

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 4, No 3

Juin-Juillet 2008

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

Le taux d'inoccupation va continuer de monter

**La vérification de crédit
des futurs locataires
est un droit, mais attention !**

page 3

**Le RPHL signe une nouvelle
entente pour ses membres avec
Shell pour le mazout**

page 17

Mot de l'éditeur

**La contestation
des reprises de possession
Repossessions contested**

NOUVEAU: vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel ! page 5

Pas mal moins de coups de marteau à Granby et Sherbrooke au premier trimestre de 2008

Les mises en chantier résidentielles ont diminué de 14 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke dans le premier trimestre de 2008, passant de 229 mises en chantier durant la même période en 2007 à 196 en 2008. Ces chiffres ont été fournis par la SCHL avec les résultats de son plus récent relevé des mises en chantier pour la région.

Dans l'agglomération de Granby, on a enregistré une diminution de 10 %, en comparant les mêmes périodes.

Comme ce fut le cas au dernier trimestre de 2007, ce sont les appartements qui sont à l'origine du recul. « La hausse du taux d'inoccupation observée en 2007 dans la RMR de Sherbrooke continue de ralentir la construction d'appartements destinés au marché locatif. En effet, les mises en chantier d'appartements locatifs ont diminué de 36 %, ce qui constitue une quatrième baisse d'affiliée. En tout, 56 logements locatifs ont été commencés au cours du dernier trimestre contre 88 pendant la

même période, en 2007 », précise Francis Cortellino, analyste de marché à la SCHL.

Pour les appartements en copropriété, 11 mises en chantier ont été dénombrées, soit 9 de moins qu'en 2007.

Les maisons unifamiliales connaissent une hausse des mises en chantier pour un troisième trimestre de suite dans la RMR de Sherbrooke. On note 127 mises en chantier au premier trimestre de 2008 contre 103, au premier trimestre de 2007, représentant une hausse de 23 %.

Les plus importantes hausses des mises en chantier surviennent pour les maisons jumelées et en

rangée, alors que les prix sont plus abordables.

Lorsqu'on sort en dehors de la région de Sherbrooke, on constate aussi une forte diminution des mises en chantier. Drummondville (- 81 %), Granby (- 10 %), et Saint-Hyacinthe (- 7 %).

Maintenant au Québec, seules les RMR de Sherbrooke (- 14%) et de Trois-Rivières (- 7 %) ont enregistré une baisse des mises en chantier au cours du premier trimestre de l'année. Dans l'ordre, les augmentations les plus importantes ont eu lieu à Gatineau (+ 40 %), Saguenay (+ 35 %), Montréal (+ 26 %) et Québec (+ 22 %).





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

—●— RÉSIDENTIEL
—●— COMMERCIAL
—●— INDUSTRIEL

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC



RBQ: 8309-4326-19
ESTIMATION GRATUITE

TOITURES EN MEMBRANE
ÉLASTOMÈRE

INDUSTRIELLE - COMMERCIALE - RÉSIDENTIELLE

819 823-7592

Real Bergeron SHERBROOKE
Télécopieur : 819-563-4964



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



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

Gestion immobilière
Pierre Bertrand Inc.

819-829-0678

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

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

RONA
le Renoveur

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

40 et 60 gallons



Épaisseur 2"
Isolation à l'uréthane

GARANTIE 9 ANS
Économie d'électricité
Valve anti-retour
Soupape de sureté incluse
Auto-Nettoyant

GARANTIE 6 ANS
Prix concurrentiel
Soupape sureté non comprise
Auto-Nettoyant


Desjardins

Possibilité de financement


Obtenez des Air Miles

WWW.JANCTIL.COM

La vérification de crédit des candidats locataires est un droit, mais attention

par *Martin A. Messier*

C'est bien connu, la location de nos logements exige une bonne vérification du crédit et du comportement de nos futurs locataires. Les propriétaires ont droit d'obtenir certains renseignements personnels pour avoir accès à la fiche de crédit du candidat, mais il faut faire attention aux abus à ce niveau.

Votre Regroupement connaît bien les lois qui régissent le secteur de la location des logements résidentiels au Québec, et elle fournit un formulaire « offre de location » qui

respecte la vie privée du candidat locataire, mais assez complet pour pouvoir effectuer une bonne vérification du candidat.

Il est évidemment essentiel d'obtenir la permission écrite (signature) de votre candidat locataire pour pouvoir faire les vérifications de son dossier de crédit. Comme membre du RPHL, vous devez signer une entente de confidentialité qui vous engage à utiliser les renseignements personnels obtenus pour fin de location seulement, tout en conservant strictement confidentiels ceux-ci.

Il est aussi important de bien informer votre candidat locataire sur vos intentions lorsqu'il accepte de s'inscrire pour une demande de logement avec l'offre de location. Lorsque vous donnez la réponse d'acceptation ou non à votre candidat, il

est important de ne pas discuter des renseignements obtenus et de répondre que le crédit n'est pas suffisant tout simplement en cas de refus, si c'est le cas.

Il est aussi important de ne pas apporter de modifications au formulaire « offre de location » du RPHL dont vous avez accès comme membre en règle. Nous avons toujours le droit d'obtenir certains renseignements personnels pour la location de logement, mais soyons prudents et disciplinés dans la cueillette des données et en évitant les abus. Un droit difficilement acquis mais facilement contesté en cas d'abus, pour cette cueillette de renseignements personnels dans la location de nos logements.

Pour toutes informations supplémentaires concernant le sujet, communiquez avec notre service juridique.



Une équipe d'experts en immobilier

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

Pour plus de renseignements, contactez un de nos 5 bureaux en Estrie au 1 866 821-2201.

www.desjardins.com/cfe-estrie



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

Conjuguer avoirs et être

Commandez le logiciel intelligent du RPHL, c'est gratuit pour les membres !



Location Buanderie Estrie

Consignation laveuse sècheuse commerciale
*Sans investissement
(Revenu supplémentaire)

2650, rue King Ouest, bureau 218
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1

Tél. / Fax : 819 823-7812

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



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

Informez-vous à un courtier d'expérience

RICHARD LAVOIE
agent immobilier agréé

La Capitale Estrie RL.

courtier immobilier agréé

819.563.3000

www.lacapitalevenu.com



DÉBOUCHAGE

BAIN, ÉVIER, TOILETTE,
DRAIN DE FONDATION,
INSPECTION PAR CAMÉRA,
VAPEUR, VACUUM,
BALAIS DE RUE

8345, boulevard Bourque, Sherbrooke (Québec) J1N 0G2

Sans frais : 1-866-479-6441

Sherbrooke : 819-864-6441 / 819-348-6034

Granby : 450-360-9070

DÉBOUCHAGE

Tarifs préférentiels aux membres du RPHL



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

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



Ventes Commerciales des Électroménagers GE



Martin A. Messier

Un sujet qui revient à chaque année, celui des reprises de possession de logements de la part de propriétaires, pour les habiter eux-mêmes ou pour les membres

La contestation des reprises de possession

immédiats de leur famille. La possibilité de reprendre un logement est prévu dans la Loi mais certains groupes représentant les locataires ramènent des batailles rangées sur le sujet, à chaque printemps.

