



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

Le Propriétaire

J o u r n a l

Édition RPHL

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 1, No 5

Oct-nov. 2005

Douglas Labelle, de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec

*Le développement durable
doit être immédiatement
au coeur de nos
préoccupations*

page 11



*Portrait
de membre
du RPHL
avec
M. Oswald Joseph*



page 6

*D'Haïti à Sherbrooke:
tout un cheminement
et de grandes
réalisations*

Le privé invité à construire 40 unités de logements abordables avec subventions

Berthold Lévesque

La Ville de Sherbrooke et la Société d'habitation du Québec ont lancé récemment le volet "privé" du programme Logement abordable Québec (LAQ) dans le but de stimuler la réalisation de logements dont les loyers seront abordables pour des ménages à revenu moyen. Au total, la Ville et la SHQ verront à investir plus de 500 000 \$ en subventions. Pour les promoteurs privés, l'investissement total se situera dans les 2 200 000 \$, pour la construction de 40 logements au

total.

Ce programme du gouvernement du Québec avec une collaboration municipale s'applique principalement pour le territoire des municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation des logements locatifs et qui requièrent un nombre important de nouveaux logements pour contrer cette pénurie. On sait que la région de Sherbrooke connaît un des bas plus taux d'inoccupation présentement.

Le programme Logement abordable Québec—volet privé, constitue

un programme-cadre à l'intérieur duquel une municipalité participante est autorisée à développer son propre programme de logement abordable, lequel doit comprendre les paramètres inscrits à ce programme-cadre.

Description du programme:

Le programme s'applique à des secteurs les plus centraux de la ville, l'objectif étant d'optimiser et de densifier les secteurs centraux. Toute personne physique ou morale qui détient le droit de propriété sur le projet à réaliser est admissible ou qui est le promettant-acheteur aux termes d'une offre d'achat dûment signée et acceptée.

Les projets doivent compter un minimum de quatre logements et un maximum de douze. Il est à noter également que les logements réalisés doivent se faire par le biais de construction neuve ou de recyclage (transformation) d'un bâtiment non résidentiel en logements.

L'aide financière se fait de façon forfaitaire par unité de logement et est calculée en fonction du coût de réalisation.

La participation financière de la Ville se situe dans une proportion de 15 % tandis que la SHQ y va pour la balance. L'aide financière totale est la suivante: 7 200 \$ pour un studio; 8 100 \$ pour une chambre à coucher; 10 600 \$ pour 2 chambres à coucher; 13 200 \$ pour 3 chambres à coucher; et enfin 15 700 \$ pour 4 chambres à coucher.

Admissibilité

Pour être admissible au

présent programme, le projet de construction, en plus d'être situé dans les secteurs centraux de la Ville, devront être réalisés sur des terrains déjà desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égoûts. Il est à noter que les terrains situés dans des zones inondables ne sont pas admissibles.

Enfin, les requérants propriétaires d'un terrain ou d'un immeuble dans un secteur admissible devront aussi présenter une offre d'achat signée et acceptée.

Période d'inscription

La période d'inscription au présent programme et mode d'attribution des quarante unités de logements a été fixée à compter du 7 septembre jusqu'au 10 novembre 2005.

Pour plus d'informations ou pour s'inscrire tout simplement, il faut communiquer au 821-5905. Les informations et le programme sont disponibles en format pdf sur le site Internet de la Ville de Sherbrooke à l'adresse suivante: www.ville.sherbrooke.qc.ca (section nouveautés).

Enfin, compte tenu du petit nombre d'unités de logement offerts par le présent programme et des besoins en logement sur le territoire, un tirage au sort sera fait parmi les demandes admissibles pour être plus équitable. Le tirage se fera lors d'une séance du conseil municipal.

Le programme est sous la supervision de M. Serge Turgeon, Chargé de projets en urbanisme, Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection de la Ville de Sherbrooke.

Les Installations
ÉCONO
Électrique inc.

Tél. : (819) 566-2277
Fax : (819) 348-0752
Courriel : econel@econel.ca
R.B.Q. 2432-1002

Depuis plus de 28 ans nous desservons la clientèle estrienne via "Les Entreprises Électriques Parenteau Enr". C'est en 1990 que nous changeons de bannière pour devenir "Les Installations Écono-Électrique Inc". Nous conservons toujours le même plaisir d'offrir des services de qualité à nos clients. Nos efforts se concentrent à maximiser la rentabilité de vos installations et vous assurent des économies substantielles en consommation d'énergie.

Voici un bref résumé de nos services :

- Alarme incendie et intrusion (Gestion de produits énergétique)
- Caméra (Surveillance)
- Expert-conseil
 - Conformité des installations avant / après vente d'immeuble
 - Conseiller en chauffage et inspection de chauffage radiant
 - Proposition de projet :
 - Vous conseillez dans vos besoins d'installation, de maintenance préventive et prédictive
 - Rapport d'expertise
- Installations et rénovations de tous genres (résidentiel, commercial et industriel)

Pour vos installations, vos rénovations ou votre maintenance électrique de tous genres, appelez-nous et vous ne serez pas déçu. Nous vous invitons à visiter notre site Web, www.econel.ca, pour plus de détails.

Au plaisir de vous rencontrer,
Wayne Parenteau, président



Tél. Fax : (819) 820-9934

Marco Glaude, représentant
FBQ : 8255-6499-07

**Nettoyage
Sous-Pression
de l'Estrie**

SPÉCIALISTES EN :

- RAVALEMENT
- RESTAURATION D'IMMEUBLE HISTORIQUE
- NETTOYAGE INDUSTRIEL - GLACE SÈCHE
- DÉCAPAGE DE PEINTURE - FLOTTES DE CAMIONS
- ENLÈVEMENT DE GRAFFITIS À PRIX ABORDABLE
- PEINTURE RÉSIDENNELLE ET COMMERCIALE

44 742 demandes de recouvrement de loyer en 2004-2005



La Régie du logement a entendu 44 742 demandes de recouvrement de loyer au cours de la dernière année, soit une légère augmentation sur l'année précédente de 2 %. Ces chiffres ont été rendus officiels par la Régie du logement, avec son rapport annuel de gestion 2004-2005. Les demandes qui ont été introduites par les propriétaires se sont chiffrées à 36 020. On note aussi 6 740 demandes pour retard fréquent.

Le rapport mentionne aussi 41 483 demandes de recouvrement pour l'année 2002-2003; et 43 864 demandes pour l'année 2003-2004.

Durant le dernier exercice financier, on note 15 107 causes civiles introduites par les propriétaires, sensiblement le même nombre que durant les exercices des deux années précédentes. Ces demandes concernent en particulier la résiliation de bail pour autre motif (5 324); demandes liées au déguerpissement (2 424); cas

spéciaux de recouvrement de loyer (2 321); et enfin, les reprises de logement (1 942 demandes).

Les demandes introduites par les locataires ont concerné surtout la diminution de loyer (2 352 causes); rétractation d'une décision (1 790). Au total, les causes civiles qui ont été introduites par les locataires, au cours de la dernière année de gestion de la Régie, se chiffrent à 7 930 et on note une diminution de 5 % sur le dernier exercice.

Il est intéressant de constater qu'il y a eu une diminution de demandes de fixation de loyer. Les causes entendues en 2004-2005 se chiffrent à 15 161, une diminution de 6 % sur le précédent exercice (2003-2004) qui avait augmenté de 15 % sur l'année 2002-2003.

Finalement, pour la période de 2004-2005, la Régie du logement aura enregistré au total 84 245 demandes, introduites en grande majorité par les propriétaires, avec une légère diminution de 2 % sur l'année 2003-2004.

LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

- N'oubliez plus jamais de collecter un locataire!
- Faites plus d'argent en n'omettant plus d'augmenter un loyer!
- Imprimez vos relevés 4 en quelques minutes!

