

Le Propriétaire

Édition RPHL

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

La Rétractation : Des développements !

La Régie du logement réaffirme son pouvoir de déclarer un locataire forclos de faire une rétractation

Me Robert Soucy, page 18

Procédures essentielles pour l'achat d'une propriété locative

Me Jean-Olivier Reed, page 3

Un propriétaire n'est pas tenu de réparer le préjudice résultant de la faute du tiers

Me Bill Kostopoulos, page 5

Propriétaire et membre du RPHL depuis 25ans, félicitations!

page 10

Que pensent les membres RPHL à ...

page 11

Les dépenses liées au revenu locatif

pages 14-15

Un colocataire peut-il céder ses droits dans le bail?

Me Robert Soucy, page 2

Recevez votre journal bimestriel par courriel, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !



Me Robert
Soucy

Le propriétaire doit faire la distinction entre un colocataire ou un simple occupant des lieux. Un colocataire est un locataire qui loue, par bail écrit ou verbal, avec un ou plusieurs autres locataires. Un occupant occupe les lieux avec plusieurs locataires, mais sans avoir de droits ou d'obligations envers le propriétaire, n'ayant conclu aucun bail.

La part indivise

Rien dans le Code civil du Québec n'interdit à un colocataire de sous-louer sa part indivise ou de céder ses droits indivis dans le bail.

Posséder une part dans un logement signifie avoir des droits dans tout le logement et les partager avec d'autres personnes, sans que

des parties spécifiques du logement soient attribuées à un colocataire en particulier. L'article 1936 du Code civil garantit au colocataire ses droits dans le bail :

« Art. 1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

À notre avis la loi autorise un colocataire à céder ou sous-louer tout ou une partie de son bail. L'article 1870 du Code civil permet au colocataire d'agir de cette façon :

« Art. 1980. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locataire de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et obtenir le consentement du locateur à la sous-locataire ou à la

cession. »

Double avis exigé du colocataire
Toutefois, même si le propriétaire est favorable à la cession ou à la sous-location, le fait de vivre avec d'autres locataires peut limiter le droit du colocataire qui à l'intention de quitter, d'imposer à celui qui reste, une autre personne qu'il ne connaît pas ou avec qui il ne veut pas cohabiter.

Le colocataire qui désire céder sa part du bail, devrait alors transmettre à la fois au propriétaire et au colocataire restant une copie de l'avis de cession ou de sous-location. À notre avis, le colocataire qui quitte devra obtenir le consentement de l'autre ou des autres colocataires restants.

Dans l'une ou l'autre des situations décrites ci-haut, le colocataire restant peut exercer son droit de refus; son refus doit être raisonnable, il doit agir selon les règles de la bonne foi et non pas d'une manière excessive ou dans

l'unique but de nuire au colocataire partant.

Advenant un refus jugé déraisonnable ou abusif, soit du propriétaire ou du colocataire restant, le colocataire qui a l'intention de quitter pourra demander à la Régie du logement de se prononcer sur son droit de céder le bail ou de le sous-louer.

Un conseil pratique

Les colocataires seraient mieux de conclure entre eux, par écrit, une convention de colocataire où ils pourront régler les aspects pratiques de la cohabitation : propreté et usage des meubles, les modalités de la cession ou sous-location, la jouissance exclusive de certaines pièces du logement, la répartition du paiement du loyer... La Régie du logement se donne compétence pour entendre un litige entre colocataires d'un logement.



Le Groupe GE

Génératrices Expert
Gestion énergétique

Solutions énergétiques viables

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

Évaluation gratuite

819.569.0000
www.groupeGE.com



LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE

Convivial Gestion des travaux et litiges

États financiers

Baux Efficace

Dépenses Locataires
Grille de la régle du logement
Compagnies de gestion clients Budget Revenus Relevés 4

Dépenses par appartement Vidéos de formation

Visitez nos vidéos de paiement au 211
www.ProprioExpert.com 1-888-886-2439

Quincaillerie



Ferronnerie Idéale inc.

(819) 346-7212

306, 12e Avenue Sud, Sherbrooke (Québec) J1G 2V6

ESCOMPTE
POUR LES
MEMBRES
DU RPHL

GAMME COMPLÈTE DE :
Matériaux de construction
Avec service de livraison

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

Visitez notre site

www.rphl.org

régulièrement, les

nouvelles sont mises à

jour quotidiennement.



Me Jean-Olivier Reed

Procédures essentielles pour l'achat d'une propriété locative

L'idée de posséder son propre immeuble à revenus est parmi les projets les plus populaires des Québécois et Québécoises.

