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

Commandez le logiciel intelligent du RPHL pour obtenir vos fiches de crédit !

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

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

SERVICE 24 H / 7 JRS
563-3627

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE

CONSTRUCTION Marc CARRIER inc.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13
RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
BONNEVILLE FENÊTRES ET PORTES **FENESTRY**

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

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

TAPIS V.N. inc.

SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX SERVICE DE LIVRAISON ET INSTALLATION

Flottant,
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Bois franc

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

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

La première qualité au Québec :
toujours le meilleur prix, livraison le même jour

MATELAS LAMPRON

LE LEADER

- ★ Matelas à ressorts
- ★ Matelas ignifuge
- ★ Matelas hydrofuge
- ★ Base de lit

**PRIX DE QUANTITÉ
LIVRAISON GRATUITE**



34, rue Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke
819 565-5573
www.matelasmampron.com

La construction devrait connaître une bonne année 2009 au Québec grâce en particulier aux projets publics

La Commission de la construction du Québec (CCQ) se dit optimiste pour l'année 2009, alors que l'activité de la construction devrait égaler la performance de l'année précédente. Des investissements importants dans les infrastructures publiques qui devraient atteindre les 30 milliards de dollars entre 2007 et 2012, seront les principales vitamines qui permettront d'avoir une autre année de construction dynamique.

Ces investissements au niveau des infrastructures publiques touchent particulièrement le réseau routier, le transport en commun, les infrastructures municipales, la santé et l'éducation. « Investir dans les infrastructures publiques et la rénovation du capital immobilier est une stratégie gagnante, à court et à long terme, permettant de créer des emplois et faire croître l'économie. L'industrie

de la construction ne peut que se réjouir de toute proposition qui vise à augmenter ou à accélérer des investissements », a déclaré le président de la CCQ, André Ménard.

Hydro-Québec augmenterait également ses investissements au cours de la prochaine année avec les projets importants tels que le complexe La Romaine qui s'ajoutera à celui de l'Eastmain-la-Rupert-La Sarcelle. D'après les économistes de la CCQ, le nombre d'heures travaillées dans le secteur du génie civil et de la voirie devrait atteindre, en 2009, 29 millions d'heures. Il s'agira d'une augmentation de 12 % sur l'année 2008.

On devrait connaître une stabilité au niveau du bâtiment industriel, même si ce secteur est éprouvé depuis quelques années par la vigueur du dollar canadien et par une concurrence étrangère très forte.

La construction résidentielle devrait conserver quand même un bon rythme en 2009, en étant loin de connaître la crise immobilière que doivent vivre les Américains. La CCQ y prévoit un léger ralentissement au cours des prochains mois mais cette

diminution d'heures travaillées sera compensée par les investissements publics.

Enfin, on a un besoin urgent de main-d'oeuvre dans la construction et il faudra recruter pas moins de 14 000 nouveaux travailleurs annuellement d'ici 2012.



**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

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

Le programme écoÉnergie Rénovation est toujours disponible pour les propriétaires

Les propriétaires peuvent toujours profiter du programme écoÉnergie Rénovation, avec des subventions qui peuvent aller jusqu'à 5 000 \$ pour aider à couvrir le coût des mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Les subventions du programme s'appliquent à un éventail de mesures visant à réduire la consommation d'énergie, assurer un environnement plus propre, en améliorant l'isolation de l'immeuble ou la modernisation d'un appareil de chauffage.

Il faut noter que seules les maisons qui ont fait l'objet d'une évaluation énergétique résidentielle effectuée par un conseiller agréé par Ressources

naturelles Canada sont admissibles au programme. Voici les types d'habitation qui sont admissibles au programme écoÉnergie Rénovation: les maisons isolées, les maisons en rangée, les duplex, les triplex et les maisons mobiles reposant sur des fondations permanentes. Certains petits immeubles d'habitation de trois étages ou moins peuvent également être admissibles.

Le montant de la subvention qui sera accordé dépendra du rendement des améliorations apportées, c'est-à-dire qu'il est calculé; en fonction de l'efficacité des mesures prises et non pas des coûts engagés.