Ces groupes se plaignent à l'effet que les propriétaires font de plus en plus de reprises de logement privant ainsi les locataires, parfois installés de longue date, dans les lieux loués. Il est curieux de constater un tel acharnement sur ces reprises de logements alors qu'on sait que cela constitue une composante essentielle du droit de propriété qui est déjà l'objet de

restrictions trop importantes pour les propriétaires.

Le propriétaire peut notamment reprendre un logement pour y habiter lui-même, pour y loger un ascendant ou descendant au premier degré. Le droit à la reprise de possession est déjà assorti d'avis et de délais très stricts. Le propriétaire doit souvent introduire une demande auprès de la Régie du logement. Il doit démontrer sa bonne foi devant le tribunal, alors, que normalement, toute personne est présumée être de bonne foi. De plus, la Régie peut accorder une indemnité financière au locataire, si elle décide de permettre la reprise.

Pour boucler le tout, le propriétaire qui veut louer à nouveau son logement après en avoir repris possession, doit faire une demande à la Régie qui fixera les conditions de location.

Quoi de plus sain et normal que des personnes, qui sont souvent locataires, décident de faire l'acquisition d'un petit immeuble à logements pour ensuite vouloir y loger avec leur famille.

N'hésitez pas à nous faire parvenir vos commentaires sur le sujet.

Message important aux membres du RPHL

Le RPHL tient à informer ses membres qu'il est absolument important d'utiliser le formulaire « offre de location » du Regroupement pour pouvoir obtenir des enquêtes de pré-location.

Ce formulaire respecte les Lois et les règlements au niveau de la location de logements résidentiels au Québec il est essentiel de ne pas le modifier, si vous voulez, comme membre, obtenir nos services d'enquête à partir de notre personnel, ou en utilisant notre logiciel intelligent.

Nous vous remercions pour votre collaboration.

Repossessions contested

A topic that revisits us every year is the one about repossession of apartments by landlords who want to inhabit them themselves or their immediate relatives. The possibility of retaking an apartment is provided for by the law but certain groups representing the tenants ferociously oppose themselves against it, each springtime.

These groups complain about the fact that landlords resort to ever more repossessions of apartments thereby expelling tenants who have been living in these rented premises for many years. It is kind of weird to notice such determination in the face of these repossessions when one realizes that these are a basic component of private property law which is subject to restrictions that are already too cumbersome to many landlords.

A landlord may, as a matter of fact, retake an apartment to live there himself or to house a relative

there, be it an ascendant or a first degree descendant. The right to repossess is already subject to very strict notices and delays. Often the landlord must submit a request to the Régie du logement. He must show his good faith before the court whereas normally every person is presumed to be of good faith. Moreover, the Régie may award a financial indemnity to the tenant should it decide to permit repossession. In the end, the landlord who wants to put up his apartment for rent again after having repossessed it must submit a request to the Régie who will then set the rental conditions.

What could be more healthy and normal than people who are often tenants deciding to purchase a small complex of apartments in order to live there later-on with their family?

Do not hesitate to forward your views on this subject to us.

Volume 4, numéro 3
Juin-Juillet 2008

Le Propriétaire, Edition RPHL

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

Président
Martin Messier

Directrice adjointe
Diane Hébert

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Renée Roy, avocate
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Diane Hébert
Marie-Lyne Dufour
Nadia Lessard
Marjolaine Laberge

Conseillère publicitaire
Diane Laventure

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.rphl.org

La ferveur des condos ne cesse de se propager chez les Québécois et parfois même dans les églises

Berthold Lévesque

Après les Américains, le phénomène est apparu en premier lieu à Montréal, acheter un condo, c'est devenu un choix pour plusieurs québécois qui recherchent d'abord le service et la sécurité, et c'est terminé pour la coupe du gazon, la peinture et l'entretien. « On part en voyage, on met la clef dans la porte. »

Il y a moins de construction d'immeubles à logements traditionnels depuis quelques années, pour la simple raison que les coûts de construction ont augmenté considérablement, et pour rentabiliser ces nouveaux complexes, il faudrait prévoir des loyers pas mal plus dispendieux, et le marché ne peut pas les absorber suffisamment. Les constructeurs se sont tournés vers les condominiums et les résidences pour personnes retraitées.

La fièvre du condo s'est répandue, depuis, en dehors de Montréal et sa région, pour s'implanter de plus en plus dans les autres régions du Québec, sans oublier la Ville de Québec qui a pris goût à cette

nouvelle façon d'habiter et de vivre, et ce, en particulier au cours des dernières années. On parle de construction de nouveaux condos ou la transformation d'immeubles déjà existants en cette forme d'habitation.

À Québec, comme à Montréal, certaines églises catholiques ont été transformées en condos. La fréquentation pour le culte des églises traditionnelles catholiques fond comme la neige au printemps. Qui aurait cru qu'un de ces jours, on pourrait fréquenter l'église de façon permanente, en y habitant. C'est pourtant le cas, et ces condos aménagés dans ces immeubles patrimoniaux font l'objet d'une attirance assez particulière de certains québécois, des lieux uniques.

C'est le cas de cette église de Québec, l'église Notre-Dame-de-la-paix qui a été transformée en condos en 1989. Une soixantaine de condos très recherchés, avec des prix qui peuvent varier de 72 000 \$ par unité (350 pieds carrés de plancher) jusqu'à plusieurs centaines de milliers de dollars lorsqu'on choisit la chance d'habiter le haut du clocher principal. Pour quelques

minutes à pied, on peut rejoindre le Vieux-Québec et ses attraits touristiques.

Les condos dans la Ville du 400e sont prisés par beaucoup de personnes qui parfois recherchent un « pied-à-terre » dans cette superbe région historique.

La région de Montréal ne fait pas exception évidemment, alors que de plus en plus de lieux de culte sont vendus à des promoteurs qui les transforment en condominiums tout en respectant l'architecture historique des lieux.

Chaque projet de condos au Québec a ses particularités et offre des services personnalisés. Mais attention, il faut prendre le temps de choisir et vérifier plusieurs éléments avant de faire une transaction. La vie en condo est un peu une vie en communauté. Il est important de prendre connaissance de la déclaration de copropriété qui est un peu la « bible » des habitants des condominiums. Essentiel d'y porter une grande attention. Il y a ensuite les frais de condo, en vérifiant au cours des années l'augmentation qui a été apportée, et si des travaux majeurs sont à venir. Le fonds de prévoyance est aussi très important à vérifier, une réserve qui doit s'établir et qui doit servir en cas de travaux majeurs. Il est aussi important de vérifier les minutes des assemblées des dernières années.

Un autre élément non négligeable,

c'est de connaître le nombre de condos loués dans l'immeuble, un fait qui pourrait influencer votre achat. Enfin, il est bon de savoir qui administre le complexe.