CONCOURS VALEUR DE PLUS DE 360\$*

Pour participer
inscrivez-vous avant
le 30 novembre 2005 au
www.MagexTechnologies.com/rphl

Téléchargez votre
version d'évaluation **GRATUITE** au
www.magexTechnologies.com

* Le tirage au sort aura lieu le 1 décembre 2005. Une seule participation par personne.
Prix: Proprio Expert (6 logements) avec support technique et mises à jour pendant 1 an.



ROYAL LePAGE
AVANTAGE
Courtier immobilier agréé
Fiches d'inspection et système de Key-Map

Isabelle Chabot
Agent immobilier agréé

1690 ch Rivière aux Cerises, Magog, QC J1X 3W3
(porte 118, autoroute 10, près du restaurant St Hubert)

Bur: (819) 868-5000 Télécopieur 31 lieux
Cell: (819) 820-6051 • Fax: (819) 843-8729
isabellechabot@royallepage.ca
www.isabellechabot.ca

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



LOUE TOUT RENT ALL

Armand Chrétien

Location • Vente
Réparation d'Outils
Remplissage de Propane

1610, 12^e Ave. Nord
Fleurimont, Qc J1E 4J6

Tél.: (819) 823-1600
Fax: (819) 823-6582

Te do everything with our tools without costing you an arm and a leg



Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Le gouvernement du Québec a l'intention de présenter une nouvelle politique de l'habitation concernant le secteur résidentiel locatif. Le RPHL aura à exprimer de nouveau ses recommandations sur le sujet qui nous concerne tous de très près, et au cours des prochaines éditions de notre journal, nous allons vous informer sur ce qui devrait être modifié ou amélioré dans le système actuel pour rétablir un meilleur équilibre entre locateur et locataire.

Dans un premier temps, nous abordons le cas de la Régie du logement, un tribunal qui devrait continuer d'exister, mais en subissant d'importantes transformations au niveau, en particulier, de son mode de fonctionnement.

Sur son site Internet, la Régie précise sa mission comme suit: "La Régie du logement est un tribunal spécialisé exerçant sa compétence en matière de bail résidentiel. Sa mission consiste à décider des litiges dont elle est saisie dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle, à informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi, et à favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires. La Régie est également chargée de veiller, dans certaines circonstances, à la conservation du parc de logements et, dans ces cas, d'assurer la protection des droits des locataires."

La Régie du logement, dans sa forme actuelle, existe depuis 25 ans. Nous ne contestons pas la présence d'un tribunal tel que la Régie du logement pour régler des

litiges qui peuvent survenir entre certains propriétaires et locataires. Nous croyons par contre, qu'il serait important de faire certaines modifications, tout en favorisant toutes mesures qui pourraient permettre de désengorger le système en prévoyant entre autres une accélération pour les causes de non paiement. La procédure pourrait être allégée en utilisant une procédure sur dossier alors que le propriétaire qui fait la demande, signerait aussi un affidavit. Si le locataire conteste, il y aura audition de la Régie et dans le cas contraire, le propriétaire recevrait tout simplement la décision sur la foi de l'affidavit. Une procédure semblable est d'ailleurs utilisée par la division des petites créances de la Cour du Québec.

En accélérant les causes de non paiement, les régisseurs auraient plus de temps pour entendre les autres litiges, dont ceux qui concernent le mauvais comportement de locataires qui causent préjudice aux autres

occupants d'un immeuble. C'est bien spécial de constater que des causes qui concernent le bruit dans les logements soient entendues dans des délais de 12 mois ou plus. La Régie du logement ne remplit plus son rôle de tribunal efficace au niveau du logement, alors que les délais d'aujourd'hui sont carrément inacceptables.

Cette lenteur administrative cause préjudice autant aux locataires qu'aux propriétaires. Le mois prochain, nous aborderons la méthode actuelle de fixation des loyers. Vos commentaires seraient appréciés à info@rphl.org

New Habitation Policy (1)

Delays of the Regie du Logement

The Quebec government has the intention to present its new habitation policy for the residential apartment sector this fall. The RPHL will present its recommendations on this subject to the government. In this edition and in the next several editions of our newspaper we will keep you informed on the things that need to be changed or improved to establish a better balance between landlords and tenants.

The first issue that we would like to address is the Regie du logement itself. It is a tribunal that should continue to exist but requires major modifications especially with its method of basic functioning.

The Regie's website stipulates that their mission as the Regie du logement is to be a tribunal that specializes in residential leases. Its mission consists of making decisions in regards to lawsuits in a setting that is simple and respectful of the law to inform citizens of their rights and obligations in regards to their

leases to prevent conflicts from developing from lack of knowledge on the laws while favourizing reconciliation between landlord and tenant relationships. The Regie has the mandate to supervise in certain circumstances the conservation of the apartment sector and in this case is there to protect the rights of tenants.

The Regie du logement has been in existence for 25 years. We are not against a tribunal to resolve conflicts between landlords and tenants although we believe certain changes have to be made. Measures that would unblock the system and speed up the cases for non-payment of rent are necessary. This procedure could be accelerated by having the landlord sign an affidavit at the same time as he opens his file at the Regie. If the tenant contests then a hearing will

occur and the landlord will receive the decision based on his signed affidavit. A similar procedure is used by the Quebec's small claims court.

With an acceleration in the non-payment cases the judges would have more time to hear cases such as inappropriate behavior from tenants that cause a prejudice to other tenants in the dwelling. It currently takes about 12 months for a case on noise obstruction to be heard before the Regie du logement. The Regie du logement is not fulfilling its role in regards to apartments and the delays are completely unacceptable.

This slow process causes great prejudice to tenants and landlords alike. Next month we will address the issue on the current method used for rent fixation.

Your comments are always appreciated info@rphl.org

Volume 1, numéro 5
Octobre-novembre 2005

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
M. Benoît Vaillancourt

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

Président
Martin Messier

Directrice adjointe
Diane Hébert

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Sonia Desrosiers, avocate
Diane Hébert
Estelle Fabre

Conseillère publicitaire
Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE
100, rue Belvédère Sud, bureau 100, Sherbrooke, QC J1H 4B5
Tél.: (819) 563-9292 Fax.: (819)563-7881
www.leproprietaire.ca



LE SEUL PROFESSIONNEL QUI OFFRE 2 SERVICES DE NETTOYAGE

- Service SUPRÊME (à sec)
- Service AVANTAGEUX (à la vapeur)

Nettoyage de tapis - meubles rembourrés, etc.
Spécialité : Carpettes importées

Cinq RAISONS pour lesquelles vous aimerez **ROTO•STATIC**

- Des rendez-vous qui sont fiables
- Vous choisissez la méthode de nettoyage
- Un personnel technique spécialisé
- Les tapis et tissus d'ameublement resteront propres plus longtemps
- Un seul appel pour répondre à tous vos besoins de nettoyage

NOUVEAU NETTOYAGE ET/OU LOCATION DE CARPETTES D'ENTRÉES À VOTRE LIEU DE TRAVAIL

De plus, apportez et économisez **20%**

ESTIMATION GRATUITE MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

ROTO•STATIC
OPÉRÉ PAR : SERVICES D'ENTRETIEN BÉDARD

(819) 823-2302

878-1, boul. Queen Nord
Sherbrooke (Québec)
J1J 3T8
Télécopieur : (819) 823-9066

Situation "cul-de-sac" injuste pour les propriétaires

12 Août, 2005

Qu'elle ne fut pas ma surprise lorsque le préposé à l'information téléphonique à la Régie du logement m'a dit, la semaine passée, que les problèmes de financement que j'éprouvais avec mon quadruplex de la Rive-Sud tombait dans la catégorie nommée "cul-de-sac"

En résumé, "cul-de-sac" signifie que les revenus locatifs de l'immeuble sont si bas que seulement un certain montant de l'équité et de rénovations peut être investi. Dépassé ce montant, les compagnies de prêts refusent de refinancer. Selon des institutions telles que ; TD Canada Trust, CIBC First Line et autres, la raison majeure est la suivante: étant donné que les loyers sont beaucoup trop bas par rapport à la valeur marchande, un retour sur l'investissement pour un nouveau propriétaire serait négligeable dans la plupart des scénarios, et ce même si l'immeuble est évalué adéquatement.