Plusieurs ont tenté de réaliser leur projet mais en raison du manque d'information sur ce genre de transaction, ils ont vu leur rêve se transformer en cauchemar.

Il y a un minimum de précaution à prendre pour faire de ce projet un succès.

Premièrement, il faut avoir les moyens et la possibilité de garder certaines économies après l'achat pour parer aux imprévus. Ne pas se fier uniquement aux revenus de l'immeuble pour supporter les dépenses de celui-ci, car cela pourrait vous conduire à la catastrophe.

Ensuite, avant d'acheter, prenez le temps de visiter l'immeuble, de rencontrer tous les locataires et exigez de voir les baux. Lisez-les attentivement. Méfiez-vous des locataires qui ne veulent pas vous rencontrer ou du propriétaire qui ne veut pas vous les présenter. Obtenez la garantie du vendeur que les baux qu'on vous soumet n'ont pas été modifiés par d'autres ententes, qu'elles soient verbales ou « par tolérance ». Ce sont des étapes essentielles afin de vous permettre de bien cerner les obligations que vous devrez assumer suite à l'achat. En effet, vous devez respecter les baux et toutes les ententes écrites et verbales conclues avec les locataires. Votre arrivée ne mettra pas fin à ces ententes. Clarifiez toutes incertitudes avec le propriétaire.

Prenez également le pouls du quartier; informez-vous sur la vie de tous les jours dans cet immeuble.

Faite faire une inspection

minutieuse de l'immeuble par un expert. Économiser sur celle-ci est, dans la plupart des cas, une très mauvaise idée. Idéalement, prenez une référence provenant de quelqu'un qui n'est pas une partie intéressée à la vente. Une étude de caractérisation du site (test de sol) est souvent préférable pour vous assurer qu'il n'est pas contaminé. Le prix, la qualité et la nécessité de ces inspections sont non seulement justifiées mais essentielles.

Ne soyez jamais trop optimiste face à un immeuble à prix alléchant, il y a toujours une raison pour inscrire une maison à bas prix, posez encore plus de questions à ce sujet.

Pour un immeuble neuf, prenez le temps de remplir la section « F » dans le bail. Cette section vous permet d'ajuster le loyer au prix du marché pendant les cinq (5) premières années. Le taux d'augmentation du loyer de la Régie du Logement ne s'appliquera pas pendant cette période.

Souvenez-vous qu'acheter un immeuble peut se comparer à l'achat d'une entreprise : les chiffres sont importants.

Prenez un agent d'immeuble pour faire votre offre d'achat et exigez d'avoir accès à un notaire pour rédiger l'acte de vente.

Enfin, les règles qui régissent les relations locataires-locataires sortent de l'ordinaire. Il peut être intéressant de vous familiariser avec certaines d'entre elles avant de faire votre achat. À titre d'exemple, saviez-vous que, même si vous êtes propriétaire de l'immeuble, vous devez faire une demande pour prendre un des logements pour vous y loger, que la Régie du logement pourrait vous refuser cette demande dans certains cas et souvent octroyer une indemnité au locataire?

Si vous respectez ces étapes, vous diminuerez au minimum le risque de mauvaises surprises et achèterez un produit que vous connaîtrez vraiment. Sinon, les surprises sont assurées.

Rendement
service professionnel
Croissance



DOMINIC CASGRAIN
Agent immobilier agréé

Les taux d'intérêts sont bas.
La valeur de votre immeuble est maximale.
LE MOMENT POUR VENDRE, C'EST MAINTENANT!
Appelez-moi et je vous dirai pourquoi.

Votre agent en multi-logements à Sherbrooke

IM/MAXI
www.immaxestrie.com
1576, rue King Ouest, bureau 200
Sherbrooke (Québec) J1J 2C3
Cellulaire: 819.574.4402
Bureau: 819.822.2003
dcasgrain@immaxestrie.com

ROI DU BRÛLEUR
LITÉE (LÉ)

vente • installation • réparation
chauffage • huile • électrique • bois

Système BI-ÉNERGIE

Urgence
7 jours • 24 heures

Doris Roy, prop.
410, 12e Avenue Sud, Sherbrooke, C.P. J1G 2V6
Tél. : 819.566.5105
Télééc. : 819.346.3329

RBQ : 2106-0305-02

J.C. MORIN INC.
ENTREPRENEUR
ÉLECTRICIEN
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

INSPECTION JPG inc.