Une chose est certaine, la fièvre du condo se fait toujours sentir dans les deux plus grands centres de la province, Québec et Montréal, mais elle se répand lentement et sûrement aussi dans d'autres régions comme Sherbrooke, Trois-Rivières et Gatineau.

Nouveau !

Recevez votre journal par courriel

Le RPHL vous offre un nouveau service. À titre de membre, vous avez maintenant la possibilité de recevoir votre journal par courriel plutôt que par la poste.

En effet, suite à la demande de plusieurs membres, nous avons décidé de livrer par courriel une version électronique du journal Le Propriétaire. Parmi plusieurs avantages, il y a notamment la rapidité de livraison, la possibilité de conserver facilement chaque édition pour la consulter plus tard au besoin, et il ne faut pas négliger les nombreux bénéfices du point de vue environnement.

Pour recevoir votre copie du journal Le Propriétaire par courriel, vous n'avez qu'à faire parvenir un courriel à journalelectronique@rphl.org

DEMCO
TONTE & DENEIGEMENT
Spécialiste **ENTRETIEN**
commercial et
grandes surfaces

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

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

TRANSPORT
MB PLUS
SERVICES D'EXCAVATION

Martin Boucher
Propriétaire

EXCAVATION (MOYEN et MINI)
• DRAINAGE
• CREUSAGE
• NIVELAGE

TRANSPORT EN VRAC

Cell.: (819) **570-0009**

GéoLab inc.

Études environnementales
de site (phase I, II et III)
Réhabilitation environnementale
Expertise sur amiante
et moisissures
Géotechnique

819 563-3372
www.geolab.ca

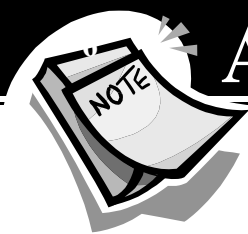
Un environnement sûr, des fondations solides, une expertise unique

PUBLIFORME
AFFICHAGE DE TOUS GENRES

SIGNALIGNE
PEINTURE ROUTIERE

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

2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5



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

La Capitale Estrie RL.

Courtier immobilier agréé
Richard Lavoie
Agent immobilier agréé
 Tél.: (819) 563-3000
 www.lacapitalevenu.com
 -Votre immeuble à revenus vaut peut-être plus que vous ne le croyez
 -Offre d'achat garantie avant 15 jours
 -(20 logements et plus)

Pierre Dufault

Agent immobilier agréé
Im/Max Estrie
Courtier immobilier agréé
 Tél.: (819) 822-2000
 Cell.: (819) 822-2020
 1576, rue King Ouest, bureau 200
 Sherbrooke (Qc) J1J 2C3
 www.immaxestrie.com
Immobilier Multi-Services
 * **Promotions pour membres RPHL**

Assurances

Le Groupe Verrier

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

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

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) 829-0732
 (ligne directe) Bureau industriel
 * **Escompte membres RPHL**
 - Centre de coupe
 - Cour à bois facile d'accès
 - Armoires et comptoirs de cuisine
 - Portes et fenêtres (estimation gratuite)

Rona Le Rénovateur

J. Anctil inc.
 Matériaux de construction
 3110 route 222
 St-Denis-de-Brompton (Qc)
 Tél.: (819) 820-2747
 www.janctil.com
 * **Escompte membres RPHL**
 - **L'expérience qui parle!**

Chauffage

L'impériale Esso

Tél.: (819) 563-9292
 Sans frais: (877) 563-9292
 * **Escompte membres RPHL**
 -Huile à chauffage, mazout
 -Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
 -Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

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

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

Débouchage

Le Groupe Expert Drain

Richard Brisson
 Tél.: (819) 864-6441
 r.brisson@bellnet.ca
 -Débouchage, drain évier, toilette, bain, fondation, égout
 -Coupe racine, caméra, camion vacuum
 -Réparation de fondation
 -Infection époxy
 -Remplacement de drain
 -Excavation générale

Économie d'énergie

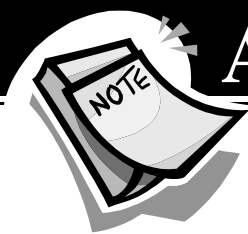
Agence de l'efficacité énergétique du Québec

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

Électroménagers

Mabe "Les Électroménagers GE"

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



Électricité

Services Électriques Larochelle inc.

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

J.C. Morin inc.

- Entrepreneur électricien
- Tél.: (819) 868-6643
- jcmorin@bellnet.ca
- Services spécialisés et d'urgence
- Chauffage/installation et service
- Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

Entretien paysager (dénivellement)

Entreprises Demco enr. (Les)

- Marc-Olivier Boucher, propriétaire
- Cell.: (819) 574-7667
- * **Escompte membres RPHL**
- Dénivellement
- Tonte de pelouse, résidentiel et grandes surfaces
- Nettoyage printemps, automne
- Nettoyage de stationnement
- Des services distingués depuis bientôt 10 ans

Études environnementales

GéoLab inc.

- Tél.: (819) 563-3372
- Sans frais: 1-800-991-2781
- www.geolab.ca
- Évaluation environnementale de site
- Caractérisation des sols et des eaux
- Réhabilitation environnementale
- Expertise, amiante et moisissures
- Certificat d'autorisation
- Étude géotechnique

Évaluation immobilière

Savary, Paul & Associés

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

Excavation

Entreprises M.B. Plus enr. (Les)

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

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises de l'Estrie

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

Gestion Immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

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

Gestion parasitaire

Groupe Cameron

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

Huissiers de justice

Proteau & Associés,

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

Informatique

Magex Technologies

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

Inspecteur en bâtiment

Inspectech

- Tél.: (819) 823-5377
- inspectech@inspectech-estrie.com
- * **Escompte membres RPHL**
- Consultant en bâtiment et en environnement, pré-achat, vices cachés, état d'immeuble
- Test de percolation

Location d'autos et camions

Via Route

- L'équipe Dany Sévigny
- * **Escompte membres RPHL**
- Sherbrooke Est
- 1979 rue King Est
- Tél.: (819) 565-5555
- Sherbrooke Ouest
- Tél.: (819) 822-4141

Location de chauffe-eau

André Lapierre Service inc.

- Tél.: (819) 569-6676
- 4573, boulevard Bourque
- Sherbrooke (Québec) J1N 2G6
- 35 ans d'expérience
- Location de chauffe-eau électrique
- Vente et entretien d'équipements de chauffage
- Plomberie résidentielle
- Service 24 heures/jour

Maçonnerie

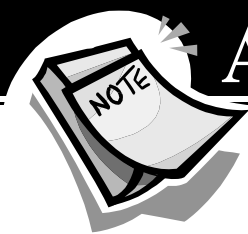
Maçonnerie Jacques

- Goyette
- Tél.: (819) 888-2594
- Réparations de tout genre
- Brique, pierre, allège
- Foyer, cheminée
- Solins autour des ouvertures
- Joint d'expansion
- Estimation gratuite

Marches Balcons

Création CFV

- Gabriel Poulin
- Tél.: (819) 563-3362
- Cell.: (819) 679-6876
- conceptfibre@yahoo.ca
- www.creationcfv.com
- Balcons en fibre de verre
- Marches et limons, planchers de quai
- Différentes pièces en matériaux composites
- Produits haut de gamme



Nettoyage après sinistre

Phoenix intervention après sinistre

Daniel Pellerin, directeur
Tél.: (819) 822-2425
www.phoenixinc.ca

* Rabais 15 % membres RPHL

- Pour tous vos besoins de nettoyage
- Tapis, tuyaux de sècheuse, général
- Feux, décès, odeurs, moisissures
- Un dégât d'eau... Phoenix!
- Accrédité par l'I.I.C.R.C.

Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke

44 rue William-Ives
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420

2680 King Ouest

* Escompte membres RPHL

- Peintures, vernis et accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

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

* Escompte membres RPHL

Pour un service personnalisé votre conseiller René Perron

- Vinyle anti-déchirure
- Tapis anti-éfilochage
- Plancher flottant
- Céramique

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.

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

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

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

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

* Escompte membres RPHL

- Matériaux de construction
- Livraison. Coupe de clef
- Service de clef maîtresse (Weiser)
- Réparons chassis, moustiquaires
- Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent

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

* Escompte membres RPHL

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

Rampes et balcons

Gou Pro Aluminium

Tél.: (819) 565-1354

* Escompte membres RPHL

- Rampes en aluminium
- Balcons en fibre de verre
- Gouttières sans joints
- Licence RBQ: 8101-7006-09

Rénovation

Construction Marc Carrier inc.

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

* Tarif préférentiel aux membres RPHL

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

Rénovations André

Dorais enr.

Tél.: (819) 566-5861
Cell.: (819) 822-6565

* Prix concurrentiel

- Réparation de gyproc joint
- peinture - moulure o'gee - plafond suspendu - manteau de foyer
- Pose de céramique - mosaïque
- Plancher flottant
- Licence RBQ : 8308-3741-22

Toitures

Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592

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

Traiteur

Festin Royal

(Hôtellerie Le Boulevard)

4201, Boul. Bertrand Fabi
Rock Forest, Qc

Tél.: (819) 563-3533

* Escompte membres RPHL

- 10 % sur location de salles et équipements
- Colloques-repas-conférences
- Réceptions de tous genres
- Salle de réception
- Service de bar



Pour annoncer vos produits et services !

Communiquez avec

Diane Laventure

819-563-9292 (poste 2)

Sans frais:

1-877-563-9292

Vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel :
journalelectronique@rphl.org

Une légère hausse du taux d'inoccupation est prévue pour la région de Sherbrooke

En mai, la SCHL fait une mise à jour des ses prévisions au niveau de l'habitation, et pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, on continue de prévoir une légère hausse du taux d'inoccupation pour tous les types de logements, même si cette région connaît un taux exceptionnellement bas, lorsqu'on le compare avec les autres grands centres du Québec.

L'offre de logements collectifs montera à un rythme plus rapide que la demande. Le marché du travail a été relativement moins favorable pour les jeunes en 2007, ce qui a pu inciter certains d'entre eux à remettre le projet d'acquisition d'une maison. Par contre, ce qui permettra de fouetter davantage la demande de logements locatifs, est l'arrivée cette année d'une centaine d'immigrants de plus qu'en 2007 dans la région de Sherbrooke.

Avec tous les facteurs réunis, le taux d'inoccupation ira quand

même à la hausse en 2008, alors qu'il devrait atteindre 2,1 %, soit un petit 0,1 point de pourcentage de plus par rapport à 2007. On

prévoit une autre légère hausse en 2009, avec un taux de 2,2 %. Avec ces hausses, l'augmentation du loyer moyen des logements de

deux chambres à coucher sera plus contenue, et celui-ci passera de 529 \$ à 545 \$ en 2008, pour ensuite atteindre 555 \$ en 2009.



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

Faites vos enquêtes de crédit en utilisant le logiciel intelligent exclusif aux membres du RPHL

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

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

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

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

Gou-Pro aluminium
Gouttières Rampes Balcons
R.B.Q. 8101-7006-09

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

Rampes et colonnes
• Aluminium

Balcons
• Fibres de verre

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

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

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!

PHOENIX
NETTOYAGE DE TAPIS

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

URGENCE 24 H

819 822-2425
www.phoenixinc.ca

*RABAIS MEMBRE RPHL



**Berthold
Lévesque**

Le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées pourrait atteindre 10 % en 2008 dans la région de Sherbrooke

Les constructeurs s'intéressent fortement depuis quelques années aux résidences pour personnes âgées, et dans la RMR de Sherbrooke, le taux d'inoccupation a continué de progresser, comme

c'est le cas pour les autres régions du Québec, en particulier à Montréal.

Il est passé, pour la région de Sherbrooke, de 4,5 % en 2006 à 7,5 % en 2007. Il pourrait même atteindre 10 % en 2008, selon les prévisions de la SCHL sur ce secteur d'activités.

Cette dernière enquête de la SCHL a été menée sur les résidences privées pour personnes âgées, en 2007, et touchait les

résidences de type appartements et celle de type chambres avec pension. Le nouveau taux d'inoccupation de 2007 est une quatrième hausse de suite et la plus importante depuis que la SCHL s'intéresse à ce segment de logements.

La demande pour les logements de résidences pour personnes âgées a été moins forte que prévue.

La hausse du taux d'inoccupation dans la région de Sherbrooke est attribuable principalement au desserrement du segment des appartements, lequel a progressé de 4 points de pourcentage entre 2006 et 2007 pour atteindre 8,8 %.

Celui de deux chambres a cependant diminué pour la même période. Dans le cas des résidences de type chambres avec pension, la remontée du taux d'inoccupation a été nettement limitée contrairement aux appartements. En hausse de 1,8 de point de pourcentage, ce taux est passé de 4,2 % en 2006 à 6 % en 2007.

Il est intéressant de prendre

connaissance du niveau du loyer moyen des appartements qui a connu une légère diminution en 2007 dans la RMR de Sherbrooke, soit de 12 \$ passant de 1 186 \$ par mois en 2006 pour se situer à 1 174 \$ en 2007, hausse du taux d'inoccupation oblige.

Aussi, en 2007, le niveau du loyer moyen des chambres avec pension est maintenant supérieur à 1 000 \$ pour l'ensemble des quartiers de la Ville de Sherbrooke.

Le taux d'inoccupation varie selon les quartiers. Le quartier Est a connu un bond de 7 %, tandis que le quartier Ouest est demeuré stable à 2,9 % en 2007, soit le niveau le plus bas de la RMR.

Le seul endroit où le taux d'inoccupation est en baisse, c'est dans la banlieue de la RMR de Sherbrooke.

Pour 2008, la SCHL prévoit une autre bonne augmentation du taux d'inoccupation avec l'achèvement de 350 nouvelles unités dans le quartier Nord de Sherbrooke et de Magog.



