

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 5, No 3

Juin-Juillet 2009

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

Transférez vos immeubles sans y laisser votre chemise
page 5



Avez-vous un locataire qui souffre du complexe de Diogène ?

35 cas ont été répertoriés à Sherbrooke seulement l'an dernier ! page 9



Bonnes vacances estivales !

Les bureaux du RPHL de Sherbrooke et Granby seront fermés à compter du 17 juillet 2009 à 16 heures 30 et les activités reprendront le lundi 3 août 2009 dès 8 heures 30. Les services d'enquêtes prélocation et juridique demeureront en fonction durant cette période.

Les constructeurs doivent s'intéresser de plus en plus à la maison verte et saine

Le consommateur Québécois est davantage sensibilisé à la protection de l'environnement, à l'économie de l'énergie. Lorsqu'il s'agit entre autres de faire l'achat d'une maison neuve, les consommateurs veulent de plus en plus bénéficier d'options plus écologiques, en occupant un

bâtiment plus vert.

L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) est consciente du phénomène et s'en mêle directement de plus en plus, et le lancement récent de son Guide des options écologiques en est la preuve.

L'APCHQ veut sensibiliser les constructeurs à être davantage attentifs aux besoins évolutifs des clients en matière d'environnement, et ce guide est un effort important. On parle maintenant et ouvertement de « bâtiment vert » même si la définition d'une telle habitation peut exiger bien des éléments qui peuvent évoluer dans le temps avec la participation active du

consommateur.

« La construction de maisons plus saines constitue un point de départ important en matière de respect de l'environnement. L'industrie exprime un intérêt marqué pour tous les aspects de la construction écologique et elle doit être en

mesure d'offrir des produits et services adaptés aux besoins réels des consommateurs tout en respectant leurs préoccupations environnementales et leur budget », précise l'APCHQ dans l'introduction de son Guide des options écologiques.



Les toits verts font de plus en plus leur apparition avec les nouvelles constructions, en exemple cette partie de toiture du Centre financier aux entreprises de Granby, projet en aménagement de verdure lors de la prise de notre photo.

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 Lavergne
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2
E-mail : gpb@bellnet.ca
Fax : 819-566-1504

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

— RÉSIDENTIEL
— COMMERCIAL
— INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

Assurances Perreault Rouillard Ltée
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

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

819-563-0363
1-800-567-3573
Télécopieur : 819-563-0005

www.groupeverrier.com

Gou-Pro
aluminium

Gouttières Rampes Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

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

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

Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

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

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!



Me Robert
Soucy

Les demandes de réparations à un logement faites par un locataire peuvent souvent ulcérer le propriétaire. Nous convenons que les locataires ont souvent une attitude cavalière de demande des réparations à leur logement et ils insistent d'une manière excessive. Peu importe leur attitude fautive, les propriétaires doivent garder une grande diligence dans leur propos échangés avec leur locataire.

Premier cas

Récemment, la Régie du logement a condamné des propriétaires à payer des dommages-intérêts à leur locataire suite à des propos insultants. Dans le premier cas, un représentant du locateur, suite à des demandes pressantes des locataires, a tenu les propos suivants :

« Nous ne peignons pas les

Attention aux paroles blessantes ou insultantes adressées à un locataire

portes, j'en ai plein le derrière de vos demandes, vous croyez louer des châteaux pour le prix que vous payez. »

Le locataire témoigne à la Régie du logement, que lui et son épouse se sont sentis humiliés et discriminés par de tels propos, vu leur condition sociale. Vivant alors une situation financière difficile, toute la famille se voyait obligée de s'entasser dans un petit logement et ces paroles ont ajouté à leur sentiment d'échec et d'impuissance.

Le locateur revenant sur les paroles prononcées par l'employé, met ces paroles sur le compte d'une éducation quelque peu déficiente et affirme avoir averti cet employé de demeurer en tout temps poli avec les locataires.

La Régie du logement a estimé que l'attribution d'une somme de 300 \$ est juste et raisonnable pour la discrimination fondée sur la condition sociale et une somme additionnelle de 200 \$ pour avoir, avec ces paroles vexatoires, causé une détresse morale au locataire et son épouse :

« Au surplus, le tribunal peut conclure que l'employé du locateur a tenu des propos disgracieux et vexatoires à la locataire, lorsque celle-ci tentait de faire valoir ses droits en juin 2003, propos

qu'un manque d'éducation ne saurait excuser, comme tente de le faire valoir le locateur. Ces paroles, lesquelles relèvent d'une conduite discriminatoire basée sur la condition sociale de la locataire, ont porté atteinte au droit à la dignité reconnu par l'article 5 de la Charte des droits et libertés de la personne et dérogent, de l'avis du tribunal, aux normes ordinaires de la bonne conduite.¹ »

Deuxième cas

Un propriétaire excédé et ulcéré par les demandes de deux locataires a été arrogant à plusieurs reprises en les traitant de « grosse vache, grosse torche et de truie ». Il leur a également mentionné « qu'elles devaient lui lécher les pieds pour qu'il fasse les réparations ».

La Régie a condamné le locateur à 2 000\$ de dommages considérant que ce n'est pas la première fois que le locateur est condamné à ce titre pour avoir tenu des propos similaires.

« Ces propos n'ont d'ailleurs pas été niés par le locateur, qui s'en est même excusé à l'audience. De plus, les propos

du locateur à l'effet « qu'elles devaient lui lécher les pieds pour qu'il fasse les travaux » permettent de croire qu'il n'avait pas réellement l'intention de faire les réparations. Le tribunal se doit de sanctionner un tel comportement, lequel visait visiblement à restreindre la jouissance paisible des lieux ou obtenir que les locataires quittent.² »

La Régie a reconnu le propriétaire responsable d'harcèlement en vertu de l'article 1902 du Code civil du Québec.