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

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



Mot de l'éditeur



Martin Messier

Louer un logement est l'opération la plus importante que vous allez effectuer dans le cadre de l'opération de votre immeuble. Alors que nous passons en revue les diverses modifications que nous pouvons faire en améliorant nos immeubles, nos revenus, nos dépenses, nous avons tendance à bousculer le processus de location.

Il faut également réaliser que ce processus débute avec le logement lui-même, à commencer par l'ambiance et le type de loge-

ment et le revêtement de sol, selon les travaux de modification qui ont été effectués.

Ensuite, l'annonce que vous affichez, l'endroit où vous le faites, ce que vous inscrivez, sont tous des détails qui participent à la direction donnée à votre processus de location.

La réponse à l'appel téléphonique que vous allez recevoir, les questions que vous allez poser et la rencontre pour la visite du logement sont déterminants.

Une fois ces étapes franchies, il vous faut prendre le temps de véri-

fier les antécédents du candidat à la location de votre logement. La vérification du crédit se fera par l'entremise de nos équipes et du logiciel de vérification auquel vous avez accès. La vérification du propriétaire actuel et, lorsque c'est possible, du propriétaire précédent est également souhaitable.

Prenez le temps de revoir les étapes de location, en commençant par votre logement et l'immeuble dans lequel il se trouve: votre mise en marché commence dès maintenant.

Bonne location!

The Renting of an Apartment

Renting out an apartment is the most important operation that you will carry out within the framework of the management of your building. Whereas we review the various modifications which we can make by improving our buildings, our incomes, our expenditures, we tend to rush the process of renting.

One should also realize that this process begins with the housing itself, starting with the type of housing, the floor covering, the type of atmosphere in the housing, according to the works of modification which were carried out.

Then, there is the advertisement that you post, the place where you post it, what you write in it, all of these are details which take part in the direction given to the renting process.

The response to the phone call that you will receive, the questions which you will ask and the meeting for the visit of the apartment are determining.

Once these stages have been reached, you should take time to check the antecedents of the candidate to the renting of your apartment. The credit check via our teams and of the checking software to which you have access. The checking of the cur-

rent owner and, when it is possible, of the preceding owner is also desirable.

Take the time to re-examine the renting stages, while starting with your apartment and the building in which it is located: your putting it up on the market starts as of this moment.

Good renting!



Volume 6, numéro 2
Avril - Mai 2010

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.

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

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

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

Président
Martin Messier

Directrice adjointe
Diane Hébert

Responsable du journal
Estelle Fabre

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

LE PROPRIETAIRE

100, rue Belvédère Sud, bureau 200, Sherbrooke, (QC) J1H 4B5
Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292; Téléc.: (819) 563-7881

www.rphl.org



Me Bill Kostopoulos

Un propriétaire n'est pas tenu de réparer le préjudice résultant de la faute du tiers

à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci. »

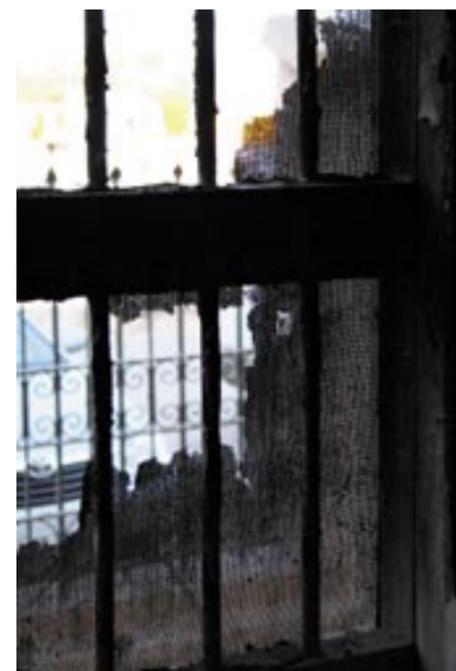
L'article 1859 al. 1 du Code civil du Québec énonce que :

« Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne

Dans la décision Rodrigue c. Complexe Saint-Martin, la preuve a démontré qu'un incendie est survenu à l'immeuble en début de juin 1998 où habitait la locataire. En raison de cet événement, le logement est devenu inhabitable et la locataire a dû quitter les lieux. Elle réclame le loyer pour le mois de juin 2008 ainsi que trois cents dollars (300 \$) et des dommages matériels et moraux au montant de mille dollars (1 000 \$).

Le mandataire du locateur ne conteste pas la réclamation du loyer, mais conteste le surplus, car l'incendie n'est pas survenu en raison de l'inexécution d'une des obligations du locateur.