Simplement, ce que ça veut dire : selon les règles de La Régie et les politiques actuelles des Banques, même si votre historique de crédit est excellent et que vous avez assez de liquidités, vous ne pouvez refinancer votre immeuble si vous ne pouvez obtenir des revenus locatifs ajustés au marché présent.

L'effet cul-de-sac est celui-ci : un propriétaire ne peut augmenter ses loyers et il doit obtenir un prêt d'une institution financière pour effectuer des rénovations. Mais un propriétaire ne peut obtenir du financement s'il n'augmente pas les loyers. Donc, cela crée un effet "cul-de-sac". Dans mon cas, même après avoir augmenté les loyers selon les règles de La Régie, mes loyers sont quand même 40% plus bas que pour des immeubles comparables, et ce après des investissements équivalents à presque 45% de la valeur de l'immeuble.

Ayant expliqué à la Régie qu'un proche parent m'avait donné cet immeuble de 50 ans quelque peu négligé et que je ne pouvais obtenir qu'un faible montant de financement, on m'a répondu que rien dans la loi actuelle ne peut aider les propriétaires dans la même situation que moi.

Lorsque j'ai demandé si un

amendement était prévu à la loi pour redresser cette injustice, on m'a répondu NON même si la situation est intolérable et que pour changer quelque chose, il faudrait de la pression politique.

Jusqu'à présent, mes efforts sont restés vains. Ayant envoyé plusieurs lettres enregistrées au Premier Ministre du Québec, des courriels à deux ministres et à la Régie, personne n'a répondu à mes demandes.

Gouffre économique

Quel effet ces nombreux immeubles "cul-de-sac" ont-ils sur nos quartiers? Ne pouvant ajuster la valeur de leurs immeubles à la valeur du marché à cause du manque de

fonds pour effectuer les rénovations nécessaires, la valeur des

immeubles avoisinants et celle des quartiers, ne peut qu'être affectée négativement.

Pour moi, ceci ne m'apparaît pas comme étant logique ou progressif. C'est un fait connu que d'augmenter la valeur des propriétés mène à plus de dépenses et à plus d'investissements personnels dans la communauté; ce qui mène aussi à une meilleure qualité de vie et à une croissance économique.

Alors pourquoi la Régie refuse-t-elle de redresser cette situation? Pour remédier à ce problème, on me suggère des règles dépassées et régressives. On me dit d'augmenter les loyers - qui sont 40% sous la valeur du marché - en avisant les locataires par écrit. Et ensuite régler toute opposition à ces augmentations en allant tenter de les justifier devant La Régie. La Régie décidera si l'augmentation est justifiée (pas nécessairement en tenant compte de la valeur du marché). Le préposé me répète qu'il n'y a rien actuellement dans la loi qui peut régler ma situation. Alors pourquoi s'en remettre à La Régie? Qui dans la province va s'occuper de mes problèmes, et ceux de milliers d'autres Québécois dans le même bateau? Et pourquoi chaque pas que je fais vers la libre entreprise en voulant faire un profit normal, est contrecarré à chaque détour?

M. Reilley
Propriétaire

Opinion d'un lecteur

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



La toute nouvelle
chaudière murale GB142

- 90% et plus d'efficacité
- Ultra silencieuse
- Cabinet fermé
- 30 à 100% Modulant

Aide financière
disponible avec :



Buderus

SYSTEME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

Lucien Côté S. Fils inc.

Depuis 1936 562-9411

Propriétaire : Michel Côté / michel@luciencote.com



Le Propriétaire

Portrait de membre du RPHL



Berthold Lévesque

Pour Oswald Joseph, membre du RPHL

D'Haïti à Sherbrooke: tout un cheminement et de grandes réalisations

Haïtien d'origine, M. Oswald Joseph, est arrivé à Granby au Québec le 9 septembre 1969. Il venait rejoindre son frère déjà installé à cet endroit. Les deux frères Joseph ont quitté leur pays d'origine pour une raison bien importante: ils étaient poursuivis par les célèbres miliciens sous le régime de François Duvalier, surnommés les Tontons Macoutes. Il ne fallait surtout pas s'opposer au régime Duvalier et même parler en mal, sinon, ta vie était tout simplement en danger.

Oswald Joseph, membre du RPHL, citoyen très impliqué à Sherbrooke et propriétaire aujourd'hui d'un total de 58 logements, a dû travailler très fort pour en arriver là, depuis son arrivée au Québec. Lors de notre entrevue, M. Joseph devait nous raconter l'anecdote de son frère qui a dû se déguiser en femme pour

réussir à quitter Haïti. Pourquoi Oswald Joseph a-t-il choisi le Québec? Il voulait tout simplement vivre en français. Il a été étudiant au Cegep de Granby pour ensuite poursuivre des études à l'Université de Sherbrooke. "Je me souviens très bien que j'allais à mes cours tôt le matin jusqu'à 3 heures de l'après-midi pour



ensuite travailler dans une usine de tissus jusqu'à 11 heures le soir", mentionne notre interlocuteur.

Oswald Joseph savait qu'il fallait trimer dur pour prendre l'espace qu'il souhaitait dans sa nouvelle société. Il obtiendra un bach en administration (option marketing) pour ensuite se trouver un emploi qui n'était pas directement relié à ses études, soit comme agent d'assurances. Il a dû même suivre des cours à Toronto pour percer dans le domaine en gestion de cadre. Une bonne partie de sa vie, pendant 10 ans, M. Joseph a été directeur de succursale avec une douzaine d'agents sous sa responsabilité. En 1982, avec les taux d'intérêts très élevés, une situation économique difficile, le monde de l'assurance avait perdu de ses couleurs, et la perte de plusieurs agents devait s'en suivre.

Agent immobilier

Et la vie continue! Oswald Joseph suit son cours d'agent immobilier, et dès 1983, il s'intéresse lui-même à l'acquisition de propriétés, des immeubles à logements locatifs. "C'est la crise économique de 1982 qui m'a dirigé vers

l'immobilier."

Monsieur Joseph avait déjà acheté un duplex dans le Vieux-Nord de Sherbrooke, et il a été propriétaire-occupant de son immeuble. "J'avais un bon locataire et les revenus du loyer aidaient à rembourser mon hypothèque."

Suivra l'acquisition d'un triplex, puis un 5 logements et en 1988, trois immeubles respectifs de dix logements, six logements, et 8 logements s'ajouteront au petit parc immobilier. Le grand saut en 1995, l'achat d'un 24 logements. Aujourd'hui, il se dirige vers la construction neuve pour un huit logements prochainement sur un terrain qu'il a acheté et il a fait récemment une offre d'achat sur un immeuble de 6 logements. Il projette aussi la construction d'un quadruplex en face du Carrefour de l'Estrie.

Victime de racisme: non, mais certains gestes subtils pouvaient lui rappeler qu'il était noir. "Je me rappelle que je faisais visiter un logement à une dame intéressée à louer et avant de partir, elle m'a demandé si elle pouvait voir le propriétaire. Je lui ai dit que c'était moi le propriétaire. Réaction: le logement ne l'intéressait tout simplement plus..."