¹ 31 040423 502 G

² 31 030513 028 G



**Location
Buanderie
Estrie**

Meilleurs 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



**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

OXTAL
SOLUTIONS

www.oxtalsolutions.com
819 340.0368

des solutions Web évoluées

CRÉATION DE SITE INTERNET | RÉFÉRENCIEMENT |
APPLICATIONS WEB | STRATÉGIES INTERACTIVES

 **PIÈCES D'AUTO** 

NOUVEAU DISTRIBUTEUR
BETOMEL
À MAGOG

PIÈCES D'AUTO ROBI INC.
789, rue Sherbrooke
Magog, QC J1X 2S8

TÉL: 819 843-6573
Télex: 819 843-0722



AMÉNAGEMENT

- Conception de plan d'aménagement
- Réalisation d'aménagement clé en main
- Plan d'irrigation
- Aménagement des aires de jeu (CPE)
- Utilisation de pierres naturelles (pavés, trottoirs, murs, etc.)
- Planification de tout genre (arbres, arbustes, etc.)
- Aménagement des plans & installation de bassin aquatique
- Excavation avec mini-pelle
- Mur de soutènement
- Gestion de projet d'aménagement

ENTRETIEN

- Service d'entretien paysager
- Taille de tout genre
- Ouverture de printemps et fermeture automnale
- Désherbage
- Tonte de pelouse
- Arrosage de pelouse et drainage

Havre de Paysage
AMÉNAGEMENT PAYSAGES ET HORTICULTURE
ARCHITECTURAL LANDSCAPING AND HORTICULTURE

www.havredepayage.com

Christopher Goin
cgoin@havredepayage.com 142 Rue Martin
Eastman, Qc
Cell : (819) 578-9517 JOE 1PG
infoestrie@havredepayage.com

Confiez-nous le soin de réaliser votre Havre de Paysage...



Martin A. Messier

Il faut suivre de près les déménagements de nos locataires

Au Québec, la majorité des baux résidentiels se terminent le 30 juin de l'année. Les locataires emménagent ou déménagent le 1er juillet, ou un peu avant et après. Comme propriétaire, il est important de suivre cet événement annuel de près pour éviter des surprises qui pourraient causer bien des désagréments.

À l'approche du 1er juillet, il

faut prendre le temps de vérifier auprès des locataires qui doivent déménager, si tout se déroule normalement et qu'ils ont trouvé un nouveau logement, alors qu'ils vous ont déjà avisé de leur intention de quitter le logement dans les délais et de la façon requise. Nous vous recommandons de vérifier la date et l'heure prévues du déménagement. Ces vérifications vous permettront de prévenir et d'éviter certains problèmes. En effet, lorsque les locataires ne quittent pas les lieux à la fin du bail, le cauchemar commence pour le propriétaire. Vous devrez faire appel à la Régie du logement rapidement si votre locataire refuse de quitter. La situation est compliquée lorsque de nouveaux occupants doivent prendre possession du logement.

Les nouveaux arrivants pourraient vous réclamer des dommages causés par une telle situation.

La diligence est de mise pour éviter des inconvénients, autant pour les locataires que pour vous, comme propriétaire des lieux.

Aussi, en plus de la vérification préalable qui s'est effectuée quelque semaines auparavant, il est important que le propriétaire ou son représentant puisse être sur les lieux idéalement, lors du déménagement pour que tout se déroule harmonieusement avec l'arrivée des nouveaux occupants et ceux qui doivent quitter votre logement. Il est recommandé aussi d'aller constater l'état des lieux et réagir si des dommages ont été causés.

À l'arrivée de vos nouveaux locataires, il peut aussi être bon

d'aller sur les lieux pour répondre aux questions et voir à ce que les appareils (si le logement est meublé ou semi-meublé) soient en bon état de fonctionnement.

Nos services juridiques sont toujours disponibles durant cette forte période de déménagement, et nous vous recommandons de communiquer avec nous pour obtenir les informations légales en cas de problèmes, ce qui pourrait vous faciliter le règlement d'une situation.

Our Tenants' Moving should be followed closely

In Quebec, the majority of residential leases end on the 30th of June, each year. Tenants move in or out on the 1st of July, or a little bit before and after. For a landlord, it is important to keep a keen eye on this annual event in order to avoid surprises that could cause quite a few disagreements.

With the 1st of July coming soon now, one should take the time to verify among the tenants who must move if all goes well and if they found a new apartment as they already have given notice to you of their intention to leave the apartment within the delay and in the manner required. We recommend you verify the date and the hour of the moving.

These verifications will allow you to prevent and to avoid certain problems. Indeed, when the tenants do not leave the premises at the end of the lease, a nightmare begins for the landlord. You must rapidly take recourse at the Régie du logement if your tenant refuses to

leave. The situation is complicated when new tenants are waiting to take possession of the apartment. The new arrivals could request damages from you, caused by such a situation.

One must be diligent to avoid such inconveniences, as much for the tenants as for you, the owner of the premises.

Also, besides the preliminary verification which was made a few weeks before, it is important that the landlord or his representative be on the premises, ideally, at the time of the moving so that everything develops harmoniously with the arrival of the new occupants and those who have to leave your

dwelling. It is also recommended to go assess the condition of the premises and to react if any damage should have been caused.

At the arrival of your new tenants it might also be a good idea to go to the premises to respond to questions and to see to it that the appliances (in case the apartment is furnished or semi-furnished) should be functioning well.

Our legal services are always available during this busy moving period and we recommend you to communicate with us in order to obtain the legal information necessary should there be any problems, which could facilitate for you the resolution of a difficult

**Recevez votre journal par courriel,
c'est pratique et écologique**

journalelectronique@rphl.org

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.rphl.org

Volume 5, numéro 3
Juin-Juillet 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

Rencontres de propriétaires le 22 septembre 2009 à Granby et le 29 septembre 2009 à Sherbrooke

Évitez de perdre votre chemise en transférant vos immeubles à revenus à vos proches

Il est possible de transférer vos immeubles à revenus à vos proches, tout en évitant d'en perdre votre chemise. C'est le sujet de conférence de Me Annie Beaudette, notaire et Maître fiscaliste à Sherbrooke, qui rencontrera les propriétaires membres du RPHL lors de deux rencontres qui se tiendront à Granby et Sherbrooke en septembre prochain.

La première se tiendra à Granby, à l'Hôtel Le Granbyen, 700 rue Principale (Salle Élysée Est), le 22 septembre 2009, à compter de 19 h. Il est important de réserver votre place en communiquant au 450-361-9884 ou par courriel à reservation@rphl.org.

Celle de Sherbrooke aura lieu à

l'Hôtelerie Le Boulevard, 4201, boul. Bertrand Fabi, et débutera à 19 h. Pour réservation, il faut communiquer au 819-563-9292, poste 222, ou par courriel reservation@rphl.org.