En l'espèce, l'incendie, étant de nature criminelle, le locateur n'est pas responsable des dommages subis par la locataire et qui ne découlent pas de l'inexécution des obligations.



Jugement rendu par la Régie du logement sur un logement impropre à l'habitation

Insalubrité, dommages, résiliation, maison, infiltrations d'eau, santé, chauffage, sécurité, moisissures, humidité.

Il s'agit d'une demande en résiliation du bail pour cause d'insalubrité du logement, une demande en diminution de loyer, des dommages matériels et moraux et l'exécution provisoire de la décision. Rejetées.

Les parties sont liées par bail du 1^{er} octobre 2008 au 30 juin 2010 (maison louée). Dans leurs demandes, les locataires soutiennent que le logement est impropre à l'habitation suite à de l'infiltration d'eau, des problèmes de chauffage, d'humidité et

d'absence de réparations. Ils quittent leur maison au cours du mois de janvier 2009. Avant novembre, ils ne se sont jamais plaints des problèmes concernant leur départ avant d'avoir des problèmes pour acquitter le paiement du loyer mensuel. Suite à leur départ, le nouveau locataire contredit toutes les prétentions des anciens locataires. De plus, les locataires soutiennent qu'ils ont des problèmes de santé physique et psychologique et qu'un d'eux a dû quitter son travail pour ces raisons même si son relevé d'emploi indique qu'il ne satisfaisait pas à l'employeur. Suite à la dénonciation des problèmes du système électrique

vers le 21 décembre 2008, le locateur est intervenu rapidement et l'électricien dépêché sur les lieux affirme ne voir aucun problème d'électricité hormis un seul disjoncteur à changer. Quand aux réparations concernant la porte d'entrée, le locateur n'a pu procéder à la réparation de celle-ci puisque les locataires donnent difficilement accès au locateur. Le tribunal en vient à la conclusion que les locataires ont bel et bien déguerpi des lieux loués puisqu'il n'y a aucun motif valable de quitter le logement.

R.L. Longueuil 31-081230-001G,
27-04-2009

SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS
TOITURES BERGERON & FRÈRES INC

TBF

TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE
INDUSTRIEL COMMERCIAL RÉSIDENTIEL

RDQ: 8309-4326-19
ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron
SHERBROOKE
Télécopieur: 819-563-4964

819 823-7592

CHAUFFE-EAU
Estrie inc.

908, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

PORTES FENÊTRES FLEURIMONT

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES

FARLEY
DEPUIS 1953

GARANTIE À VIE
Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau
à votre service depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

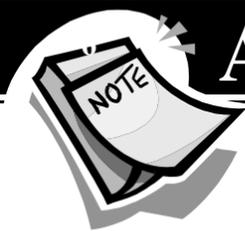
Insertion dans cadre existant

ENERGY STAR

Sol-R™ Ti : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R	Nouveau procédé
Verre Sol-R Ti	4.17	La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2
Argon Low E	3.33	
Verre clair	2.04	

ESTIMATION GRATUITE
819 569-4112



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Assurances
3. Avocats
4. Baignoire
5. Cellulaire
6. Centre de rénovation
7. Chauffage
8. Chauffe-eau
9. Comptabilité
10. Économie d'énergie
11. Électricité
12. Évaluation immobilière
13. Financement hypothécaire
14. Gestion immobilière
15. Huissiers de justice
16. Informatique
17. Inspecteur en bâtiment
18. Notaire
19. Peinture
20. Planchers (couvre-planchers)
21. Plomberie Chauffage
22. Portes et fenêtres
23. Quincaillerie
24. Rampes et balcons
25. Rénovation
26. Toitures

1. Agents immobiliers

IM/Max-Estrie

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

La Capitale Estrie RL

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

Remax

Michel Charest
Agent immobilier agréé depuis 32 ans
Bur.: (819) 822-2222
charestmichel@videotron.qc.ca
www.michelcharest.com
- Opinion de votre immeuble locatif sans frais

2. Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101
Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363
* **Programme d'assurances pour les membres RPHL**
- Immeubles à revenus
- Bâtisses commerciales

3. 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

4. Baignoire

Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke
Tél. : (819) 566-6599
Sans frais : (866) 566-6599
www.bainmagique.com
* **Escomptes membres RPHL**
-Rénovation en une journée !
-Revêtements de baignoire et mur en acrylique
-Murs de bain sans joint
-Murs et bases pour douche
-Portes de baignoire

5. Cellulaire

Bell

Communiquez avec nous ou passez nous voir ! Place Belvédère
Votre représentant,
Jean-François Lefebvre
340 rue Belvédère, Sherbrooke
Tél. : (819) 566-3636
* **Offres spéciales aux membres du RPHL**
- Cellulaires : data, courriel, étude de compte
- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...