CFV
CREATION CONCEPT
FIBRE DE VERRE

GABRIEL POULIN, président
1422, rue Le Ber (local 5)
Sherbrooke (Québec) J1G 2Y5
Tél.: 819 563-3362
Cell.: 819 679-6846
conceptfibre@yahoo.ca

Spécialités :
Balcons en fibre de verre
Marches et limons
Planchers de quai
Différentes pièces
en matériaux composites
Produits haut de gamme

**PRODUITS
IMMONTÉURS**

www.creationcfv.com

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

Aide financière
disponible avec :



GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ



Buderus
SYSTEMS & HEAT MANAGEMENT ENGINEERING



Lucien Côté & Fils inc.

Depuis 1936 **562-9411**

www.luciencote.com michel@luciencote.com

Logiciel de gestion immobilière



Proprio Expert
EN PARFAIT CONTRÔLE

- Relevé 4 et Bail électronique, facile et rapide
- Gestion des dépenses par appartement, par immeuble
- Lettres aux locataires personnalisées et bilingues
- Agenda automatisée (ex. Envoyez un avis d'augmentation)
- États financiers complets par immeuble, par propriétaire
- Gestion automatique des loyers dûs et des augmentations
- Compte fournisseur et compte client inclus
- **Aucun contrat. Aucune formation requise.**

Demandez une
démonstration
personnalisée

(sans obligation de votre part)
à votre domicile ou à votre bureau.

Version d'évaluation
gratuite

www.MagexTechnologies.com

1.866.886.2439 • 819-820-2439 • info@MagexTechnologies.com
1945 Belvédère S, Suite 204, Sherbrooke, Québec, J1H 5Y3

Les mises en chantier devraient diminuer de 6 % en 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, et c'est au niveau de la construction de logements collectifs que cette baisse se fera le plus sentir (diminution de 15% dans ce segment). Le nombre de logements non écoulés sur le marché de cette région est en hausse et atteint un niveau inégalé depuis 1991.

Des prévisions en provenance de la SCHL. « Le ralentissement économique aux États-Unis, la valeur élevée du dollar canadien

Les mises en chantier vont diminuer en 2008 à Sherbrooke mais on prévoit une remontée en 2009

ainsi que le coût record de l'énergie font en sorte que la croissance économique s'affaiblira cette année dans la région métropolitaine de recensement de Sherbrooke (RMR) », souligne Francis Cortellino, analyste de marché de l'organisme.

Des signes laissent entrevoir un accroissement des mises en chantier des logements collectifs en 2009. Plusieurs projets immobiliers

d'envergure ont été annoncés pour 2009 dans la RMR de Sherbrooke, les plus importants étant situés près du CHUS, dans le quartier Fleurimont. On prévoit des fondations de 1 555 logements qui seront coulées en 2009 comparativement à 1 235 en 2008, soit une augmentation de 26 %.

Une diminution des ventes de logements existants dans la région est à prévoir pour les deux prochaines années, avec une plus faible création d'emplois et du prix croissant des habitations. Ce qui fait dire à Francis Cortellino: « Malgré la faiblesse des taux hypothécaires, cette hausse du prix des logements a eu pour conséquence d'augmenter les charges hypothécaires que doivent supporter les

nouveaux ménages propriétaires.» Elles baisseront donc de 2 % en 2008 avec 1 850 ventes et de 3 % en 2009 avec 1 800 ventes.

Par contre, les inscriptions devraient s'accroître de 4 % en 2008 avec 1 200 inscriptions et en 2009 avec 1 245 inscriptions.

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

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE

novoclimat GARANTIE BOULEN VENTE PCMA

CONSTRUCTION Marc CARRIER INC

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBO : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

**INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE**

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
BONNEVILLE PORTES ET FENÊTRES FENESTRY

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

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

RONA
pour l'installation!  Nous l'installons

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

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

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





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

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

RONA L'entrepôt Sherbrooke

* **Escomptes attribués automatiquement à la caisse.**

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

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

Novoclimat : une solution pour l'habitation durable

En tant que promoteur immobilier, vous cherchez à vous démarquer de la concurrence. Dans une perspective de développement durable, et pour répondre aux attentes des consommateurs de plus en plus exigeants, prenez les devants en



construisant des immeubles à appartements plus performants sur le plan énergétique. Optez pour Novoclimat qui allie confort, santé et économies. Le programme Novoclimat

est disponible depuis 2004 pour les immeubles à logements ou à condominiums. La popularité du programme Novoclimat s'explique par la simplicité du processus de certification, la facilité pour les constructeurs à s'y adapter et l'intérêt grandissant des consommateurs.

Que ce soit pour des logements sociaux, privés, des résidences pour personnes âgées ou des condos, on bâtit de plus en plus selon les critères Novoclimat. À

noter que le programme Novoclimat s'applique également pour la construction de maisons neuves.

Novoclimat : une valeur ajoutée Pour tous les nouveaux projets de construction, en plus d'obtenir une

aide financière significative et une certification qui atteste de la performance énergétique du bâtiment en conformité avec les exigences de Novoclimat, l'Agence de l'efficacité énergétique offre aux entrepreneurs et aux promoteurs

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

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

- des économies appréciables sur leur facture d'énergie;

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

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

Avant de démarrer un nouveau projet, contactez-nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat : www.efficacite-energetique.ca ou 1 877 727-6655.

* Certaines conditions s'appliquent.

En alliant confort, santé et économies, Novoclimat répond à des exigences supérieures en matière de construction.



RPHL CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives



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

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

Votre contact privilégié

Bien plus qu'une relation de confiance!



COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25\$** DE RABAIS

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

*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

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

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

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

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

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

Un locataire peut-il céder son bail à sa conjointe, si le bail a déjà été résilié par lui ?

par Me Robert Soucy, avocat

Une propriétaire a déposé à la Régie du logement le 2 juillet 2004 une demande d'expulsion des locataires. Au soutien de sa demande, elle allègue que le locataire a donné son avis de non-reconduction du bail le 30 mars 2004 et que, de ce fait, le bail a pris fin le 30 juin 2004.

Le 15 avril 2004, la propriétaire reçoit de la conjointe du locataire un avis lui indiquant qu'elle entend se prévaloir de son droit au maintien dans les lieux suite à sa séparation d'avec le locataire. Le locataire du logement partage les lieux depuis plus de quatre ans avec sa conjointe et leurs deux enfants.

L'argument de la propriétaire

La propriétaire considère que, du fait de l'avis de non-reconduction du bail, la conjointe du locataire ne peut bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux, car son avis a été donné après l'avis de non-reconduction du bail.

Le procureur de la propriétaire plaide devant la Régie du logement que le droit au maintien dans

les lieux pour la conjointe d'un locataire suite à leur séparation équivaut à une cession de bail en sa faveur. Toutefois, du fait de la non-reconduction du bail, le locataire ne peut céder plus de droit qu'il n'en possède lui-même. Par conséquent, le droit au maintien dans les lieux ne peut excéder le 30 juin 2004, date de la fin du bail.