Le programme de la soirée sera identique pour les deux rencontres. La conférence de Me Beaudette devrait intéresser grandement les propriétaires de logements de ces régions, alors qu'on y traitera du transfert d'immeubles à revenus du vivant du propriétaire. Il sera



Me Annie Beaudette

question de la vente à un tiers, vente aux enfants, donation aux enfants, etc. Il sera également question du transfert des immeubles à revenus au décès du propriétaire. Dans tous les cas, les propriétaires seront informés sur les façons d'obtenir les meilleurs avantages fiscaux, en utilisant des cas pratiques, et une période de questions est prévue. Me Annie Beaudette est notaire depuis 1990 et

elle est détentrice d'une maîtrise en fiscalité décernée par l'Université de Sherbrooke en 1993. Elle est aussi courtier immobilier agréé depuis 2008. Ses activités professionnelles sont exercées dans les domaines de la planification testamentaire, des fiducies et des réorganisations d'entreprises.

Les rencontres seront animées par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.

On peut s'empoisonner au quotidien ...

Une bonne utilisation de l'échangeur d'air est importante

Plusieurs personnes croient que l'échangeur d'air sert à enlever l'humidité dans leurs fenêtres et que c'est la raison principale pour laquelle ils achètent un appareil. Ceci n'est qu'une conséquence à son utilisation et cela est conditionnel à ce que l'air extérieur soit sec. L'objectif premier d'un échangeur d'air est de remplacer l'air vicié de la maison par de l'air pur de l'extérieur.


Pour la plupart des modèles récupérateur de chaleur, l'utilisation se fait surtout durant l'hiver car c'est à ce moment que les portes et fenêtres sont fermées et que l'air extérieur est sec. Pour les autres saisons, il est important de ne pas le faire fonctionner s'il fait chaud et/ou humide à

l'extérieur car cet air se retrouvera à l'intérieur.

Pour ceux qui possèdent un échangeur d'air au grenier, il serait important de le faire vérifier car plusieurs personnes se rendent malades lors du fonctionnement. La raison principale est que de la moisissure se trouve souvent à l'intérieur de la tuyauterie et de l'appareil.

Il y a des moyens, à l'aide de votre ventilation, de combattre les virus comme la grippe A, il s'agit d'y incorporer des appareils à l'ultraviolet.


Louis Hamel
Échangeur d'air V.I.P.
819-864-0778



Normand Pomerleau
à votre service
depuis 40 ans

PORTES FENÊTRES FLEURIMONT


DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES



GARANTIE À VIE
Haut rendement
énergétique

Fenêtres PVC à guilotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant



Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieure

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



Échangeur d'air V.I.P.

Systèmes de traitement d'air
Capteur solaire
Climatiseur
Aspirateur central
Résidentiel • Commercial • Industriel
N° R.B.O.: 8293-1098-53

Louis Hamel

Tél.: 819 864-0778
Fax: 819 864-1919

7269, boul. Bourque
Sherbrooke (Deauville)
(Québec) J1N 3K6

services@echangeurdaivip.com
www.echangeurdaivip.com

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

INSPECTION JPG inc.



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

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

PUBLIFORME **SIGNALIGNE**
AFFICHAGE DE TOUS GENRES 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.



L'équipe du marché immobilier de M. Luc Filion (assis), directeur principal, bureau de Sherbrooke et du Haut-Saint-François

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.

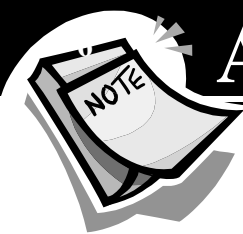
Pour plus de renseignements, contactez un de nos cinq bureaux en Estrie au 1 866 821-2201.

www.desjardins.com/cfe-estrie

Desjardins
Centre financier aux entreprises
Estrie

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

Conjuguer avoirs et êtres



Affichage

Publiforme

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

Agent immobilier

IM/Max-Estrie

Courtier immobilier agréé
 Dominic Casgrain
 Agent immobilier affilié
 Cell. : (819) 574-4402
 Bureau : (819) 822-2000
 dcasgrain@immaxestrie.com
 -Analyse de rendement multi-logement
 -Stratégie de croissance immobilière
 -Réseautage entre vendeurs et acheteurs
 -Bienvenue aux premiers investisseurs
 -Opinion de la valeur de votre immeuble sans frais

Immobilier Estrie inc.

Sherbrooke : (819) 820-0777
 Magog/Orford : (819) 847-0444
 www.immobiliereestrie.com
 Courtier immobilier agréé
 -En Estrie, il y a les lacs, il y a les montagnes, il y a les maisons ... et nous les vendons !
 -Une équipe gagnante avec beaucoup d'expérience et toujours le sourire pour vous servir !

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

La Capitale Estrie RL

Courtier immobilier agréé
Richard Lavoie
 Agent immobilier agréé
 Tél.: (819) 569-1120
 Cell. : (819) 829-8152
 www.equipelavoie.com
 -Résidentiel, commercial, immeubles à revenus, terrains, condos
 -Pour vendre ou acheter, nous, on s'occupe de vous !

Assurances

Industrielle Alliance

Assurance et services financiers inc.
 John Di Nezza
 Conseiller en sécurité financière
 45. rue Centre, bureau 200, Magog
 Tél. : (819) 847-0494, poste 256
 -Service personnalisé
 -Consultation et évaluation sans obligations
 -Assurance hypothécaire et autres
 -Planification financière, fiscale et successorale

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
 2171, rue King Ouest
 Sherbrooke
 Tél.: (819) 563-0363
 * **Programme d'assurances pour les membres RPHL**
 - Immeubles à revenus
 -Bâtisses commerciales

Avocats

Messier, Soucy, avocats

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

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

Buanderie

Location Buanderie Estrie

2650, King Ouest
 Sherbrooke (Québec)
 Tél/fax. : (819) 823-7812
 -Consignation laveuse sècheuse commerciale
 -Sans investissements
 -Revenus supplémentaires

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

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**

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

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

Chauffe-eau

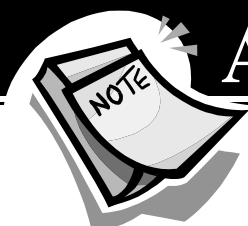
Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
 Tél.: (819)565-9023
 * **Escompte 5 % membres RPHL**
 -Vente, réparation
 - Remplacement de chauffe-eau
 -RBQ 8261-2292-02

Comptabilité

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



Échangeur d'air

Échangeur d'air V.I.P.

Tél.: (819) 864-0778
services@echangeurdairvip.com
www.echangeurdairvip.com
-Résidentiel, commercial, industriel
-Spécialiste en filtration d'air
-Traitement de l'air avec ultra-violet:
pour micro-organismes, bactéries,
virus (ex. : grippe A, grippe aviaire)
-RBQ : 8293-1098-53
* 10 % de réduction membres RPHL

Électroménagers

Debsel inc.

où les entrepreneurs achètent
Sans frais: 1-877-481-0215
sales@debsel.com
* **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

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

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

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

Entretien

Maintenance eXpert MSLG

Tél. : (819) 565-4816
-Service complet d'entretien
ménager
-Commercial, industriel, résidentiel
-Grand ménage
-Décapage et cirage de plancher
-Nettoyage après construction
-Avec Nous c'est « NET »ement
Mieux !