6. Centre de rénovation

Rona L'Entrepôt

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

Rona Le Rénovateur J. Ancil inc.

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

Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441
* **Escomptes membres RPHL**

7. 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
- **Escompte 5 % membre du RPHL sur pièces**

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292
Sans frais : (877) 563-9292
* **Escomptes membres RPHL**

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

8. Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire
Tél.: (819)565-9023
www.chauffe-eau-estrie.com
* **Escompte 5 % membres RPHL**
-Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
- Dispositif anti-dégât d'eau (flotmaster)
- RBQ 8261-2292-02

9. 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

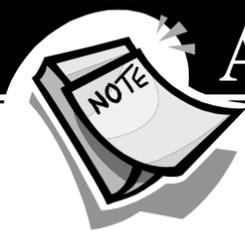
10. Économie d'énergie

Demtroys Inc.

Système de gestion des coûts de chauffage
www.demtroys.com
Tél : (819) 574-4455 / (819) 560-2328
- Fabrication de systèmes de gestion des coûts de chauffage pour les propriétaires qui paient le chauffage aux locataires.
- Le système Demtroys s'adapte à tous type de chauffage.
- Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35% selon les immeubles
- Analyse économiques sans frais.

Le Groupe GE

Tél. : 819.569.0000
www.GroupeGE.com
- Projet en énergie renouvelable
- Génératrices automatique au gaz propane et naturel
- Solutions énergétiques viables



11. Électricité

J.C. Morin inc.

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

Services Électriques Larochelle inc.

Tél.: (819) 791-1581
Cell : (819) 821-0633
-Résidentiel, commercial, multi-logements
-Alarme incendie et intercom
-Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
-Service d'urgence 24 heures
-Chauffage Bi-énergie

12. Évaluation immobilière

Dufresne, Savary & Associés

Evaluateur agréé
Conseiller en bien immobilier
Gérald Savary
275, rue King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 823-9715, poste 222
g.savary@dsaevaluation.com
* Tarif préférentiel aux membres RPHL
-Évaluation immobilière pour des fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

13. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins de l'Estrie

Bureaux:
-Coaticook: (819) 849-0434
-Granit: (819) 583-3373
-Memphrémagog: (819) 843-4351
-Sherbrooke: (819) 821-2201
-Val St-François et Asbestos: (819) 845-2424

14. Gestion immobilière

Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

670, Bl. Lavigerie, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0678
gipb@gipb.ca
-Gestion complète d'immeubles à logement résidentiel et de copropriétés
-Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

15. Huissiers de justice

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

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

16. 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

17. Inspecteur en bâtiment

Inspection JPG inc.

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

18. Notaire

Me Annie Beaudette, notaire-fiscaliste

Courtier immobilier agréé
Tél.: 819 562-8898
abeaudet@notarius.net

-Conseils juridiques et fiscaux en affaires immobilières commerciales
-Réorganisations et transferts d'entreprises
-Conventions entre actionnaires
-Fiducies testamentaires et de protection
-Protection du patrimoine

19. Peinture

Bétonel

3 succursales à Sherbrooke
44 rue William-Ives
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420
2680 King Ouest
Tél.: (819) 346-1657
789, rue Sherbrooke, Magog
Tél.: (819) 843-6573
* Escomptes membres RPHL

20. Planchers (Couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.

5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
www.tapisvn.com
*Escomptes membres RPHL
Pour un service personnalisé, votre conseiller René Perron.
-Vinyle anti-déchirure
-Tapis anti-éfilochage
-Vinyle flottant
-Céramique

21. 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

22. Portes et fenêtres

Construction Marc Carrier inc.

Distributeur portes et fenêtres
Tél.: (819) 846-3141
Cell: (819) 570-0957
www.constmc.com
*Tarif préférentiel membres RPHL
-Spécialiste finition intérieure, extérieure
-Installation de fenêtres
-Entrepreneur général
-Membre APCHQ
-RBQ: 8103-3417-13

Fleurimont Portes et Fenêtres

Normand et Pierre Pomerleau
3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke
Tél.: (819) 569-4112
* Escompte 5 % membres RPHL
-Installation portes et fenêtres
-Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser
-Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

23. Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.