La suite en page suivante

MAINTENANT L'ÉQUIPE DANY SÉVIGNY EST

VIA ROUTE la référence en Estrie

LOCATION AUTOS - CAMIONS

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

Spécial Bas prix 4 heures*

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

*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

2 succursales à Sherbrooke

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

Sherbrooke Ouest (819) 822-4141

NOTRE MEILLEUR TARIF GARANTI

www.viaroute.com

SISCO DISTRIBUTEUR AUTORISÉ DES PRODUITS SIEMENS FIS & SIDELCO

Un choix sécuritaire!

Ventes - Services - Inspection
SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

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

Jean-Luc Duquet, p.d.g.
279, rue Belvédère Nord
Sherbrooke (Québec) J1H 4B2

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



Rapprochement des communautés culturelles

Oswald Joseph est très impliqué dans sa communauté. Il y a plusieurs immigrants et ethnies à Sherbrooke, et il est actuellement président du Mouvement multi-ethnique de l'Estrie. Il oeuvre au sein de cette organisation depuis plus de 12 ans, une organisation qui a comme but principal de rapprocher les communautés culturelles. A chaque mois, une réunion est organisée et un pays est en vedette.

Délais inacceptables de la Régie

Oswald Joseph est aussi d'avis que les délais de la Régie du logement pour entendre les litiges entre propriétaire et locataire sont inacceptables. Il est membre du RPHL depuis plusieurs années et croit qu'il est essentiel de faire partie de cette organisation lorsqu'on doit gérer des logements locatifs à Sherbrooke.

Il croit également que la Régie du logement ne devrait pas se prononcer sur des ajustements de loyer comme elle le fait à chaque

À chaque mois, une réunion est organisée et un pays est en vedette

année, ce n'est pas son rôle. Il appuie toutes revendications du Regroupement au niveau entre autres du phénomène de non-paiement de loyer par certains bénéficiaires de la sécurité du revenu, alors que le propriétaire n'a aucun recours pour récupérer ses pertes.

Oswald Junior

La nouvelle conjointe de M. Joseph, Ana Gloria Mendoza, a bien l'intention de s'impliquer prochainement dans l'immobilier avec lui. Ils ont un fils qui pourrait prendre la relève un jour: Oswald Junior. "Une coutume haïtienne veut que le premier fils de la famille porte le nom de papa," laisse savoir M. Joseph, avec un

sourire de fierté.

Il avait déjà une fille, qui aujourd'hui, est âgée de 29 ans, Véronique, dont il est très fier.

Enfin, Oswald Joseph se trouve chanceux de vivre toutes ces bonnes choses en 2005 mais il a dû refaire sa vie entièrement en 1982, des souvenirs encore frais à sa mémoire, mais si tout va bien maintenant, il lui a fallu se retrousser les manches. C'est tout en son honneur!



Le principal immeuble de Monsieur Joseph à Sherbrooke.

L'Impériale



HUILE À CHAUFFAGE – MAZOUT

- Bénéficiez d'un escompte de 6 sous en bas du prix commercial pour les membres du RPHL
- Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
- Options de commande et de paiements faciles



Pierre Chouinard & Fils

Communiquez avec le RPHL
(819) 563-9292

24 heures sur 24
7 jours par semaine





Aspirateurs

Centre Aspirateur M.R. Inc.

Pierre Moreau, propriétaire
869 King O. Sherbrooke
Tél.: (819) 569-4808

- **Escompte de 10 % aux membres du RPHL**
- Réparation de toutes marques
- Aspirateur central
- Commercial, résidentiel

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
908, 12e avenue Nord
Sherbrooke (Québec)
Tél.: (819) 565-9023

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

Comptabilité

Benoît et Associés

1645 Galt Ouest, Sherbrooke
881 Principale, Ayers Cliff
Tél. et fax: (819) 838-4243

- Relevé 4, tenue de livres
- Déclarations de revenus
- Estimés de gains de capitaux
- Consultant QuickBooks, vente, installation, formation, suivi
- En affaires depuis 1974

Électricité

Electricité Contact R.L.Inc.

Tél.: (819) 571-4428
- Résidentiel, commercial, industriel, multi-logements
- Alarme incendie et intercom
- Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
- Installation d'économiseurs d'énergie (économie d'énergie jusqu'à 20 %) sur chauffage
- Service d'urgence 24 heures

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
Sherbrooke
Tél.: (819) 821-2454

- g.savary@bellnet.ca
- Évaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Nettoyage

Nettoyage J.L.

Jean Laforest, propriétaire
Tél. : (819) 571-1289

- ***Escompte membres RPHL**
- Résidentiel & commercial
- Système de nettoyage à vapeur avec camion-usine.
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage complet
- Service de dégâts d'eau

Roto-Static

Tél.: (819) 823-2302
Roger Bédard, propriétaire

- Nettoyage de tapis à la vapeur (économique) ou à sec (qualité supérieure)
- Carpettes d'entrée

Portes et fenêtres

La Maison de l'Aluminium

Tél.: (819) 566-5603
Télé.: (819) 820-8890

- Soffite, aluminium, vinyle
- Portes et fenêtres, revêtement
- Couverture Bardeaux de papier
- Pliage d'aluminium
- Garantie 10 ans sur main-d'oeuvre et 30 ans sur matériaux

Plomberie chauffage

Plomberie Gilles Henri Inc.

Gilles Henri et Ghyslain Roy
Tél.: (819) 564-1139

- Tél.: (819) 564-2339
- Résidentiel, commercial, industriel
- Plomberie, chauffage, gaz médicaux
- Spécialiste du chauffage radian
- Installation fournaise gaz naturel

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

Home Hardware
306, 12e avenue Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-7212

- ideale@homevideotron.ca
- **Escompte membres RPHL**
- 30 ans au service du quartier
- Livraison. Coupe de clef
- Service de clef maîtresse (Weiser)
- Réparons chassis, moustiquaires
- Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

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

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

Traiteur

Hôtellerie Le Boulevard (Festin Royal)

4201, Boul. Bertrand Fabi
Rock Forest, Qc
Tél.: (819) 563-3533

- Colloques-repas-conférences
- Réceptions de tous genres
- Salle de réception
- Service de bar

Serrurier

Serrurerie Multi-Clés

1378 King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 562-6313

- Pour toutes vos serrures, Voyez vos experts!
- Clé maîtresse, clé contrôlée
- Unité mobile
- Boîtes postales (bloc appart.)
- Escompte 10 % aux membres RPHL, sur main-d'oeuvre, serrures et clés

Système d'alarme

Sisco Sécurité inc.

Tél. : (819) 569-0171
jl.duquet@siscoinc.ca

- VENTE-SERVICE-INSPECTION
- Spécialisé dans tous les systèmes d'alarme (incendie, intrusion, etc)
- Caméras de surveillance
- Centrale d'alarme
- Immeuble locatif, commercial, industriel, institutionnel
- Licence R.B.Q.: 8006-6731-25



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

Renauvation inc.