Huissiers de justice

Proteau & Associés,

huissiers de justice, s.e.n.c.
862, Belvédère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Télé.: (819) 822-1697
- Signification d'une demande à la
Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

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

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

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

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

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

Nettoyage

Qualinet.ca

Magog : 819-847-1777
Sherbrooke : 819-566-6666
Granby : 1-877-892-9911
-Résidentiel, commercial,
industriel
-Nettoyage après sinistre
-Nettoyage général : tapis, carpepe,
conduits d'air, grand ménage, etc

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises de l'Estrie

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

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

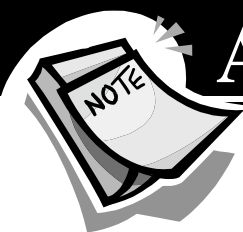
Paysagiste

Havre de paysage

Cellulaire : 819-578-9517
infoestrie@havredepaysage.com
www.havredepaysage.com
-Aménagement paysager et
horticulture
-Entretien : service d'entretien
paysager, taille de tout genre, tonte
de pelouse, etc.
-**Confiez-nous le soin de réaliser
votre Havre de Paysage !**

Services Électriques Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581
Cell : (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



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

* **Escompte membres RPHL**

Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

Distributeur portes et fenêtres
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

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

Sites Internet (création)

Oxtal Solutions inc.

Tél.: 819-340-0368
www.oxtalsolutions.com

Des solutions évoluées pour :

- Création de sites Internet
- Application Web
- Communication et design graphique
- Gestion d'image corporative

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
- Vinyle flottant
- Céramique

Fleurimont Aluminium

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

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

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

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

Revêtements muraux

Les Crépis de l'Estrie Inc.

Rémi Richard, président
Tél.: (819) 847-0344
Télec.: (819) 868-9273
Cell.: (819) 820-5615
crepis.magog@qc.aira.com

- Finition de solage
- Stucco
- Agrégat
- Acrylique
- RBQ : 8211-5627-16

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

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.

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

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

Quincaillerie 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

Pour un prix égal et une qualité égale, encourageons nos partenaires !

Attention : un de vos locataires pourrait avoir le Syndrome de Diogène

Berthold Lévesque

Ce n'est pas une maladie physique, ce n'est pas de la vermine, mais un locataire qui accumule sans fin des objets dans son logement souffre tout simplement du Syndrome de Diogène ou le TOC, il représente un danger pour sa vie et celle des autres occupants de l'immeuble en cas d'incendie. La Ville de Sherbrooke prend cette situation très au sérieux et on a répertorié 35 de ces cas l'an dernier sur son territoire, alors que le Service de protection des incendies, le contentieux de la Ville, ne fonctionnent que sur réception de plainte. C'est quand même impressionnant !

Une conférence qui a intéressé grandement les propriétaires de logements locatifs de Sherbrooke, qui devaient se réunir sur invitation du RPHL, organisme qui représente les propriétaires de cette région depuis de nombreuses années. La



Dans l'ordre, Louise Berger, inspectrice et conférencière invitée, Me Myriam Pellerin, avocate au Contentieux de la Ville, Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL, et Luc Giroux, inspecteur en salubrité et en environnement.

principale conférencière invitée était Louise Berger, inspectrice pour le compte du Service de protection des incendies de Sherbrooke.

Le Petit Larousse : « Diogène Le Cynique. Philosophe grec né 323 ans avant Jésus-Christ, le plus illustre représentant de l'école cynique.

Élève d'Antisthène, il poussa à l'extrême le mépris des richesses et des conventions sociales (il demeurait dans un tonneau).

Et maintenant le TOC : personne qui souffre de troubles anxieux, obsessions, compulsions, trouble d'accumulations et autres obsessions.

Et qui peut souffrir du Syndrome de Diogène ou du TOC ? Monsieur et Madame Tout le Monde qui accumule du stock dans leur

habitation ou à l'extérieur. Les

propriétaires qui sont pris avec des locataires qui sont de véritables clochards à domicile, doivent en informer le Service de protection des incendies de la Ville, et par la suite s'en suivra une procédure : enquête, avis d'infraction, constat d'infraction, mise en demeure au locataire, et si ça ne bouge pas, demande d'injonction, etc.

**voir
suite
Diogène
en page 12**

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC

TBF TOITURES EN MEMBRANE ELASTOMÈRE
INDUSTRIEL - COMMERCIAL - RÉSIDENTIEL

Rég. 8309-4326-19
ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron
SHERBROOKE
Télécopieur : 819-563-4964

819 823-7592

IA INDUSTRIELLE ALLIANCE
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.
L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

Assurances hypothécaire, crédit, invalidité, vie et maladie grave.
Planification financière, fiscale et successorale.

John Di Nezza
Conseiller en sécurité financière

45, rue Centre, bureau 200, Magog (Québec) J1X 5B6, Téléphone : (819) 847-0494 poste 256

R.B.Q. : 8211-5627-16

les CRÉPIS de l'ESTRIE inc.

- Revêtement muraux
- Finition de solage
- Stucco
- Agrégat
- Acrylique

Rémi Richard
président
crepis.magog@qc.aira.com

Tél. : 819-847-0344 Cell. : 819-820-5615 Fax : 819-868-9273

Quincaillerie
Home hardware

Quincaillerie et Location Parent

L'URGENCE de la période de déménagement...

...RÉPARATION...
...MOUSTIQUAIRES...
...PEINTURE...
...NETTOYAGE...
...FUITE D'EAU...
...OUTILLAGE...
...ASPIRATEUR...

VOUS TROUVEREZ TOUT À UNE SEULE ADRESSE

1237, rue Belvédère Sud, Sherbrooke

Quincaillerie Location
819-346-6944 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

IMMOBILIER Estrie

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
2628, rue King Ouest, Sherbrooke
WWW.IMMOBILIERESTRIE.COM

Patrick Rouillard
Agent immobilier affilié
prouillard@immobilierestrie.com
819 820-0777

Richard Blain
Agent immobilier affilié
rblain@immobilierestrie.com
819 571-9261

PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES À REVENUS CONTACTEZ-NOUS ET PROFITEZ DE NOTRE EXPÉRIENCE ÉTABLIE ET CONCRÉTISEZ LA VENTE DE VOS IMMEUBLES



**Berthold
Lévesque**

Il a obtenu un bach en administration en 1976 à l'Université de Sherbrooke, il a travaillé pour Xérox environ 2 ans, mais aura sa propre entreprise d'équipements de bureau durant plus d'une vingtaine d'années. Aujourd'hui, Réal Rodrigue possède encore plus d'une quarantaine de logements à Sherbrooke, et profite pleinement de sa liberté et considère que ce domaine est l'entreprise la plus fiable si on compare avec d'autres entreprises, surtout le commerce au détail.