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

Quincaillerie Parent

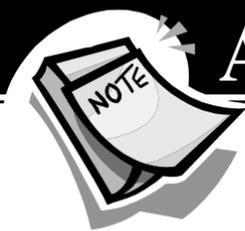
Home Hardware
1237, Belvédère Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-6944
* Escomptes membres RPHL
-Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
-Réparation de moustiquaires, fenêtres
-Jardinage et entretien des plantes
-Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

24. Rampes et balcons

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

4385, rue Robitaille
Sherbrooke, J1L 2K2, Qc
Téléphone: (819) 562-3422 /
Sans frais: (877) 568-3422
* Escompte Membre RPHL
Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes
- Depuis 1980
- Choix de couleurs et de finitions
- Salle de montre et conseils techniques
- Spécialité fabrication sur mesure
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région





25. 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

26. 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



Les gouttières

Le printemps est souvent synonyme de fortes pluies. Il est donc important de s'assurer que les gouttières installées soient conformes et entretenues de manière sécuritaire. L'installation de gouttières permet de réduire les risques de fissures aux fondations ou d'infiltration d'eau.

L'installation des gouttières

Les gouttières doivent avoir une pente adéquate vers les descentes pluviales et les drains afin qu'il n'y ait pas d'accumulation d'eau de plus de ½ po (12 mm) lorsqu'elles ne sont pas obstruées. Elles devraient en outre permettre un écoulement sans débordement lors de précipitations normales et l'eau ne devrait pas demeurer dans les gouttières plus de 48 heures après une pluie, à moins qu'il ne s'agisse d'un mélange de pluie et de neige. Quant aux descentes pluviales, elles devraient être installées de façon à éviter l'accumulation d'eau à l'intérieur d'un périmètre équivalent à 6 pi 6 po (2 m) sur le pourtour du bâtiment. Ainsi, lors de l'aménagement du terrain, il faut prévoir des pentes positives (qui éloignent l'eau des fondations) et installer des butoirs et des drains adéquats pour favoriser un égouttement normal.

À noter : Il est interdit de raccorder les descentes pluviales au drain français de la maison, puisque ce type de raccord peut entraîner des problèmes majeurs d'infiltrations d'eau.

Leur entretien

Il faut enlever les feuilles mortes ou les objets qui se sont accumulés dans les gouttières et vérifier si l'eau stagne par endroits. Si l'eau stagne souvent, ce problème est dû à un affaissement des gouttières, c'est-à-dire à une

pente d'écoulement insuffisante. Il est alors possible de corriger la situation en resserrant et en solidifiant les éléments de fixation. Régulièrement, les feuilles mortes transportées par le vent et les granules qui se détachent des revêtements de toit ainsi que d'autres débris s'y accumulent, empêchant l'écoulement de l'eau. Si l'eau est retenue, sous l'effet du gel, elle risque de s'infiltrer par l'avant-toit et de provoquer une détérioration prématurée de la toiture.

Pour l'intérieur des gouttières, le tuyau d'arrosage reste le meilleur moyen de tout enlever. Si les résidus persistent vous pouvez utiliser une brosse à poils durs. Ensuite rincez abondamment l'intérieur des descentes pluviales et vérifiez la solidité des différentes composantes. Si une descente pluviale ne se draine pas adéquatement, vous pouvez passer un petit débouchoir de plombier pour déloger les dépôts ou les feuilles qui auraient adhéré à la paroi intérieure.

À noter : Pour vous assurer de la solidité et de la stabilité de votre échelle écartez la base de celle-ci, par rapport au mur, d'au moins 1/4 de la hauteur qu'elle rejoint. Ainsi, pour une hauteur de 20 pi, la base de l'échelle devrait reposer à 5 pi de la surface où elle s'appuie.

Particulièrement en période de dégel et de fonte des neiges, il est important que l'eau de pluie ne s'accumule pas près des fondations donc l'utilisation de rallonges de descente pluviale de toutes sortes, dalots en polyéthylène ou en béton, etc., pourraient s'avérer utiles pour écarter l'eau de pluie de la maison.

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSÉS COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

1-800-567-3573

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

Les fissures intérieures et extérieures

Avec le redoux du printemps, les maisons sont sujettes à des variations de températures et d'humidité. Le bois utilisé gonfle et sèche ce qui peut entraîner des fissures intérieures.

Bien que le taux d'humidité idéal à l'intérieur d'une maison varie entre 40 et 45 %, le chauffage en période hivernale et la climatisation en été réduisent ce taux. L'assèchement de l'air ambiant qui en découle a un impact sur les matériaux utilisés dans la finition intérieure.