- Tél.: (819) 829-9781
- Téloc.: (819) 829-2036
- Membrane élastomère
- Bardeau d'asphalte
- Membre APCHQ
- Licence RBQ 8253-1401-38

Vitrierie

Vitrierie du Parc

- 220, rue Pépin, Sherbrooke
- Tél.: (819) 823-8280
- Escompte membres RPHL
- Miroirs, vitres de tous genres
- Plexiglass, verres thermos
- Réparations de fenêtres

Communiquez
avec
Diane Laventure
au
819-563-9292 (poste 2)

pour
annoncer
vos
produits
et services



Activités à venir

- * **Automne 2005: Cours de plomberie et électricité (dès 15 personnes)**
- * **Automne 2005: Cours de formation "information de base pour gérer les immeubles à logements" (dès 15 participants)**
- * **24 décembre 2005 au 02 janvier 2006 inclus: Fermeture des bureaux pour les vacances de Noël**
- * **10 janvier 2006: Soirée d'information "taux d'inoccupation des logements"**
- * **02 au 05 février 2006: Expo-Habitat Sherbrooke**
- * **21 mars 2006: Soirée d'information**
- * **23 mai 2006: Soirée d'information** * **19 septembre 2006: Soirée d'information**

Le maire de la Ville de Sherbrooke, M. Jean Perreault, et son administration, se disent fiers du dynamisme qui prévaut actuellement dans leur territoire alors que des records sont encore battus au niveau de l'émission et la valeur de permis des construction et de rénovation durant l'année 2005. L'année précédente avait aussi été supérieure à toutes les années antérieures en ce qui concerne la valeur des permis émis. Parlons de chiffres. Cette année, en date du 31 août, les permis pour la construction et la rénovation

La construction et la rénovation sont en pleine santé à Sherbrooke

ont atteint une valeur de 167 M\$ et la Ville de Sherbrooke prévoit terminer l'année 2005 avec une valeur de 232 M\$, soit une augmentation de près de 10 %, par rapport à l'année 2004. Depuis le début de l'année 2005, 65 maisons unifamiliales ont été construites à Sherbrooke de plus qu'en 2004 pour la même période. Une baisse par contre a

été constatée au niveau du marché locatif. "Il n'y a pas que le secteur résidentiel qui a connu une hausse, mais bien tous les secteurs d'activité, que ce soit le commerce avec le plateau Saint-Joseph, le service avec les universités et les hôpitaux ou l'industrie avec la Kruger, entre autres", a souligné le maire Perreault.

Dans un communiqué émis, on tient à préciser que les statistiques nous révèlent que les gens tout comme les commerçants, les entrepreneurs et les industriels veulent s'implanter à Sherbrooke et profiter du développement de notre ville et de nos services. La Ville de Sherbrooke travaille actuellement à la réalisation d'un nouveau plan d'urbanisme afin d'harmoniser le développement de la ville. Les orientations se traduiront bientôt par une nouvelle réglementation, possiblement pour l'année 2006.



Benoît
Vaillancourt

Disposition d'un immeuble à revenus et les implications fiscales

La vente réelle, le don et le legs d'un immeuble à revenus entraînent une disposition aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Une disposition peut impliquer un gain en capital (lorsque la valeur marchande excède le coût d'achat de l'immeuble), de la récupération d'amortissement (lorsque la valeur marchande est supérieure au coût non amorti de l'immeuble) ou une perte finale (lorsque la valeur marchande est inférieure au coût non amorti de l'immeuble).

Voici quatre cas qui illustrent bien les impacts fiscaux reliés à une disposition d'un immeuble à revenus.

Impôts à payer selon le type de revenus

Gain en capital

Les impôts à payer sur le gain en capital varient de 0 à 24% pour un particulier (selon son revenu total) et sont de 26% pour une compagnie

Récupération des amortissements

Les impôts à payer sur la récupération d'amortissement varient de 0 à 48% pour un particulier (selon son revenu total) et sont de 52% pour une compagnie. Il faut noter que la récupération d'amortissement ne peut excéder l'amortissement réclamé par le passé sur l'immeuble.

Perte finale

La perte finale pourra être appliquée contre les autres revenus du contribuable. Les économies d'impôts reliées à une perte finale varient de 0 à 48% pour un particulier (selon son revenu total) et sont de 52% pour une compagnie.

Valeur marchande

La vente réelle à une personne sans lien de dépendance ne cause pas de problème d'évaluation. En effet, le vendeur et l'acheteur négocient de bonne foi et s'entendent normalement sur un prix qui se rapproche de la juste valeur marchande.

Lorsque le transfert s'effectue à une personne qui a un lien de dépendance avec le vendeur (conjoint, enfants, frères, ...), une attention particulière doit être portée à la juste valeur marchande. Le transfert à un prix inférieur ou supérieur pourrait entraîner une double imposition.

Don ou legs

Lorsque vous donnez un immeuble

ou que vous le léguiez à vos héritiers, vous êtes présumé avoir disposé de l'immeuble à sa juste valeur marchande, ce qui peut générer des impôts importants. La seule exception concerne le don ou le legs à son conjoint, qui peut s'effectuer sans impact fiscal immédiat.

Réserve pour gains en capital

Lorsque vous vendez un immeuble et que vous n'êtes pas payé en totalité dans l'année de la vente, vous pouvez réclamer une réserve pour gains en capital. Cette réserve permet d'étaler l'imposition du gain en capital sur une période maximale de 5 ans.

Benoît Vaillancourt, CA, M.Fisc.
(819) 346-0044

	CAS 1 (\$)	CAS 2 (\$)	CAS 3 (\$)	CAS 4 (\$)
Valeur marchande de l'immeuble	105 000	65 000	55 000	45 000
Coût de l'immeuble	60 000	60 000	60 000	60 000
Coût non amorti	48 000	48 000	48 000	48 000
Frais de vente	5 000	5 000	5 000	5 000
Impacts				
Gain en capital	40 000	0	0	0
Récupération d'amortissement	12 000	12 000	2 000	0
Perte finale	s/o	s/o	s/o	8 000

Nouveau
Nouveau
Nouveau
Nouveau

TRACTEURS À NEIGE

à louer
(110 et 125 hp)

Réservez le vôtre maintenant!

J.M. Chagnon inc.
103, rue Main Ouest, Coaticook (819) 849-2663

La marque des professionnels
CASE III

Centre Aspirateur M.R. inc.
869, rue King Ouest, Sherbrooke, QC J1H 1R9
Tél.: (819) **569-4808**

ASPIRATEUR CENTRAL EUREKA

SPÉCIAL 349⁹⁵
RÉGULIER 449,95

ESCOMPTE 10%

SUR VENTE ET RÉPARATION DE TOUTE MARQUE avec carte PRIVILÈGE offerte au membre du RPHL ESTRIE
Non applicable sur promotion

À L'ACHAT D'UN ASPIRATEUR CENTRAL obtenez un aspirateur d'auto GRATUIT d'une valeur de 49,95\$



par Berthold Lévesque

Monsieur Douglas Labelle, ingénieur, et consultant pour l'Agence énergétique du Québec, a été un conférencier fort apprécié à la dernière rencontre de propriétaires membres du RPHL qui avait lieu le 20 septembre dernier à Sherbrooke.



Me Martin Messier, président du RPHL; Mme Diane Hébert, directrice-adjointe; et M. Douglas Labelle, conférencier invité.

Le conférencier a su intéresser au plus haut point les propriétaires qui ont participé à la conférence, un expert de l'Agence énergétique qui a été fondée en 1977 au Québec. Il a rappelé la mission de l'Agence qui est d'assurer la promotion de l'efficacité énergétique pour toutes les sources d'énergie, dans tous les secteurs d'activité au bénéfice de l'ensemble des régions du Québec.

Sans vouloir y installer la panique, M. Labelle se devait de rappeler aux propriétaires le phénomène inquiétant du réchauffement des températures sur le Globe: tornades, déluges, crises de verglas, ouragans, canicules, sécheresses, feux de forêt, élévation du niveau des mers, extinction des espèces vivantes (25 % des mammifères et 12 % des espèces d'oiseaux selon l'ONU), et on en passe. Il a rappelé que le véhicule automobile est le plus grand producteur de gaz à effet de serre et l'augmentation mondiale de ce moyen de transport prendra une allure inquiétante

au cours des prochaines années, principalement dans les grands pays industrialisés.

“Le développement durable doit immédiatement être au coeur de nos préoccupations,” a tenu à

préciser le conférencier qui n'a jamais eu de difficulté à conserver l'attention de son auditoire. L'énergie sera au centre des enjeux économiques, environnementaux et sociétaux du Québec, et des impacts importants sont à prévoir sur l'industrie du bâtiment.