L'année 1997 a été importante pour M. Rodrigue qui se lançait officiellement dans l'immobilier résidentiel en faisant construire 3 immeubles de 6 condominiums en

association avec son frère Michel. Les condos étaient construits pour la location. C'est là que l'homme d'affaires vend son entreprise d'équipements de bureau, alors qu'il voulait maintenant mettre la priorité sur les logements et considère « qu'il avait la tête à ça », n'étant plus dérangé par le commerce au détail.

Pourtant, pendant plusieurs années auparavant, Réal Rodrigue s'était toujours intéressé à l'immobilier résidentiel, et il a acheté souvent pour revendre. Il avait eu un bon exemple de ses oncles qui investissaient dans le domaine. Il considère qu'il faisait des placements avec ses immeubles, contrairement à sa décision de 1997 (construction de condos) d'en faire, cette fois, une véritable entreprise.

« Il y a une énorme différence entre faire un placement d'argent dans l'immobilier et en faire un commerce, et la principale

différence apparaît au niveau de la qualité de la clientèle, les locataires», affirme notre interlocuteur. À plein temps dans l'immobilier, Réal Rodrigue fera une autre acquisition d'importance en 2000, avec l'achat d'un 24 logements, un immeuble assez âgé,

la collaboration à l'entreprise familiale. Réal Rodrigue profite plus de la vie présentement et les voyages ont été nombreux à ce jour.

Conseil aux débutants

Un conseil pour les premiers



Monsieur Réal Rodrigue

en décadence totale, alors que les problèmes n'en finissaient plus. Il savait ce qu'il faisait et le défi était de faire un immeuble respectable avec de bons locataires. Il a gagné son pari. « L'immobilier, c'est le meilleur commerce ».

Il y a de la relève. Son fils François est infirmier, et sa fille Chantal est infographiste. Même s'ils occupent de bons emplois présentement, il y a déjà de

acheteurs, prévoir un comptant d'au moins 20 % à 25 %, pour éviter de la pression financière avec le manque de liquidité. Il croit que le meilleur achat au départ pour un jeune est de faire l'acquisition d'un plex et comme propriétaire-occupant. Ce premier achat pourra servir de levier pour des acquisitions plus importantes.

la suite en page 11

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

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
SYSTÈME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

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

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

BAIN MAGIQUE™
Rénovation de baignoire en une journée

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

« Vivre 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.

suite de la page 10

« Il est important d'avoir des profits à la fin de l'année et éviter de s'étouffer avec le premier investissement ».

Réal Rodrigue ajoute : « Quand tu rénoves ton immeuble, c'est à toi que tu rends service en premier. C'est ton bien que tu ré pares et on doit prévoir des travaux de réparation avec diligence pour éviter une détérioration de l'immeuble ».

L'homme d'affaires croit qu'il a eu deux bonnes raisons pour s'intéresser à l'immobilier. La première, il était tanné de faire du temps dans un commerce au détail, et il voulait être maître de son temps. La deuxième: les décisions prises dans les autres commerces sont toujours plus risquées que dans l'immobilier, alors que ce dernier domaine se base sur du long terme.

Membre du RPHL, M. Rodrigue est fier de faire partie de cet organisme et il profite pleinement, entre autres, du logiciel intelligent exclusif aux membres, qui permet d'obtenir les fiches de crédit, en tout temps, sept jours sur sept, un outil extrêmement précieux pour la location.



Les logements de Réal Rodrigue à Sherbrooke.

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.

RONA

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

Le Propriétaire

**la
suite
Diogène
de la page 9**

L'article 5.8.9 du règlement 1 de la Ville de Sherbrooke prévoit tout et se lit comme suit : « Il est interdit à l'intérieur et autour des bâtiments de conserver des matières combustibles, qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ». Des amendes sont prévues.

Ces locataires ont souvent la récurrence facile, et se font évincer plus d'une fois d'un logement. Le Service de protection des incendies prend l'affaire au sérieux.

Les exemples sont assez surprenants. Il y a cette personne, entre autres, qui accumulait des journaux depuis plus de 20 ans dans son logement. Il semble même qu'une autre personne

souffrait de ce Syndrome de Diogène dans un condominium. Une fois les lieux nettoyés suite aux procédures entreprises par la Ville, la personne décidait de faire des rénovations pour

plus de 100 000 \$, en payant même comptant.

Lors de ces visites du Service de protection des incendies chez les locataires récalcitrants, le

propriétaire est toujours bien informé et le but visé est la sécurité des gens. La collaboration des propriétaires est assurément bien appréciée.



Une photo vaut mille mots ...

(Gracieuseté du Service de protection des incendies de la Ville de Sherbrooke)



**Votre représentant
pour les membres
du RPHL**

*Spécialiste en téléphone intelligent BlackBerry**

*Forfaits spéciaux
pour les membres
du RPHL*

*J'attends votre appel
pour vous rencontrer*

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

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



Qualinet.ca
Leader en nettoyage

Jacques Lacroix
Robert Bergeron
Vincent Vachon

Qualinet.ca

URGENCES 24H

Résidentiel
Commercial - Industriel

Magog: 819 847.1777 Sherbrooke: 819.566.6666 Granby: 1.877.892.9911

**Nettoyage
après sinistre**
Eau - Feu - Fumée - Huile
Suicide - Drame - Gastro
S.R.A.S. - C. Difficile

**Restauration
de documents abîmés**
Recommandé par les compagnies d'assurance

Nettoyage général
Tapis - Carpettes
Meubles rembourrés
Conduits d'air - Grand ménage
Désinfection - Enlèvement
de laine soufflée

**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



Sutton

GRUPE SUTTON
DE L'ESTRIE
COOPÉRIER IMMOBILIER AGRÉÉ

2140, rue King Est
Sherbrooke, QC J1G 5G6
Fax: 819 348-9625
www.suttonquebec.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 !**



ROBIN OUIMETTE
Agent immobilier agréé

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

Activités à venir du RPHL

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

* Sherbrooke, 29 septembre 2009 :