Ces fissures apparaissent souvent à l'angle des murs, ou entre les composants de l'escalier et aux boiseries ou encore on remarque un désajustement des portes intérieures.

Un nouveau craquement des marches ou encore des joints légèrement ouverts entre les composants de votre escalier apparaissent ?

Il est possible que ces petits interstices soient causés par le séchage et le rétrécissement normal des matériaux. En effet, une période prolongée de faible humidité à l'intérieur peut entraîner un desserrement des attaches de l'escalier ou des fissures de retrait.

Il en est de même pour les moulures et les boiseries. Des ouvertures de petites dimensions peuvent être causées par l'assèchement naturel des matériaux. Toutefois, si un espace excédent 1/16 po (2 mm) est visible entre les pièces vissées et l'alignement, celui-ci devra être corrigé.

Pour les portes intérieures, il est courant de constater qu'une porte frotte, ou que pour fermer le loquet, vous devez pousser plus fort. Ce qui est également dû

aux variations d'humidité. En effet, un taux d'humidité trop bas ou trop élevé peut entraîner le gauchissement des portes ou la fissuration de ses composantes. Ainsi, un contrôle de l'humidité de l'air ambiant peut empêcher la déformation permanente de ces éléments et fait partie d'un programme d'entretien adéquat de votre propriété.

Toutefois, si vous notez que la largeur de l'ouverture entre la porte et le jambage est supérieure à 1/4 po (6 mm), que les pentures se bloquent ou que l'un des deux battants d'une porte double a une déformation supérieure à 1/4 po (6 mm), ces éléments devraient être réajustés, réparés ou remplacés.

Finalement, pour une maison ou un immeuble neuf, les fissures de retrait peuvent apparaître dans les 12 premiers mois suivant la construction. Ce phénomène est dû à l'assèchement du bois qui entraîne des fissures aux joints en raison d'un retrait des matériaux. Dans ce cas, il est préférable d'attendre que l'année soit finie pour voir les correctifs à apporter.

Et à l'extérieur ?

Il est important de vérifier suite aux chûtes de neige et de glace l'extérieur du bâtiment car des

dommages ont pu être causés.

Selon le type de parement, il faut solidifier les sections d'aluminium ou de PVC qui sont tordues et changer les sections qui sont plus endommagées. Si des briques sont brisées, il faut procéder à leurs remplacements et refaire les joints de mortier qui présentent des fissures. Les brèches des parements de béton ou de stuc doivent être colmatées. Enfin, solidifier les pièces de bois qui doivent l'être et calfeutrez les trous et les fissures.

Il est recommandé d'appliquer une nouvelle peinture ou une nouvelle teinture si le besoin s'en fait sentir, ainsi qu'examinez les murs de fondation pour déceler des infiltrations d'eau ou des signes d'humidité. Si les fondations présentent des fissures qui dépassent 1/8 de pouce de largeur, qui sont horizontales ou qui s'enfoncent dans le sol, faites appel à un entrepreneur spécialisé.

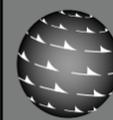


Vous payez le chauffage à vos locataires...

À combien estimez-vous le gaspillage ?

Analyse économique, sans frais

- Récupère les surplus de chauffage par modulation et délestage
- Conserve le confort de vos locataires
- S'adapte à tous les systèmes de chauffage
- Permet d'économiser de 10 à 35% des coûts de chauffage
- Assure un retour sur investissement (ROI)



Demtroys

Système de gestion des coûts de chauffage

819 574-4455 www.demtroys.com

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

Propriétaire et membre du RPHL depuis 25ans, félicitations!

Monsieur Alain Dion est un propriétaire renommé de la RMR de Sherbrooke et un propriétaire actif du RPHL en tant que membre du comité consultatif. Après son premier investissement locatif en 1985, il possède à ce jour quelques 152 logements et des commerces.

En fait, Monsieur Dion avait acquis un petit immeuble dans lequel il a voulu convertir le système de chauffage à l'électricité. Les locataires se sont alors ligüés contre lui, et après quelques recherches sur ses droits il a contacté le RPHL dont il est devenu membre.

Pour Monsieur Dion, il est essentiel d'être membre d'un regroupement qui va soutenir et représenter les revendications des propriétaires de logements locatifs. « Ne pas être membre, c'est comme ne pas être citoyen » selon lui.