L'argument du locataire

Le locataire soutient que dès le début du mois de mars 2004, au moment du paiement de son loyer, il a informé la propriétaire qu'il se séparait de sa conjointe et que celle-ci entendait demeurer dans le logement avec leurs deux enfants. Quant à son avis de non-reconduction, il a été donné afin de s'assurer qu'il était libéré des obligations découlant du bail à compter du 30 juin 2004.

Le droit

Le Tribunal doit décider de la question suivante : la conjointe du locataire peut-elle revendiquer son droit au maintien dans les lieux après avoir avisé la locatrice le 15 avril 2004 de son intention, alors que le locataire avait déjà avisé la

propriétaire de son intention de ne pas renouveler son bail au 20 mars 2004 ?

L'article 1938 al.1 du Code civil du Québec permet à une conjointe de revendiquer un logement après sa séparation du locataire :

« L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la

cessation de la cohabitation.

Le Tribunal croit que la conjointe du locataire ne peut bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux postérieurement au 30 juin 2004. Le locataire ne pouvait pas céder à sa conjointe plus de droit qu'il n'en possédait lui-même; quant à lui, ce droit au maintien dans les lieux n'excédait pas la date du 30 juin 2004².

La cession était valide seulement pour la balance du bail existant soit jusqu'au 30 juin 2004. Le 1er juillet 2004 le locataire et ses disposants ont dû quitter les lieux. Le point de vue de la propriétaire a triomphé.

¹ L.Q., 1991, c. 64

² (2004) J.L. p. 319



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 avec BlackBerry et à 4028 sont la propriété exclusive et des marques de commerce de Research In Motion Limited. (Logo autorisé)

Quincaillerie



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

TAPIS V.N. inc.



SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX ET LIVRAISON GRATUITE

**Flottant, Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique**

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

René Perron, votre conseiller
Tél.: 819.864.4253

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

À SHERBROOKE C'EST



L'équipe Dany Sévigny

LOGATION AUTOS - CAMIONS

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

la référence en Estrie

Spécial Bas prix 4 heures*

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

*Certaines restrictions peuvent s'appliquer

www.viaroute.com

2 succursales à Sherbrooke

Sherbrooke Est (819) 565-5555
1979, rue King Est

Sherbrooke Ouest (819) 822-4141

NOTRE MEILLEUR TARIF GARANTI

Ces chers locataires à quatre pattes



Me Renée Roy

Nul n'ignore les sentiments de sécurité, d'affection, de réconfort et de chaleur que peut procurer la présence d'un animal domestique. Toutefois, en contrepartie, tous savent que ces mêmes animaux peuvent apporter certains inconvénients, que ce soit par leur cri, leur instinct grégaire, voire leur odeur... Cette dernière constatation est d'autant plus véridique lorsque les propriétaires de ces chers toutous sont également locataires.

À cause de cela, les locataires sont de plus en plus nombreux à

prévoir une disposition spécifique dans leurs baux afin d'interdire la détention de tout animal dans un logement. Il faut cependant savoir qu'une telle clause peut, dans certains cas, être déclarée comme étant inapplicable à un locataire particulier. Ce sera le cas par exemple si celui-ci parvient à démontrer, par preuve médicale, que son animal lui procure, à lui ou son enfant, un bien-être psychologique. À plus forte raison, il est évident qu'une personne non-voyante peut vivre avec un chien-guide et ce, malgré toute clause de son bail interdisant les animaux dans son logement. Il serait non seulement déraisonnable mais discriminatoire d'appliquer une telle clause à son égard. Par contre, or des cas spécifiques du genre, la Régie du logement aura tendance à appliquer une telle clause et pourra ordonner que le locataire fautif se départisse de son animal à défaut de quoi son bail pourra être résilié.

À l'opposé, il est aussi bon de savoir que ce n'est pas parce

qu'un bail ne comporte aucune disposition interdisant la possession d'animaux dans un appartement qu'aucun recours devant la Régie du logement n'est possible. En effet, les Tribunaux peuvent faire résilier un bail sur la preuve que l'animal en question a causé un préjudice sérieux au propriétaire de l'immeuble ou encore aux locataires voisins. Des jappements incessants, une cour parsemée d'excréments, de fortes odeurs d'urine de chat ou encore des biens endommagés par des griffes d'animaux sont autant d'inconvénients qui peuvent augmenter les chances de succès d'un recours devant un ou une régisseur(e). Dans un autre ordre d'idée, les règlements municipaux peuvent aussi vous être d'une aide

considérable. À titre d'exemple, certaines municipalités limitent le nombre d'animaux qu'une personne peut posséder. Un locataire délinquant peut alors se voir émettre des constats d'infraction dont les conséquences vont varier selon qu'il en est à une première offense ou encore qu'il soit considéré comme étant un récidiviste.

Bref, les Tribunaux peuvent aller au-delà des clauses ou du silence d'un bail et ne considérer que l'effet réel et préjudiciable de la détention d'un animal domestique. Ce qu'il faut donc garder en tête, c'est que ce n'est pas tant l'animal en soi qui peut constituer un problème, mais bien ce que son propriétaire lui laisse faire...

C'est rapide et efficace ! Le logiciel intelligent du RPHL pour obtenir vos fiches de crédit en ligne, c'est gratuit, commandez-le maintenant !

Assurances Perreault Rouillard Ltée Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

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

La Ville de Sherbrooke cessera le dialogue et passera à la répression à compter du 1er juillet prochain, avec les propriétaires de 5 logements et plus qui n'auront pas installé des bacs de récupération pour donner accès à la collecte des matières recyclables pour leurs locataires.

Des représentants du service des infrastructures urbaines et de de l'environnement de la Ville vont rencontrer les propriétaires récalcitrants en mai et juin, et on espère qu'il ne sera pas utile d'émettre des amendes à compter de juillet. Plusieurs dizaines d'immeubles de Sherbrooke ne disposent toujours pas de

Les propriétaires de Sherbrooke devront favoriser davantage la collecte des matières recyclables pour leurs locataires

l'équipement adéquat exigé pour le recyclage, pouvant toucher encore plusieurs locataires.

Les propriétaires contrevenants s'exposent à des amendes variant de 100 à 1000 \$ pour une personne physique, ou de 100 à 2 000 \$ pour une personne morale. En cas de récidive, l'amende peut atteindre 2 000 ou 4 000 \$, selon le cas.

Le règlement 6.4.41 de la Ville est clair : « Tout propriétaire d'immeuble desservi doit obligatoirement

permettre à ses locataires de participer à la collecte des matières recyclables. Les locataires doivent avoir des bacs de récupération en quantité suffisante pour les besoins de l'immeuble. Le propriétaire a l'obligation de s'assurer que les bacs soient placés de façon à être vidés de leur contenu le jour de la collecte et remisés par la suite à l'endroit prévu par la réglementation. »

Les propriétaires avaient jusqu'au premier mai 2008 pour se conformer au règlement municipal. Suite à cet ultimatum, les

récalcitrants recevront une lettre de la Ville, suivront des rencontres si nécessaires, et enfin, après le 1er juillet, les amendes seront imposées aux propriétaires qui ne se seront pas conformés aux directives de la Ville.