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

Sujet : « Transférez vos immeubles sans y perdre votre chemise »

Conférencière : Annie Beaudette - Notaire et Maître en fiscalité

* Granby, 22 septembre 2009 :

Rencontre à 19 h à l'Hôtel Le Granbyen, 700, rue Principale (Salle Élysée Est), Granby

Sujet : « Transférez vos immeubles sans y perdre votre chemise »

Conférencière : Annie Beaudette - Notaire et Maître fiscaliste



DOMINIC CASGRAIN

IM/MAX
www.immaxestrie.com

1576, rue King Ouest, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3
Cellulaire. 819.574.4402
Bureau. 819.822.2000
Télécopieur. 819.822.2001
dcasgrain@immaxestrie.com

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
FENÊTRES

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

1586, 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



Me Jean-Olivier Reed

En cette période où plusieurs propriétaires déposeront des demandes de fixation de loyer à la Régie du logement, il est pertinent d'expliquer que certaines situations pourraient s'avérer fortes désagréables pour certains propriétaires.

Mise en contexte : l'audition en fixation de loyer

Premièrement, une audition en fixation de loyer se passe normalement devant un greffier-spécial. Le greffier-spécial a des pouvoirs limités, aussi, il est possible qu'il refuse d'entendre certains autres sujets qui ne concernent pas la fixation de loyer. Ceci est valable autant pour le propriétaire que pour le locataire.

Augmentation et fixation de loyer Attention aux baisses de taxes et assurances

Lors de cette audience, le greffier-spécial prend en considération uniquement les factures déposées par le propriétaire. En effet, toutes autres variables telles que la géographie des lieux, l'historique ou le contexte émotif ou relationnel du logement ne seront pas considérés (exemple: le prix du loyer est plus bas que le prix moyen du marché).

De plus, si vos factures de taxes municipales, scolaires ou vos factures d'assurances démontrent une baisse à travers les périodes comparées, la Régie va diminuer le loyer en fonction du calcul préétabli. Hé oui, vous pourriez subir une diminution de loyer lors de cette audition.

Soyez donc très prudent, lorsque vous pensez ouvrir un dossier de fixation de loyer, il vous faut faire le calcul avant afin de déterminer la pertinence d'ouvrir un dossier de fixation, nous vous suggérons d'utiliser la grille de calcul confectionnée par l'Association des propriétaires du Québec et disponible gratuitement au www.rphl.org Elle

vous permettra de connaître à l'avance le montant d'augmentation prévu par les règlements de la Régie du logement.

D'ailleurs, petit détail concernant les factures, la Régie du logement exige que les entrepreneurs que vous utilisez et qui vous fournissent une facture, doivent détenir et inscrire leurs numéros de taxe (TPS/TVQ) valides et que la facture ait une entête d'une compagnie reconnue. À défaut, le numéro d'assurance sociale de la personne qui a effectué le travail sera exigé.

Une fois le dossier ouvert, la Régie vous demandera de remplir une grille « Renseignement nécessaire à la fixation de loyer ». C'est sur cette grille que se base la Régie lors de l'audition.

À titre informatif, plus rapidement que cette grille sera remplie et retournée à la Régie du logement, plus rapidement l'audition aura lieu.

Finalement, si vous sentez le besoin d'être aidé pour le calcul ou l'audition d'une cause de fixation de loyer, nos juristes se feront un plaisir de vous épauler dans vos démarches.



**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

DEBSEL INC. OÙ LES
ENTREPRENEURS ACHÈTENT

Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et ameublements

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 Debsel Inc.
à 1-877-481-0215 ou 514-481-0217 (fax)
ou sales@debsel.com

Ventes Commerciales des Électroménagers GE

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 manuel du propriétaire-occupant peut être pratique pour l'entretien d'une habitation

Le Manuel du propriétaire-occupant est un excellent outil conçu pour aider les propriétaires avec leur nouvelle acquisition d'une habitation. Le manuel a été approuvé par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et le Conseil canadien

des programmes de garantie résidentielle de l'ACCH. On peut se le procurer en visitant le site Internet de la SCHL www.schl.ca. Cette publication a été conçue d'abord pour les propriétaires de maisons neuves, dans un langage simple pour les non-initiés et traite de tous les aspects d'une construction, dont les installations

de chauffage, d'électricité, de ventilation, de climatisation, de plomberie et d'eau chaude. On peut y trouver également des conseils sur l'aménagement d'un cadre de vie sain, l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement,

ainsi qu'un calendrier d'entretien pratique pour chaque saison.

Le RPHL encourage toujours l'aide à la personne au lieu de la construction de nouveaux logements sociaux au Québec

Pendant que les groupes représentant les locataires se plaignent du manque de logements sociaux, le RPHL croit toujours que cet argent devrait plutôt servir à aider les locataires à se loger dans les logements du privé. « On devrait toujours favoriser l'aide à la personne au lieu de l'aide à la pierre », précise le président de l'organisme, Martin Messier.

Le RPHL croit que le privé peut fournir la demande en logements et encourage les gouvernements à aider financièrement les

personnes et familles dans le besoin pour qu'ils puissent se loger dans les logements existants, mais croit que cet argent devrait être administré avec précision pour les personnes vraiment dans le besoin, comme cela peut exister ailleurs.

Le Regroupement pense aussi que la construction et l'entretien des logements sociaux coûtent très chers à la société québécoise, et on devrait encourager le privé, les payeurs de taxes, tout en aidant précisément les locataires plus pauvres à se loger, tout en favorisant la mixité sociale.

Quincaillerie



Ferronnerie Idéale inc.

ESCOMPTE
POUR LES MEMBRES DU RPHL

5 gallons LATEX FINI PERLE à prix très compétitif

LIGNE COMPLÈTE DE :

- Plomberie
- Électricité
- Quincaillerie
- Peinture **SIGO Beauti-Tone**

SERVICES OFFERTS :

- Réparation de fenêtres
- Service de livraison

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

Gérald Savary, c.a.

Savary, Paul & associés

Expertise en évaluation immobilière

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

Rés.: (819) 346-6087

Faites vos enquêtes rapidement en utilisant le logiciel intelligent du RPHL !