La subvention maximale de 5 000\$ est accordée par maison ou par immeubles d'habitation de plusieurs unités; tandis que le montant total de subvention offert à une personne ou à une entité pour les immeubles admissibles au cours de la durée du programme est de 500 000 \$.

En moyenne, la subvention accordée sera de plus de 1 000 \$, pour une réduction des coûts et de l'utilisation de l'énergie de 25 %.



Gérald Savary, c.o.

Savary, Paul & associés

Expertise en évaluation immobilière

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

Rés.: (819) 346-6087

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

Tél. : **819.821.0633** Téléc. : **819.864.7220**
gerardlarochelle@videotron.ca

VOTRE MAÎTRE TRAITEUR

Festin ROYAL Yvan Faucher propriétaire

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

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

HÔTELLERIE
Le Boulevard
SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

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

Entretiens Fleurissant

Déneigement et tonte de gazon

Valérie Donato

Tél. : 819-820-7421
Cell. : 819-571-9139

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

Yvon Lallier CGA

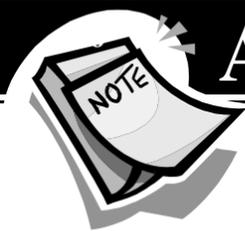
Tél. : 819-822-4221 poste 230
Courriel : ylallier@netrevolution.com

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

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



Assurances

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

Avocats

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

Baignoire

Bain Magique
 2295 St-François Nord, Sherbrooke
 Tél. : (819) 566-6599
 Sans frais : (866) 566-6599
 www.bainmagique.com
 * **Escompte 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

Cellulaire

Bell
 Domaine du Parc
 175 rue Principale, Cowansville
 Tél. : (450) 263-4444
 Michel Paradis (819-620-3511)
 Représentant pour le RPHL
 * **Offres spéciales aux membres RPHL**
 -Cellulaires : data, courriel, étude de compte
 -Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...
 -Communiquez avec moi ou passez nous voir

Chauffage

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

Comptabilité

Gaucher Rainville CA inc.
 Philippe Rainville, comptable agréé
 Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé
 5, rue Comeau, bureau 7, Ganby, Qc
 Tél. : (450) 776-7550
 prainville@gaucherrainville.ca
 jpgaucher@gaucherrainville.ca
 -États financiers et tenue de livres
 -Impôts compagnies, particuliers
 -Services conseils
 -Réorg. et évaluation d'entreprises

Économie d'énergie

Agence de l'efficacité énergétique du Québec
 Tél.: 1-877-727-6655
 www.aee.gouv.qc.ca
 -Communiquez avec nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat

Électroménagers

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

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby
Carrefour de la coopération
 450 rue Principale, bureau 200, Granby
 Tél.: (450) 770-7033
 www.desjardins.com
 -7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

Informatique

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

Inspecteur en bâtiment

Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec
René Vincent, ing.
 Tél.: (450) 444-5254
 Sans frais: 1-888-844-5254
 www.centreieb.com
Bureau d'ingénieur conseil
 -Expertise générale et légale
 -Rapport d'état d'immeuble et cédule d'entretien
 -Inspection préachat
 -Inspection fin de garantie

Inspection JPG inc.

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

Nettoyage après sinistre

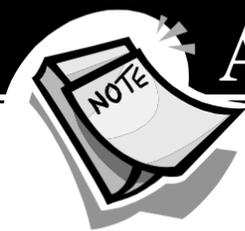
Service d'entretiens d'immeubles P.M. inc.
(Groupe Urgence Sinistre)
 45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3
 Tél.: (450) 375-1883
 * **Escompte membre RPHL**
 - Nettoyage de tapis, meubles rembourrés, stores, venmar, conduits d'aération & général
 -Spécialité: nettoyage après incendies, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

Notaire

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

Peinture

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



Plomberie chauffage

Desgreniers & Robichaud inc.