La Ville de Sherbrooke et ses citoyens sont sensibilisés à la protection de l'environnement, et on souhaite enfouir le moins possible de déchets dans l'avenir, en favorisant le recyclage et le compostage.

RÉNOVATIONS
André Dorais enr.

Joint - Peinture - Manteau de foyer
Moulure - O'gee - Plafond suspendu
Pose de céramique - Plancher flottant, etc.

5, chemin Gendron
Sherbrooke, QC
J1R 0J6

Tél.: (819) 566-5861
Cell.: (819) 822-6565
Licence RBQ: 8308-3741-22


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

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

908, 12^e AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

RBQ : 8334-6163-15
SERVICES ÉLECTRIQUES
LAROCHELLE
Gérard Larochelle, Maître électricien
Résidentiel • Commercial • Multi logement
URGENCE 24 H

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




le vrai magasin de peinture
1-888-Bétonel

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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

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

Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323

VOTRE MAÎTRE TRAITEUR


Yvan Faucher
propriétaire


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

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


HÔTELLERIE
Le Boulevard
SALLES DE RÉCEPTION

819-563-3533

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


MACONNERIE JACQUES GOYETTE INC.
PIERRES, BRIQUES ET FOYERS

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

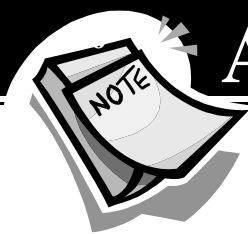
Gérald Savary, c.a.

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



Agent immobilier

Les Immeubles Michel Mailhot
 Michel Mailhot
Agent immobilier agréé
 Tél.: (450) 372-8317
 Cell.: (450) 777-6285
 mailhot2@sympatico.ca
 www.immeublesmmaillhot.ca
Services de courtage personnalisés:
 Résidentiel, multifamilial, commercial
 * **Promotions pour membres RPHL**

Assurances

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

Cellulaire

Bell
 Place Belvédère
 340 rue Belvédère, Sherbrooke
 Tél. : (514) 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

Débouchage

Le Groupe Expert Drain
 Richard Brisson
 Tél.: (450) 360-9070
 Sans frais: 1-866-479-6441
 r.brisson@bellnet.ca
 -Débouchage, drain évier, toilette, bain, fondation, égoût
 -Coupe racine, caméra, camion vacuum
 -Réparation de fondation, infection époxy, remplacement de drain
 -Excavation générale

Économie d'énergie

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

Électroménagers

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

Financement hypothécaire

Centre financier aux entreprises Desjardins de la région de Granby
 Marché immobilier
 84, rue Court, Granby (Qc)
 Tél.: (450) 770-7033
 www.desjardins.com
 -7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

Gestion parasitaire

Groupe Cameron
 92, rue Principale, Granby, Qc
 Tél.: (450) 360-0724
 Sans frais: 1-866-226-3766
 www.groupecameron.com
 * **Escompte membres RPHL**
 -Service préventif mensuel
 -Programme de gestion parasitaire adapté
 -Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères
 -Traitement extérieur

Informatique

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

Inspecteur en bâtiment

Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec
 René Vincent, ing.
 Tél.: (450) 444-5254
 Sans frais: 1-888-844-5254
 www.centreieb.com
Bureau d'ingénieur conseil
 -Expertise légale
 -Expertise énergétique
 -Témoin expert à la cour
 -Inspection préachat
 -Relevé et analyse d'Ocre Ferreux

Nettoyage après sinistre

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

Notaire

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

Peinture

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

Plomberie chauffage

Desgreniers & Robichaud inc.
 Pour de bons conseils
 21, rue Guy, Granby
 Tél.: (450) 372-8393
 Téléc.: (450) 375-4947
 - **Plomberie-- Accessoires**
 - Bain tourbillon et thérapeutique

Plomberie Express

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

Rampes Gouttières

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

Le RPHL signe une nouvelle entente pour ses membres avec Shell pour le mazout

Une bonne nouvelle, votre regroupement, le RPHL, a signé une nouvelle entente avec le fournisseur de mazout Shell, et le service sera fourni par la compagnie bien connue de la région, Chauffage P. Gosselin inc.. L'entente signée permet de fournir

d'intéressants avantages aux membres du RPHL, y compris des réductions sur l'achat du mazout. Les membres peuvent obtenir plus d'informations sur la nouvelle entente et sur leur dossier en communiquant avec le bureau du RPHL au 819-563-9292, poste 0.

Le RPHL en vacances du 19 juillet au 23 août 2008

Le personnel du RPHL sera en vacances estivales du 19 juillet au 23 août 2008.

Durant cette période, les membres sont invités à communiquer au 1-888-382-9670, poste 0; ou par télécopieur au 1-514-382-9676, pour utiliser le service des enquêtes de pré-location.

Pour le service juridique, il faut communiquer au 819-563-9292, poste 5, et laisser un message à Me Renée Roy, avocate, qui communiquera avec vous dans les 24 heures. Le RPHL vous remercie sincèrement pour votre collaboration habituelle et vous souhaite un bon été.

Les propriétaires pourront exiger de ne pas fumer dans un logement

Mme Sandra Ann Fowler ne pourra plus fumer dans son logement. La Cour du Québec a renversé une décision de la Régie du logement, donnant maintenant raison à la propriétaire, Mme Olesia Koretski, qui avait demandé à sa locataire de ne pas fumer dans son logement alors que la fumée lui causait préjudice, en occupant l'appartement du bas.

Le bail n'indiquait pas cette interdiction de fumer, mais une

mention y avait été faite dans l'offre de location. Le juge Normand Amyot de la Cour du Québec a mentionné dans son jugement que le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement. Cette « jouissance paisible » inclut le droit

de ne pas subir les effets négatifs de la fumée.

En 2007, la Régie du logement avait déterminé que le formulaire « offre de location » n'avait aucun poids et cette interdiction aurait dû être inscrite au bail pour être recevable.



Desjardins
Centre financier aux entreprises
de la région de Granby

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

Conjuguer avoirs et être

84, rue Court, Granby

Autres points de services :

55, rue Laval Sud, Granby • 30, rue Saint-Antoine Sud, Granby

www.desjardins.com 450-770-7033

ESCOMPTE POUR MEMBRE DU RPHL

Groupe Cameron
LA TRANQUILITÉ D'ESPRIT

Le Groupe Cameron
Une vaste expertise en gestion parasitaire

DES RÉSULTATS GARANTIS

SOUCIEUX de la protection de l'environnement et de votre santé, nos techniques de pointe nous permettent l'utilisation de méthodes alternatives de contrôle, ce qui se traduit par une diminution significative de l'utilisation de pesticides ou de produits chimiques à l'intérieur comme à l'extérieur des établissements que nous protégeons.