Il y aura des effets prévisibles sur les logements alors que la

Le développement durable doit être immédiatement au coeur de nos préoccupations

Douglas Labelle, de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec

résistance des immeubles devra être encore plus importante; un besoin accru de climatisation; et un besoin de sécurité d'approvisionnement en eau, en énergie et en air pur sera de plus en plus important. Le conférencier a fait référence à Montréal, grande ville qui devait connaître déjà des situations particulières dans son centre-ville, avec la canicule des derniers mois.

Bien connaître sa situation

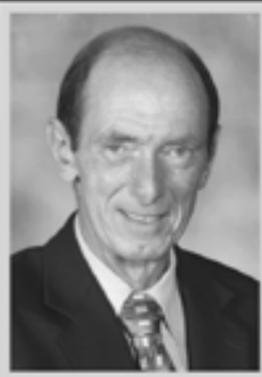
Le conférencier a rappelé aux propriétaires qu'il fallait bien connaître sa situation énergétique au niveau de nos logements, comparer les coûts d'énergie d'une année à l'autre, cerner les priorités, et enfin se comparer au marché. Selon lui, pour une meilleure efficacité énergétique dans nos immeubles avec des coûts moindres, il faut absolument mettre l'accent sur l'efficacité des systèmes de chauffage en place, changer régulièrement les coupes-froid, installer des thermostats électroniques, installer des fenêtres plus performantes lorsqu'il faut les changer, bien contrôler les éléments de chauffage, installer une bonne ventilation et une bonne aération, et enfin responsabiliser les locataires sur l'utilisation des sources d'énergie.

Une règle d'un spécialiste

Monsieur Labelle a fourni une règle de calcul qui pourrait être très intéressante pour les propriétaires qui cherchent à savoir s'il serait rentable de faire des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique dans leurs immeubles. A cause des coûts d'énergie qui vont grimper au cours des prochains mois, cette règle pourrait s'appliquer plus justement pour les années 2000 à 2005 cependant. Elle est simple: si vos coûts d'énergie se situent entre 0,75 cents et 1,25 \$ du pied carré, il est possible d'améliorer la consommation d'énergie et la rendre rentable si vos coûts se dirigent vers le minimum au pied carré. Si vous dépassez le 1,25\$ du pied carré, la rentabilité est d'autant plus évidente.

Le propriétaire d'immeuble doit viser à avoir la meilleure étanchéité de l'enveloppement du bâtiment avec une ventilation des plus adéquates, s'il veut optimiser un rendement énergétique avec des coûts de moins en moins élevés.

Cette dernière rencontre de propriétaires était animée par Mme Diane Hébert, directrice-adjointe du RPHL, et le président de l'organisme, Me Martin Messier, devait aussi prendre la parole et répondre aux nombreuses questions de l'auditoire.



IMMOBILIER

Estrée

WWW.IMMOBILIERESTRIE.COM

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: (819) 820-0777

Fax.: (819) 575-8102



Richard Blain
Agent immobilier affilié
rblain@immobilierestrie.com

**PROPRIÉTÉS COMMERCIALES / RÉSIDENTIELLES
À REVENUS / ACHATS ET VENTES**

Cell.: (819) 571-9261

Stéphane Faucher
Agent immobilier affilié
stfaucher@immobilierestrie.com

**PROPRIÉTÉS COMMERCIALES / RÉSIDENTIELLES
À REVENUS / ACHATS ET VENTES**

Cell.: (819) 620-8487

Sherbrooke enregistre un recul de 16 % sur 2004

Mises en chantier pour les neuf premiers mois de l'année

On a constaté un certain regain d'activité dans les mises en chantier principalement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus au Québec, en septembre dernier, pour une augmentation de 13 % par rapport aux résultats enregistrés dans la même période en 2004. En septembre 2005, 3 822 logements ont été mis en chantier. Ces chiffres nous parviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La montée de septembre dernier est attribuable à une augmentation importante des mises en chantier de copropriétés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Les résultats du mois de septembre portent à 30 256 le cumul des mises en chantier dans les centres

urbains, ce qui constitue une baisse de 11% cependant par rapport aux neuf premiers mois de 2004.

On note aussi que ce dernier bilan reflète le ralentissement général qui a présentement lieu sur les

marchés de Montréal (- 12 %), de Gatineau (- 37 %), et de Québec, qui n'affiche aucune augmentation après trois trimestres.

Ailleurs au Québec, les RMR de Saguenay (+ 19 %) et de Trois-Rivières (+ 3 %) présentent toujours un contexte de croissance des mises en chantier, tandis que la RMR de Sherbrooke enregistre un recul de 16 % comparativement aux

neuf premiers mois de 2004.

Kevin Hughes, économiste provincial à la SCHL déclare: "Outre le dynamisme de la construction de copropriétés à Montréal en septembre, alimenté



Photo d'archives

par un certain nombre de projets d'importance, le secteur de la construction résidentielle au Québec perd de la vitesse comparativement à l'an dernier. Même la région de Québec, qui présentait un bilan relativement fort en début d'année, voit un net ralentissement depuis un trimestre. Et ceci n'est guère étonnant compte tenu du ralentissement récent des facteurs fondamentaux soutenant la demande d'habitations."

En septembre, le segment des maisons individuelles a enregistré une baisse de 8 % par rapport au même mois l'an dernier (1 477 mises en chantier contre 1 605 en septembre 2004). Toutes les RMR ont enregistré des reculs à l'exception de la région de Sherbrooke qui a affiché une

hausse marginale (44 mises en chantier contre 40 en septembre 2004). Toujours dans la catégorie des maisons individuelles, la construction a également reculé dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants (90 mises en chantier contre 97 en septembre 2004) alors que les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants ont connu une légère hausse (3 %) comparativement au troisième trimestre de l'an dernier.

"La baisse de la construction de maisons individuelles au Québec est emblématique de ce qui se passe sur ce marché dans les autres provinces et villes canadiennes, et traduit la faiblesse récente du marché du travail et du marché de la revente, où l'offre est beaucoup plus grande cette année", précise M. Hughes.

POUR OBTENIR VOS ESCOMPTES CHEZ NOS PARTENAIRES – FOURNISSEURS DU RPHL

N'OUBLIEZ PAS DE PRÉSENTER VOTRE CARTE EN RÉGLE À CHAQUE VISITE



Des économies à votre porte avec votre carte...



BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

- ◆ Exclusivement pour les membres RPHL
- ◆ Escompte de 35% sur notre ligne régulière
- ◆ Service de livraison (minimum requis)
- ◆ Conseils d'experts

1-888-BÉTONEL

www.betonel.com

Sherbrooke : 44, rue de Windsor
Sherbrooke : 1666, rue Galt Ouest

(819) 564-7889
(819) 564-2420

SITE INTERNET: www.remax-quebec.com



Bruno Duquette Re/Max D'ABORD

www.brunoduquette.com

(819) 868-6666 (819) 829-4368



Vous servir est un plaisir!



Investisseur!!!

Magog, immeuble commercial avec (2 loyers de 4 1/2 et 3 1/2 pces, 1 salon de coiffure) inclus dans la vente, commerce L'avor. Situé centre-ville. Site stratégique, stationnement privé. Très bon revenu. Faites vite!

Fleuriste

Commerce et bâtisse, boutique de fleurs et cadeaux en opération depuis plusieurs années. Encore beaucoup de potentiel à développer. Revenus locatifs supplémentaires (1 X 2 1/2 pces et 1 X local commercial). À voir! SIA / 055119

Urgent!

Besoin d'immeubles à revenu (résidentiel, commercial) Secteur Magog--- Sherbrooke, clients investisseurs sérieux.
www.brunoduquette.com



Duplex!