Pour de bons conseils
21, rue Guy, Granby
Tél.: (450) 372-8393
Télé.: (450) 375-4947
- Plomberie-- Accessoires
- Bain tourbillon et thérapeutique

Plomberie Express

Plomberie, chauffage, ventilation
Salle d'exposition cuisine-salle de bain
76, rue Authier (voisin aréna)
St-Alphonse-de-Granby, Qc
Tél.: (450) 378-3540
- Service d'urgence
- Commercial & résidentiel

Rampes Gouttières

Gou Pro Aluminium

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

Les propriétaires de Granby connaîtront des hausses de taxes en 2009

Même si le taux général de taxation demeurera à 0,80 \$ par 100 \$ d'évaluation à Granby en 2009, il n'en demeure pas moins que les contribuables devront en donner plus de leur poche, alors que les taxes de services feront grimper la facture totale.

Dans le secteur résidentiel, la taxe d'eau passera de 90 \$ à 100 \$, alors que les ordures ménagères exigeront des Granbyens 180 \$ pour l'année qui vient en comparaison avec 145 \$ actuellement.

Si on fait un calcul avec la valeur moyenne d'une propriété résidentielle à Granby qui est de 161 500 \$, dans le secteur ville, le contribuable recevra un compte de taxe de 1 681 \$ au lieu de 1 636 \$, soit 45 \$ ou 3 % de plus. Dans le secteur canton, avec une maison de même valeur, le compte de taxes s'élèvera à 1 584 \$ au lieu de 1 563 \$ en 2008, une hausse de 1,4 %.

La Ville de Granby a prévu des augmentations pour les immeubles commerciaux et industriels, de 0,02 \$ (en passant de 1,90 \$ à 1,92 \$ du cent dollars d'évaluation), dans le secteur ville, et de 0,08 \$ dans le secteur canton (1,87 \$ à 1,95 \$).

Le maire Richard Goulet s'est dit fier de son budget, et considère que la Ville a eu une bonne année au plan des réalisations. Il ajoutait que la prochaine année en sera une de consolidation. Le budget sera de 66 074 000 \$ comparativement à 64 117 000 \$ en 2008.

Le taux général de taxation à Granby serait le plus bas taux de la province de Québec, si on compare avec les villes de même dimension. À la fin de l'année 2008, Granby aura une dette de 49 millions \$, correspondant à 1,27 % de sa richesse foncière évaluée à plus de 4 milliards \$, alors que la moyenne d'endettement des municipalités du Québec serait de 2,2 %.

Commandez le logiciel intelligent du RPHL pour faire vos enquêtes de crédit !

Blanchet
Breton

Nicolas Breton, Groupe Mayton
Martin Blanchet, Groupe Mayton

www.desjardins.com 450-770-7033

Centre financier aux entreprises
de la région de Granby
Marché immobilier
450, rue Principale, bureau 200
Granby Qc J2G 2X1

Desjardins
Centre financier aux entreprises
de la région de Granby
Conjuguer avoirs et être

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

le vrai magasin de peinture
1-888-Bétonel

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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke
44, rue William-Ives 819 564-7889
1666, rue Galt Ouest 819 564-2420
2680, rue King Ouest 819 348 1657

Granby
37, rue Évangéline 450 361-2323

Me HÉLÈNE GOYETTE NOTAIRE
Médiatrice familiale accréditée

550, CHEMIN DE CHAMBLY SUITE 200
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

Gaucher Rainville CA Inc.
COMPTABLES AGRÉÉS

Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé
Philippe Rainville, comptable agréé

5, rue Comeau, bureau 7, Granby (Québec) J2H 1K7
Téléphone : 450 776-7550, Fax : 450 956-0540

ETATS FINANCIERS + FISCALITÉ + CONSEILS

DES GRENIERS & ROBICHAUD INC.

Pour de bons conseils, venez nous voir !

Plomberie • Accessoires
Bain tourbillon et thérapeutique

21, rue Guy, Granby (Québec) J2G 7J3
Tél.: (450) 372-8393 • Téléc.: (450) 375-4947

LES SERVICES D'ENTRETIENS D'IMMEUBLES PM INC.