- Service préventif mensuel
- Programme de gestion parasitaire adapté
- Contrôle des insectes, rongeurs, petits mammifères
- Traitement extérieur

SHERBROOKE 819.569.2847
3925, rue Lesage, Sherbrooke (Québec) J1L 2Z9

GRANBY 450.360.0724
92, rue Principale, Granby (Québec) J2G 2T4



Avec cette photo de bâtisse en construction parue dans notre dernière édition, nous aurions dû préciser qu'il s'agit de la construction du futur Siège Social de la Caisse Desjardins de Granby-Haute-Yamaska, rue principale à Granby.

LES IMMEUBLES
MICHEL
Mailhot
Courtier immobilier agréé

MICHEL MAILHOT, agent immobilier agréé
135, Bevin, Granby, Qc J2C 2J4
Tél. 450-372-8317
Fax 450-375-2649
mailhot2@sympatico.ca

DES GRENIERS & ROBICHAUD INC

Pour de bons conseils, venez nous voir !

Plomberie • Accessoires
Bain tourbillon et thérapeutique

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

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

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

Des conférences sur les pièges de la location remportent un grand succès à Granby et Sherbrooke



À Granby, le conférencier en compagnie de Marjolaine Laberge, conseillère aux membres.



À Sherbrooke, Me Robert Soucy, Me Renée Roy et Me Martin A. Messier, respectivement conseillère juridique et président du RPHL.

**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
Montréal: (514) 990-3384
Extérieur: 1 888 844-5254
Fax: (450) 444-7096

Site Web: www.centreieb.com
Courriel: rene.vincent@centreieb.com

PLOMBERIE EXPRESS
Résidentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

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

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

Une conférence sur les pièges de la location résidentielle donnée par Me Robert Soucy, de la firme Messier, Soucy Avocats, a remporté un grand succès le 29 avril à Granby, lors d'une rencontre qui était organisée par le RPHL et qui se tenait à l'Hôtel Granbyen. Dans une salle bien remplie, les propriétaires présents ont apprécié les conseils donnés par l'ancien régisseur de la Régie du logement, qui exerce le droit locatif depuis une trentaine d'années.

La même conférence a été présentée à Sherbrooke le 22 avril dernier, et le conférencier a su aussi piquer la curiosité et l'intérêt des propriétaires présents, avec une forte participation de ces derniers.

Le conférencier d'expérience a mis en garde les locataires sur la gestion du choix des nouveaux locataires, alors que les pièges qui peuvent se présenter dans le processus de location, peuvent être nombreux. Me Soucy a rappelé cependant à son auditoire qu'il fallait le voir comme un « urgentologue » alors qu'il doit rencontrer les pires cas, mais que les relations entre locataires et propriétaires étaient bonnes au Québec et que les cas qu'il mentionnait font quand même partie d'une minorité.

Me Soucy a rappelé l'importance de bien sélectionner ses candidats locataires, alors que les tribunaux reconnaissent le droit du locateur à l'enquête de crédit. Attention cependant, on ne peut exiger des renseignements tels que le numéro d'assurance sociale, le permis de conduire et le numéro d'assurance-maladie. Pour obtenir les fiches de crédit des différents bureaux de crédit, c'est suffisant d'avoir la date de naissance du candidat et son adresse complète.

Le conférencier a mis en garde les propriétaires sur des poursuites possibles de la part de locataires, en évitant la discrimination, en donnant la chance à tous les candidats qui se présentent pour la location, en vérifiant leur crédit et comportement, et en prenant bien le temps de faire son choix. « Il n'existe aucune règle, premier arrivé premier servi », a rappelé Me Robert Soucy.

Le spécialiste en droit locatif est convaincu qu'il faut se fier également sur notre intuition, mais qu'il est toujours essentiel de faire une enquête de crédit, qu'on ait des doutes ou non sur notre candidat locataire.

NOUVEAU: vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel !
journallectronique@rphl.org

Activités à venir du RPHL

- * Automne 2008 *Formation « ABC du parfait propriétaire » (en continu dès 12 participants)*
 Formation « Augmentation de loyer et relevé 4 » (en continu dès 12 participants)
- * Octobre 2008: *Soirée d'information à Sherbrooke (détails à venir)*
- * Octobre 2008: *Soirée d'information à Granby (détails à venir)*

Vacances estivales du RPHL (bureau fermé) : 19 juillet au 3 août 2008

***Durant cette période de vacances, pour les enquêtes de crédit : 1-888-382-9670, poste 0
ou télécopieur : 1-514-382-9676***

Pour le Service juridique : 819-563-9292, poste 5 (laisser un message à Me Renée Roy, elle communiquera avec vous dans les 24 heures)



Pierre Dufault

Agent immobilier agréé

Immobilier Multi-Services



Plusieurs promotions pour les membres du RPHL. Informez-vous !

1576, rue King Ouest, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3

Téléphone : 819-822-2000
Télécopieur : 819-822-2001

Courriel : info@immaxestrie.com
Site web : www.immaxestrie.com

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

À PARTIR DE **740\$**
/ MOIS



**POURQUOI LOUER UN
CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE**

- ▶ Tranquillité d'esprit
- ▶ Service rapide à domicile
24 heures/jour — 365 jours/année
- ▶ Aucuns frais d'installation
- ▶ Chauffe-eau économique de qualité supérieure
- ▶ Option « sans tracas » disponible
- ▶ Facile à budgéter
- ▶ Avantageux pour les propriétaires d'immeubles locatifs

Modes de paiement faciles par paiement préautorisé
(cartes de crédit ou compte bancaire).

* TAXES EN SUS



819 569-6676



APPORTEZ VOS PLANS

Plan d'escompte Rona valide
pour les membres RPHL



C'EST FACILE DE VENIR NOUS VOIR!

RONA
le Renoveur

**Matériaux
Magog Orford**

205, rue Centre, Magog
Tél.: 819 843-4441 • Fax: 819 843-9778
Sans frais: 1-800-668-4441



Porte
en pin
nouveau
(2 panneaux)

Faites estimer votre
projet par nos experts

- Maison
- Fenêtres
- Sous-sol
- Revêtement extérieur
- Remise
- Patio, etc.

59\$
+ tx
8786001

8 ou 8.3 mm à **0,72\$**
le pi ca.

Ouvert 7 jours / 7 dès 7 h
Samedi et dimanche dès 8 h

Cour à bois Ouverte
aux entrepreneurs
samedi dès 7 h

rue SHERBROOKE

vers Rock Forest (10 min.)

Wal-Mart
Magog

Photo à titre indicatif



(Modèles sélectionnés en magasin)

NOVOCLIMAT

*Construire aujourd'hui
selon les normes de demain*



Construire des immeubles Novoclimat ça signifie :

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

Contactez-nous pour connaître
tous les avantages de Novoclimat :

1 877 727-6655

www.aee.gouv.qc.ca



novoclimat™

CONFORT. SANTÉ. ÉCONOMIES!

* Certaines conditions s'appliquent.

Agence de l'efficacité
énergétique

Québec

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.

En collaboration avec les distributeurs d'électricité,
de gaz naturel, de mazout et de propane