Entretien Fleurissant

Déneigement et tonte de gazon
Valérie Donato

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



CHAUFFE-EAU Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

VOTRE MAÎTRE TRAITEUR



Yvan Faucher propriétaire

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

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



SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

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

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

RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES




LAROCHELLE

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

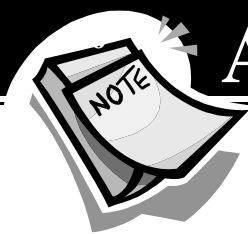
Bur.: **819.791.1581** Téléc.: **819.791.1589**
Cell.: **819.821.0633** gerardlarochelle@videotron.ca

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

Centre de rénovation

Rona Lévesque
Service d'expert en construction et rénovation !
Cowansville : 450-266-1444
Ange-Gardien : 450-293-6433
Farnham : 450-293-3646
Bedford : 450-248-4307
Knowlton : 450-243-1444
* **Escomptes membres RPHL**

Électroménagers

Debsel inc.
où les entrepreneurs achètent
Sans frais: 1-877-481-0215
sales@debsel.com
* **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

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

Avocats

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

Chauffage

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

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

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...

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

Comptabilité

Gaucher Rainville CA inc.
Philippe Rainville, comptable agréé
Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé
5, rue Comeau, bureau 7, Granby, 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

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

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

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

Économie d'énergie

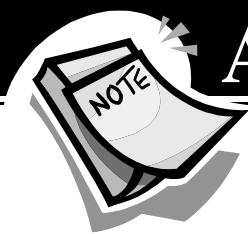
Agence de l'efficacité énergétique du Québec
Tél.: 1-877-727-6655
www.aee.gouv.qc.ca
- Communiquez avec nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat

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

Peinture

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



Plomberie chauffage

Plomberie Express

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

Rampes Gouttières

Gou Pro Aluminium

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

**Pour une qualité
à prix égal,
encourageons
nos partenaires
d'affaires !**

Les propriétaires de Granby ont eu droit à un cours sur le financement immobilier

Réunis au nouveau Centre financier aux entreprises Desjardins à Granby, les propriétaires de logements locatifs résidentiels ont pu participer à une soirée d'information sur toutes les facettes du financement en général mais particulièrement sur le financement immobilier.

Le directeur général du CFE, Serge Laflamme, se devait de parler de la crise financière actuelle et les façons de travailler pour l'affronter. Il a parlé d'environnement alors qu'on doit favoriser le développement durable, et le nouveau Centre a tenu compte du virage vert qu'on doit prendre, et plusieurs éléments « verts » se retrouvent dans cette nouvelle construction à Granby, qui fait la fierté de tous.



Dans l'ordre, Benoit Lévesque, directeur de comptes du marché immobilier, Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL, et Serge Laflamme, directeur général du Centre financier aux entreprises Desjardins.

Le conférencier principal, Benoit Lévesque, est entré dans le vif du sujet, en présentant les diverses facettes du financement hypothécaire pour le multi-logements en particulier.

Le conférencier a accepté de répondre aux questions et la réunion était animée par la directrice adjointe du RPHL, Diane Hébert, qui en a profité pour inviter les gens à s'inscrire à la prochaine rencontre de propriétaires organisée par l'organisme et qui se tiendra aussi à Granby le 22 septembre prochain avec comme thème

« Transférez vos immeubles sans y perdre votre chemise ». La conférencière invitée sera Me Annie Beaudette, notaire et maître fiscaliste.

Blanchet
Breton

Nicolas Breton, Groupe Mayton
Martin Blanchet, Groupe Mayton

www.desjardins.com 450-770-7033

Caisse Desjardins de Granby-Haute-Yamaska
Caisse populaire Desjardins de Brome-Missisquoi
La Caisse Populaire de l'Ange-Gardien
La Caisse Populaire de Waterloo

Desjardins
Centre financier aux entreprises
de la région de Granby

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

Conjuguer avoirs et être

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

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

ÉTATS FINANCIERS + FISCALITÉ + CONSEILS

solde Tapis en folie

PRÉLART sans cirage 1 10\$ /pi ca

CÉRAMIQUE 13 po x 13 po à partir de 1 19\$ /pi ca

BOIS FRANC Chêne teinté, «GUNSTOCK» 2 po 1/4 x 3/4 po SPECIAL 3 79\$ /pi ca

Les Tapis Eddy
résidentiel - commercial
Estimation Gratuite

9, rue Irwin, Granby | 450 378-3951

Le Québec devrait enregistrer 40 000 mises en chantier en 2009

Selon les dernières prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le Québec devrait enregistrer 40 000 mises en chantier résidentielles en 2009, et en prévoit 41 000 en 2010. Pour l'année en cours, le marché québécois devrait donc connaître un repli des mises en chantier, alors que la conjoncture économique est moins favorable.

« Bien que le marché soit favorable aux acheteurs, le nombre de logements commencés régressera à 40 000, en 2009, tandis que les ventes de logements existants, elles, diminueront également et se chiffreront à environ 70 000 », mentionne Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

On peut s'attendre, avec le fort degré d'incertitude économique actuel, et le fléchissement du marché de l'emploi, à ce qu'un freinage des dépenses des ménages à court terme se produise. Les investissements privés seront moins nombreux alors que les perspectives des exportations continuent de s'assombrir, compte tenu du recul de la demande externe émanant des autres régions du Canada et de l'étranger.

La SCHL précise : « Les gouvernements ont toutefois réagi en

augmentant considérablement leurs dépenses d'infrastructure et en mettant en oeuvre des plans de stimulation budgétaire et monétaire. Néanmoins, l'économie québécoise rétrécira de 2 %, en 2009, et l'emploi fera essentiellement de même, à savoir qu'il reculera de 1,9 %. En 2010, on assistera au Québec à une expansion économique de l'ordre de 1,4 %, et le marché de l'emploi amorcera lui aussi sa reprise ».

« L'évolution des tendances démographiques joue sur le marché québécois de l'habitation. L'accroissement constant du solde

migratoire stimulera la demande locative, tandis que le vieillissement de la population donnera naissance à un mouvement des retraités vers la vie en appartement. Ces tendances vont se poursuivre, mais à court terme, leur progression devrait ralentir », ajoute Kevin Hughes.

En détail, les mises en chantier des maisons individuelles seront davantage touchées par la conjoncture économique et financière. Les acheteurs se tourneront de plus en plus vers le marché de la revente à cause des prix qui sont plus bas. Les acheteurs vont

préférer également les jumelées, les maisons en rangées, des habitations moins dispendieuses que les maisons unifamiliales. Par contre, les fondations de nouvelles habitations devraient atteindre les 16 600 en 2009 et 10 000 en 2010.

Dans le segment des logements collectifs, les mises en chantier devraient atteindre des sommets cette année et l'an prochain. La progression de la population âgée de 75 ans et plus va connaître une certaine modération, le nombre de logements collectifs commencés devrait diminuer à 23 400 pour l'année en cours, avec une très légère remontée en 2010.