Spécialité: Nettoyage après sinistre

45, rue Guy
Granby (Québec) J2G 7J3

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

Michel Hardy
Propriétaire

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

René Vincent, ing.
Directeur technique

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

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

Téléphone: 450 444-5254
Extérieur: 1 888 844-5254
Fax: 450 444-7096

Site Web: www.centrieb.com
Courriel: info@centrieb.com

PLOMBERIE EXPRESS
Résidentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

76 Authier
St-alphonse-de-Granby, QC
J0E 2A0

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

Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

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

GE Ventes Commerciales des Électroménagers GE

Vous pouvez obtenir un logement de deux chambres pour 527 \$ en moyenne à Granby



Dans l'ordre, Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL; Francis Cortellino, conférencier de la SCHL; et Marjolaine Laberge, conseillère du RPHL au bureau de Granby.

Une rencontre annuelle qui a encore bien fonctionné dernièrement à Granby, alors que le programme du RPHL prévoyait deux conférenciers pour présenter les perspectives du marché de l'habitation de cette région et rappeler aux propriétaires les règles à suivre pour les avis de modification à un bail.

Le premier conférencier, Francis Cortellino, analyste de marché de la SCHL pour cette région, a brossé un tableau de santé de l'habitation en faisant des comparaisons avec d'autres villes de la même proportion. Granby avait un taux d'inoccupation (enquête de la SCHL octobre 2008) de 1,7 % seulement, alors qu'il était de 1,1 % en 2007. Il faut noter que depuis 2008, les résidences louées à 100 % aux personnes âgées ne font plus partie de l'enquête des logements dits « conventionnels » du privé. Pas tellement de logements disponibles à Granby même si une personne voulait rappeler au conférencier que les annonces « à louer » étaient quand même nombreuses dans les journaux.

Les immeubles de 3 à 5 logements sont plus performants au niveau de la location que les immeubles plus gros. Granby se tient dans la bonne moyenne pour ses coûts de logement alors que pour un deux chambres, on doit déboursier 527 \$. Dans les autres villes comparables, on

note les loyers moyens suivants toujours pour les deux chambres : Sorel-Tracy (461 \$); Cowansville (471 \$); Salaberry-de-Valleyfield (515 \$); Saint-Hyacinthe (549\$); et Saint-Jean-sur-Richelieu (550 \$). Fait à signaler, le taux d'inoccupation le moins élevé se retrouve à Saint-Hyacinthe, avec un faible 1,2 %, et le plus haut taux d'inoccupation a été constaté à Cowansville, avec 3,7 %.

Le rapport de la SCHL précise que le revenu personnel disponible par habitant a été en forte hausse dans la MRC de la Haute-Yamaska.

En 2007, il a été de 24 700 \$ en moyenne, en hausse de 7,3 % sur 2006. La moyenne au Québec était de 24 400 \$, si on veut comparer.

Il y a de plus en plus de propriétaires dans la région de Granby alors que le pourcentage de ménages propriétaires est passé de 54 % en 2001 à 56 % en 2006, et surtout de jeunes propriétaires.

Le président du RPHL, Me Martin Messier, devait occuper la deuxième partie de la soirée en rappelant aux propriétaires présents les règles à suivre lorsqu'on a l'intention d'envoyer des avis de modification de baux de nos locataires. En cas de doute, il a invité les gens à utiliser les conseils juridiques gratuits fournis par le RPHL, des conseils donnés par des avocats spécialisés en droit locatif.

Le Regroupement propose des hausses de loyers de l'ordre de 2 % à 3 % en 2009, pour les logements chauffés par les locataires. Il a invité les membres à bien entretenir leurs immeubles et offrir un excellent service à leurs locataires.

Avec un petit sondage maison fait sur les lieux, on a pu constater que les propriétaires présents à la rencontre, en plus grand nombre, avaient l'intention d'augmenter les coûts de leurs loyers de 1 % à 2 %. Cette rencontre de propriétaires a été un bon succès et les nombreuses questions posées à cette occasion, démontrent l'intérêt pour de telles soirées.