Aubaine! 2 X 4 1/2 pces avec sous-sol + garage, loyer disponible à l'acheteur. Beaucoup de rénovations déjà faites. Près des services dans un quartier de choix. Prix: 109 900 \$ SIA / 05584



Le Propriétaire

Hausse importante des coûts d'énergie**Ottawa sortira ses millions \$ mais les propriétaires doivent se préparer à hausser leurs loyers en conséquence**

Avec les hausses importantes des coûts de chauffage au mazout en particulier, les propriétaires de logements locatifs doivent se préparer sérieusement à hausser leurs loyers pour la prochaine année, afin de faire face à des dépenses qui peuvent prendre des proportions alarmantes.

Le gouvernement fédéral a sorti récemment ses millions (projet de loi budgétaire qui devrait être accepté d'ici la fin de l'année) pour aider les plus démunis à affronter ces nouveaux coûts d'énergie en particulier au niveau de l'essence et du mazout, car les locataires devront subir des hausses équivalentes à partir du loyer payé

au propriétaire de l'immeuble, même si les coûts de chauffage sont défrayés par les propriétaires. En bout de ligne, c'est le locataire qui devra payer, avec des coûts calculés à l'intérieur du loyer payé.

Le gouvernement fédéral devrait donc verser 565 millions \$ aux familles et aux aînés à faible revenu, mais oubliera environ un million de ménages démunis, à cause d'un système de contrôle déficient pour la sélection des personnes ayant droit au cadeau.

Le RPHL tient à informer les propriétaires qu'ils se devront de hausser leurs loyers en conséquence de cette flambée de coûts au niveau du chauffage. Ils

se doivent de récupérer les frais supplémentaires de mazout auprès de leurs locataires, dans les loyers à venir.

D'autres programmes

Ottawa ambitionne aussi d'améliorer l'efficacité énergétique de quelque 750 000 résidences, plus de 130 000 logements de ménages à faibles revenus. Les familles démunies pourront recevoir de 3500 à 5000 \$, à compter de janvier, s'ils font des travaux d'isolation, de modernisation des systèmes de chauffage ou de remplacement des fenêtres.

Le fédéral élargit également son programme d'encouragement "éconergétique" Energuide,

accessible à tous les propriétaires d'habitations, en y injectant 170 millions \$ de plus. À cela s'ajoutent 105 millions \$ pour inciter la population à installer des systèmes de chauffage à haute efficacité, 60 millions \$ pour faire la promotion d'équipements à la fine pointe et 210 millions \$ pour la remise à niveau des bâtiments institutionnels.

Enfin, Ottawa s'engage aussi à affecter 800 millions \$ de plus en deux ans, au transport en commun. La valeur totale de la série de mesures dévoilée atteint donc 2,4 milliards \$, mais tout juste 1,3 milliard \$ de cette somme constitue de l'argent frais.

Prochaine rencontre des membres du RPHL, le 10 janvier 2006

Le RPHL tiendra sa prochaine rencontre de propriétaires

membres, à l'Hôtellerie Le Boulevard à Rock-Forest, le 10 janvier 2006. Il sera question du taux d'inoccupation des logements et les hausses moyennes des loyers.



Mme Hélène Dauphinais

La conférencière invitée sera Mme Hélène Dauphinais, analyste de marché à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Mme Dauphinais commentera les rapports de la SCHL suite à l'enquête qui doit se faire bientôt dans la région de Sherbrooke, et répondre aux questions des propriétaires présents.

La soirée sera animée par Mme Diane Hébert, directrice-adjointe du RPHL et le président

de l'organisme, Me Martin Messier, sera aussi de la soirée pour s'adresser aux membres et répondre aux questions.

Pour réserver, il faut communiquer avec Estelle au 563-9292, poste 0 ou par courriel à estelle@rphl.org.

Problèmes avec un locataire? Besoin de conseils?

N'oubliez pas notre nouveau service juridique à votre disposition:

- Info-conseils téléphoniques illimités et gratuits
- Consultations juridiques (une visite annuelle gratuite)
- Préparation d'avis juridiques ou rédaction de mises en demeure
- Représentation en cour à taux privilégiés
- Procéder à l'exécution de vos décisions
- Enregistrement gratuit des jugements au bureau de crédit

Communiquez avec Me Sonia Desrosiers au 563-9292, poste 5

Faites une bonne affaire

Offrez du divertissement à vos locataires !

Appelez-nous pour connaître nos offres télévisuelles exclusives aux édifices à logements.



1 866 326-4326

COGECO

On câble tous vos désirs.

Là où la technologie le permet.



Chronique juridique



Me Sonia Desrosiers

L'importance de la sélection des locataires

Depuis le mois d'août dernier, le RPHL offre un service juridique local à tous les propriétaires membres de l'association. Plusieurs d'entre vous ont d'ailleurs fait appel à nos services. Nous avons décidé d'instaurer une chronique juridique dans le journal afin de répondre aux questions et préoccupations les plus courantes. Il sera aussi possible, dans le cadre de cette chronique, de proposer un sujet d'intérêt général par l'envoi d'un courriel.

Dans cette première chronique, nous allons aborder le droit pour un propriétaire de refuser un locataire. Plusieurs d'entre vous ont communiqué avec nous pour ce type de problème durant les dernières semaines.

Lorsqu'un propriétaire acquiert un immeuble à logements, il le fait pour investir, pour assurer un certain revenu à sa retraite ou pour léguer le tout à ses enfants. Cependant, lorsqu'on devient propriétaire, on ne connaît pas nécessairement toutes les règles légales qui s'appliquent en matière de logement et on ne pense pas toujours à effectuer les vérifications usuelles. Ainsi, une expérience de non paiement ou autres problèmes avec un locataire fait en sorte que le locateur fera preuve de prudence dans le choix de ses futurs locataires.

En cette matière, plusieurs mesures s'imposent. La Charte des droits et libertés de la personne interdit la discrimination de toute sorte. Ainsi, un refus de louer à un locataire doit se baser sur des faits concrets et être sérieux. Par exemple, vous ne pouvez pas refuser de louer un logement à une personne qui souffre d'un handicap ou parce qu'elle pratique une religion que vous n'aimez pas.

Donc, pour éviter une plainte de discrimination, une investigation plus poussée sur un éventuel locataire est recommandée. Les mauvaises habitudes de paiement d'un locataire ou son insolvabilité constituent un motif valable de refus. De même, le fait que le locataire ait eu antérieurement un comportement qui fait en sorte qu'il puisse être considéré comme indésirable, est une raison valable de refus selon la jurisprudence.

Pour éviter ce genre de problème, une enquête de crédit est recommandée. Une enquête complète vous permet de connaître les habitudes de paiement d'un locataire ou la solvabilité de celui-ci. Elle vous permet aussi d'avoir des références d'emploi et d'anciens propriétaires et même de savoir si cette personne

a un dossier criminel.

Cette solution semble aller de soi et pourtant, nombre de propriétaires décident encore de se fier uniquement à leur intuition pour accepter un locataire. Dans certains cas, malheureusement, ce n'est pas suffisant.

Je suis souvent appelée à faire exécuter des jugements qui sont obtenus par les locateurs et il

est surprenant de constater qu'à plusieurs reprises, les références fournies par ces locataires sont fausses. Pourtant, le propriétaire aurait pu faire exécuter un jugement avec un peu plus de clairvoyance. La période des renouvellements de bail arrive bientôt, il est donc temps d'évaluer notre façon de sélectionner un locataire afin d'éviter les surprises désagréables.