La SCHL rappelle que les ventes de logements existants vont reculer en 2009 même si elles vont demeurer relativement nombreuses. La demande de copropriétés (maisons en rangée et appartements), même si elle doit connaître une diminution, demeurera quand même importante. On devrait enregistrer 70 000 transactions en 2009, selon les chiffres émis par le Service inter agences (SIA), et 77 000 en 2010.

Les pressions sur les prix devraient diminuer avec un fléchissement des ventes et l'accroissement des stocks. Il est fort peu probable que les prix augmentent au cours de 2009, alors que la demande sera moins forte.



**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.centreieb.com
Courriel: info@centreieb.com

PLOMBERIE EXPRESS
1006-7751 QUÉBEC INC.

Residentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

76 Authier
St-alphonse-de-Granby, QC
JOE2A0

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

RONA LÉVESQUE Au service des propriétaires!

Services offerts

- * Grande expertise en quincaillerie
- * Service de livraison
- * Service de décoration et design intérieur
- * Salle de coupe pour matériaux, miroirs et verre, réparation de moustiquaires, pliage d'aluminium
- * Service d'installation (équipe sur la route)
- * Atelier de fabrication de panneaux muraux
- * Financement Accord D
- * Air Miles
- * 48 circulaires annuels (en plus des promotions maison)
- * Une gamme de plus de 46 500 produits
- * Ouvert 7 jours par semaine
- * Grandes cours de matériaux et entrepôts fermés

Comment profiter des escomptes?

Faire la demande d'ouverture de dossier au nom de votre immeuble préalablement (3 jours ouvrables). Le dossier ne comporte aucun terme de paiement. Les achats devront être payés avec les modes de paiements habituels (cartes de crédit, débit, comptant). Détails en magasin.

Ange-Gardien 450-293-6433	Bedford 450-248-4307	Cowansville 450-268-1444
Farnham 450-293-3646	Knowlton 450-243-1444	

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

Chronique juridique



Me Bill Kostopoulos

Que faire si le locataire quitte son logement en abandonnant des biens ?

effets mobiliers autres que ceux appartenant au locateur¹.

De plus, l'article 944 du Code civil du Québec stipule explicitement :

« Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les 90 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. »

En l'espèce, en vertu de cet article, vous ne pouvez pas vous départir des biens immédiatement. Le propriétaire peut faire parvenir l'avis au locataire dès qu'il constate que les biens ont été abandonnés, sans attendre que le délai de réclamation de quatre-vingt-dix (90) jours vienne à échéance. S'il

ignore où se trouve le locataire, le propriétaire pourra faire des recherches ou même un dépistage. Si vos démarches ne sont pas fructueuses, vous pouvez mettre une annonce dans les journaux qui

tiendra d'avis. Par conséquent, une fois le délai de 90 jours écoulé, le propriétaire peut disposer des biens.

¹ Article 1978 du Code civil du Québec



Gracieuseté du Service de protection des incendies de Sherbrooke.

L 1er juillet 2009 représente souvent la date de début de bail pour plusieurs locataires. Cependant, en tant que propriétaire, vous devez prendre des mesures pour vous protéger dans l'éventualité où vos locataires ont quitté en laissant derrière plusieurs de leurs effets mobiliers.

Le locataire a l'obligation lorsqu'il quitte le logement, de laisser le logement libre de tous les



RPHL CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



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

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

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25\$** DE RABAIS

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

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

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

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

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

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

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

Même si les années 2009 et 2010 connaîtront des baisses de mises en chantier résidentielles dans la région de Sherbrooke, il est intéressant de constater cependant qu'en 2008, les constructeurs ont coulé les fondations de 802 maisons individuelles, établissant ainsi la meilleure performance des vingt dernières années. Les chiffres ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Francis Cortellino, analyste de marché pour l'organisme a mentionné : « Comme semble le suggérer les plus récentes données du marché du travail, il y aura d'autres pertes d'emplois en 2009 dans la région sherbrookoise. Cette contraction du marché s'explique par le présent ralentissement économique mondial ».

En 2009, l'incertitude économique ralentira l'ardeur des nouveaux ménages voulant acquérir une maison neuve. Le marché de la revente permettra aussi d'offrir davantage de maisons existantes

La région de Sherbrooke n'échappe pas à la baisse de la construction résidentielle

aux consommateurs, faisant ainsi concurrence aux constructions neuves. Un autre facteur est à considérer, la quantité de maisons neuves non écoulées est en hausse depuis quelques trimestres dans la RMR de Sherbrooke. Les entrepreneurs vont donc réduire leur cadence de production. C'est pour toutes ces raisons que la SCHL prévoit que 730 maisons individuelles seront entamées

en 2009, ce qui représentera une baisse de 9 % par rapport aux résultats obtenus l'an dernier.

Les mises en chantier des logements collectifs resteront relativement stables comparativement à l'an dernier et on prévoit 815 mises en chantier en 2009, et en 2008, le décompte avait été de 825.

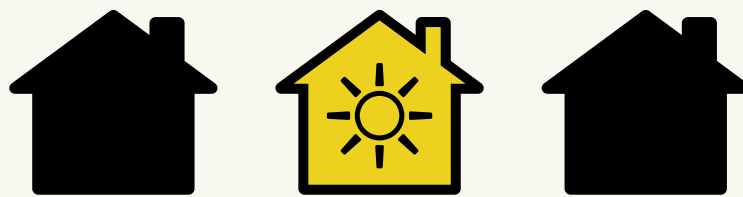
En 2010, on prévoit que les fondations de 1 450 habitations

seront coulées dans la région, représentant une diminution de 6 % par rapport à 2009. On devrait connaître une légère augmentation au niveau des maisons individuelles cependant, mais les logements collectifs connaîtront un repli de leurs mises en chantier de l'ordre de 14 %.

Au niveau de la revente, la SCHL croit que : « Compte tenu du ralentissement de la demande de logements et de l'essor de l'offre d'habitations existantes sur le territoire sherbrookoise, le marché demeurera favorable aux acheteurs au cours des deux prochaines années. Cela contraste fortement avec la situation observée au début des années 2000, époque où le marché était à l'avantage des vendeurs. En effet, de 2002 à 2007, le prix moyen S.I.A. a connu une croissance annuelle moyenne de 11 %, passant de 104 000 \$ à 176 000 \$. En comparaison, lorsque le marché a basculé à la mesure où les acheteurs auront encore plus de choix cette année, le prix moyen demeurera stable à 170 400 \$.



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.