Augmentation de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant au Canada

« La forte croissance de l'emploi et du revenu a continué de stimuler la demande d'habitations pour propriétaire-occupant au Canada. Le taux de propriétaires-occupants s'est élevé à 68,4 % en 2006 au Canada, enregistrant ainsi sa plus forte hausse depuis 1971 pour un intervalle intercensitaire », laisse-t-on savoir dans l'Observateur du logement au Canada 2008, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le document annuel de la SCHL peut être une source importante de renseignements sur l'évolution du logement dans toutes les parties du Canada.

L'Observateur de 2008 présente la première analyse de la dynamique des besoins impérieux en matière de logement pendant une certaine période, laquelle permet de constater

qu'il existe un roulement important parmi les Canadiens des régions urbaines qui se trouvent dans ce genre de situation.

On note qu'en 2007, les dépenses liées au logement ont apporté plus de 300 milliards de dollars à l'économie canadienne. Que les arriérés sur paiements hypothécaires demeurent faibles au Canada, alors qu'en 2007, à peine plus d'un quart de 1 % des ménages canadiens (0,26 %) ont pris trois mois de retard ou plus sur leurs paiements hypothécaires.

Enfin, on y apprend que la composition des ménages canadiens continue de changer en raison du vieillissement de la génération du baby-boom. Depuis plusieurs décennies, la proportion des ménages formés de couples avec enfants a fléchi par rapport à l'ensemble des ménages, et la taille moyenne des ménages a diminué.



CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



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

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

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25 \$** DE RABAIS

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

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

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

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

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

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

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

Les propriétaires doivent être vigilants lors d'accumulations importantes de neige sur les toits

Avec le souvenir du dernier hiver, la Régie du bâtiment tient à inviter fortement les propriétaires à prévoir un plan en cas de fortes accumulations de neige sur les toitures, pour procéder à des opérations de déneigement, tout en assurant la sécurité des occupants de l'immeuble.

Et voici quelques conseils de sécurité face à la saison hivernale, en cas d'accumulations de neige et de glace sur les toitures. Il est important de porter une attention spéciale aux charges de neige en particulier sur les toitures voûtées ou arrondies surtout si la charge de neige n'est pas répartie uniformément.

Il faut procéder au déneigement en de telles circonstances, avec prudence, et si nécessaire, confier cette tâche à un entrepreneur spécialisé. Il faut voir à respecter les règles de sécurité lors des travaux de déneigement, et les propriétaires doivent être vigilants

afin de s'assurer que les bâtiments n'ont pas subi de modifications structurales majeures suite aux quantités de neige reçues au cours des hivers antérieurs.

Il existe des signes précurseurs d'un affaissement possible de la structure et en voici quelques exemples: fissures qui apparaissent sur les murs intérieurs; portes intérieures qui coinent ou qui frottent; craquements inhabituels; déformation du plafond. Si ces signes sont nombreux, il faut faire évacuer rapidement le bâtiment et prendre les mesures nécessaires pour enlever la neige, peu importe la quantité sur le toit.

On invite aussi les propriétaires à voir à déneiger les équipements de gaz en cas d'accumulations de neige. Il y a également les balcons qui devraient être déneigés en tout temps. Pour plus d'informations, les gens peuvent consulter le site Internet de la Régie du bâtiment au

www.rbq.gouv.qc.ca.



econologis.ca



**DÉMARQUEZ-VOUS.
OFFREZ LE CONFORT ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE.**

**UN SERVICE
GRATUIT!**

Pour une facture
de chauffage annuelle
plus petite.



ÉCONOLOGIS

Proposez le service **GRATUIT** Éconologis à vos locataires pour améliorer leur confort et pour les aider à faire des économies d'énergie... et d'argent! Éconologis est un programme s'adressant aux ménages à budget modeste.

**Pour en savoir plus, téléphonez au
1 866 266-0008 ou visitez econologis.ca.**

Agence de l'efficacité
énergétique

Québec

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.