Sonia Desrosiers, Avocate
desrosiers@immoloi.com



GRUPE SUTTON DE L'ESTRIE
COURTIER IMMOBILIER AGREE
1850, rue King Ouest, bureau 10
Sherbrooke, QC J1J 2C3
Fax: (819) 823-1717
www.sutton.com

À tout nouveau acheteur d'immeuble à revenu, une carte de membre du RPHL vous est offerte gratuitement

TRIPLEX - SECTEUR EST



Tout brique • garage trois portes • cour asphalté
Avec deux grands 5 1/2 et un 4 1/2
PRIX REVISÉ À 175,000\$



ROBIN OUIMETTE
Agent Immobilier affilié
Tel. bur.: (819) 823-7474
Cell.: (819) 823-4678
rouimette@sutton.com

20 ans d'expérience
dans la gestion d'immeuble à revenu

Spécialiste EN ENTRETIEN PAYSAGER ET DÉNEIGEMENT

Entretien résidentiel
commercial et industriel



L'hiver arrive à grand pas
RÉSERVEZ TÔT!
Une flotte de 7 machines assure un **SERVICE RAPIDE**

Marc-Olivier Baucher





TONTE • DÉNEIGEMENT

La seule entreprise d'entretien paysager en région recommandée par CAA Habitation

SHERBROOKE ET ENVIRONS (819) **574-7667**





Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

la citadelle

15ans déjà que les assurances Perreault Rouillard Ltée, en collaboration avec la compagnie d'assurance La Citadelle, vous représente pour vos immeubles à logements.

Service attentif, programme de haute qualité, empressement à régler vos réclamations.

(819) 563-0363



Le Propriétaire

Cours de formation pour pouvoir bien gérer vos immeubles

Les membres du RPHL peuvent toujours profiter de cours de formation. Il est encore temps de vous inscrire pour les sessions de l'automne 2005 et hiver 2006.

Ces cours permettent aux propriétaires d'apprendre des informations de base pour pouvoir bien gérer les immeubles à logements.

Enfin, il en coûte 60 \$ pour participer à un cours de 6 heures de formation (2 sessions de 3 heures). Pour plus de renseignements ou inscription, il faut communiquer avec Estelle Fabre au (819) 563-9292, extension 0 ou estelle@rphl.org. Un minimum de 12 participants et un maximum de 15 sont exigés.



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée

Service privilégié aux membres



3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



Tél. : (819) 566-2277
Fax : (819) 348-0752
Courriel : econel@econel.ca
R.B.Q. 2432-1002

L'alarme et le GPS

Aujourd'hui, les satellites jouent un rôle important dans la surveillance des entreprises commerciales. Le GPS est la voie incontournable de l'avenir. Nous devenons de plus en plus mobile aujourd'hui et chacun porte un dispositif mobile (téléphone cellulaire, etc.).

Fort d'une expertise de plus de (20) vingt ans et préoccupé par la qualité en installation électrique et maintenance de tous genres, nous avons toujours été à l'écoute des besoins de nos clients. Considérant que le service à nos clients enrichit nos connaissances et lorsqu'une demande fut logée, nous avons été motivé à rendre accessible la technologie GPS dans la région de l'Estrie. ATTENTION! Nous tenions à offrir ce service, mais en contribuant à le maintenir à la fine pointe de la technologie.

Alors, puisqu'aucun produit offrait ce que nous cherchions, nous avons décidé d'utiliser cette technologie assez récente et de l'amener à un niveau supérieur. Nous avons combiné le GPS à notre expertise en alarme et nos connaissances d'électricien pour produire un système qui s'adapte à n'importe lequel environnement ou presque.



Nous en sommes tellement ravi que nous avons nous-même intégré la technologie GPS pour protéger notre cargaison, notre entrepôt qui n'était pas desservi par une ligne téléphonique, et pour notre remorque. Le système fonctionne 24 heures par jour, 7 jours sur 7 et 365 jours par année sans avoir recours à aucun branchement externe électrique. Il est autonome à 100%. Pour nous, ça fait maintenant partie de notre modèle d'affaire en sécurité.

Vous serez épaté des applications possibles !

N'oubliez pas, nous offrons une multitude de services en électricité de construction, en entretien, en alarme intrusion et incendie sans compter le câblage structuré et la gestion de système de chauffage à partir de l'alarme.

Puisque nous maintenons toujours un lien de partenariat avec les commerçants, entrepreneurs et administrateurs de besoins énergétique et mécanique, notre mandat est donc fort clair :

- Vous conseiller ;
- Planifier avec vous le travail ;
- Effectuer les travaux ;
- Gérer l'entretien, la rentabilité et les performances de vos équipements.

Alors, appelez-nous et vous ne serez pas déçu. Nous vous invitons à visiter notre site Internet, www.econel.ca, pour plus de détails.

Au plaisir de vous rencontrer,

Wayne Parenteau, président

Pro★Fenex

Manufacturier
Portes et fenêtres

Fabriqué à
Sherbrooke

SPÉCIAL

VERRE ÉNERGÉTIQUE

GRATUIT

Le vitrage isolant "ACCLIMATE RLE®" de PRO-FENEX... Isolation et économie supérieur

Placez une commande de fenetre "PRO-CLIMAT" et obtenez le "LOW-E & GAZ ARGON" gratuit
Offre Valide aux membres du RPHL pour un temps limité

459 ROUTE 220, ST-ÉLIE ★ TEL: 566-5454 WWW.PROFENEX.COM



Housing Starts in Quebec Bounce Back in September

According to the results of the survey conducted in September by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), residential construction bounced back this past September in Quebec. The 3,822 dwellings started in urban centres with 10,000 or more inhabitants represent a 13 per cent gain from the results recorded in September 2004.

This increase was attributable to a major rise condominium housing starts in the Montréal census metropolitan areas (CMA). The September results brought total year-to-date urban starts to 30,256 units, for a decrease of 11 per cent in relation to the first nine months of 2004. These latest figures were due to the general

slowdown currently prevailing on the markets of Montréal (-12 per cent), Gatineau (-37 per cent), and Quebec City, where no growth is recorded after three quarters. Elsewhere across Quebec, the Saguenay (+ 19 per cent) and Trois-Rivières (+ 3 per cent) markets are still in growth mode while activity in the Sherbrooke region is down by 16 per cent compared to the first nine months of 2004.

In September, the single-detached home segment registered an eight per cent decrease from the same month last year. Activity was down in all CMAs with the exception of Sherbrooke, where a marginal increase was noted (44 starts compared to 40 in September 2004).

Sherbrooke a un urgent besoin de maisons de chambres

L'Université de Sherbrooke ne cesse de progresser. La Ville de Sherbrooke est consciente du phénomène et a constaté un urgent besoin de logements pour étudiants sur son territoire. Des projets sont en marche actuellement, mais ce n'est pas suffisant.

La municipalité ouvre la valve pour permettre la construction de maisons de chambres sur tout son territoire. Des discussions menées par le comité "Sherbrooke, ville étudiante", auraient porté fruit, alors qu'il est possible maintenant de construire des maisons de chambres à peu près partout sur le territoire municipal.

Il faut cependant respecter certaines règles et des permis ont même été refusés suite aux vérifications du service

d'urbanisme. Les critères sont très serrés surtout au niveau de la sécurité.

La Société de transport de Sherbrooke accorde encore la gratuité aux étudiants pour la prochaine année scolaire et l'émission de permis qui ne sont pas dans le secteur de l'université, ne pose donc plus de problèmes.

Le comité est formé actuellement de représentants du monde municipal ainsi que de représentants du milieu scolaire, y compris des associations étudiantes. Il sera plus facile de trouver des solutions intéressantes pour ce manque de logement au niveau des étudiants. Egalement, le projet de résidence universitaire dans le centre-ville demeurerait toujours une priorité pour la municipalité.



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ

10% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 1er membre référé

20% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 2ième membre référé

30% DE RABAIS

Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 3ième membre et plus référé



CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

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

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

En effet, pour une référence d'un 1er membre vous obtiendrez un coupon rabais de 10% applicable à votre renouvellement ... pour une 2ième référence, un coupon rabais de 20% et enfin pour une 3ième référence et plus, vous obtiendrez 30% de rabais sur votre prochain renouvellement.

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

RPHL Estrie

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

Tél.: (819) 563-9292

Téléc.: (819) 563-7881

Courriel : info@rphl.org

www.rphl.org