Être membre du RPHL permet entre autres d'obtenir de très bons services, de nombreux rabais et de s'assurer que quelqu'un tra-

vaille « pour nos affaires ». C'est la force d'un regroupement !

Monsieur Dion a connu le 13-13, 13 % d'intérêt et le 13 % de taux de vacances, l'époque où être propriétaire était beaucoup moins facile.

À travers ses 25 années, Monsieur Dion a pu observer les changements de comportements des locataires, des investissements, des lois...

Monsieur Dion croit que les locataires sont représentatifs des changements de la société. C'est à dire que leurs droits ont augmenté mais les outils à la disposition du propriétaire aussi. En 2010, les enquêtes de pré-locations sont pratiquement systématiques car les propriétaires doivent prendre de plus en plus de précautions et de garanties avant de louer leur logement. Les locataires semblent moins respecter leur propriétaire, mais par la possibilité de s'informer auprès du propriétaire actuel, il est possible de se protéger des mauvais comportements.

Aujourd'hui les logements deviennent plus rapidement désuets, il faut les moderniser plus souvent, changer les couvre-planchers, suivre la tendance si un propriétaire souhaite conserver et obtenir de bons locataires. Les locataires sont plus exigeants et aussi font moins de travaux par eux-mêmes. Ce qui entraîne un coût d'entretien des logements plus élevé. Surtout que les matériaux et la main d'œuvre sont beaucoup plus chers qu'avant.

Au niveau de la Régie du logement, les délais sont de plus en plus longs car il y a plus de procédures mais aussi un manque de ressources qui entraînent des délais d'audition très longs. En 2008-2009, 77 216 causes ont été introduites ou relancées à la Régie du logement. « Il est donc plus préférable de s'entendre avec son locataire que d'y aller! » affirme Alain Dion.

Le domaine locatif est un domaine essentiel à la vie de la société. Il est aussi important que l'agriculture car il met un toit sur la tête de millions de gens. Les propriétaires connaissent des hauts et des bas mais c'est un investissement à long terme et un véritable emploi!

Pour Monsieur Dion, c'est une passion, l'envie de rendre cet essentiel service aux locataires. C'est aussi une personne persévérante qui veut rendre le sourire aux immeubles « Quand ça va mal, on rénove; quand ça va bien, on rénove ! Il ne faut jamais laisser aller un immeuble, le mettre



toujours à jour » appuie M. Dion. Il faut aimer les logements locatifs pour faire ce métier et savoir attirer les locataires, leurs donner envie de s'établir dans cet immeuble plutôt que celui d'à côté. Et pour cela, un simple aménagement paysager ou un couloir peinturé peut faire toute la différence.

Quand nous lui demandons quelle erreur il ne referait pas, Monsieur Dion nous parle d'avoir un « cœur comme un autobus ». Mais que même un mauvais coup va s'amenuiser avec le temps.

Dans le futur, il sera important d'investir dans les économies d'énergie, ces investissements vont être déterminants pour la valeur des immeubles.

En conclusion, nous vous laissons sur une phrase que Monsieur Dion aime particulièrement : « Le logement c'est essentiel mais ça ne vient pas du ciel ».

Le RPHL est fier de pouvoir compter sur l'appui de Monsieur Dion et lui transmet avec ses remerciements, tous nos vœux pour ce 25^e anniversaire.

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

Aide financière disponible avec :

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

Buderus
HEATING & HEAT RECOVERY TECHNOLOGY

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

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

BAIN MAGIQUE™
Rénovation de baignoire en une journée

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

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

819-566-6599
www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.

Que pensent les membres RPHL à ...

Le RPHL voulait connaître l'opinion des propriétaires d'immeubles locatifs sur deux sujets bien précis. C'est pourquoi au cours de la réunion annuelle du mois de janvier, nous proposons aux membres de répondre à deux questions dont nous soumettions quelques choix de réponses.

À la question « Pourquoi les logements dans les immeubles de petite taille se louent-ils mieux ? » le RPHL soumettait comme possibilités :

- Les locataires et propriétaires entretiennent une relation plus personnelle, ainsi que les locataires entre eux.
- Le propriétaire propose des hausses de loyer plus limitées afin d'éviter un roulement de ses locataires.
- Le niveau du loyer est plus bas que dans les grands immeubles.
- Le locataire est établi dans le secteur depuis plusieurs années et désire y demeurer.

La majorité des propriétaires ont répondu par la première réponse soit « les locataires et propriétaires entretiennent une relation plus personnelle, ainsi que les locataires entre eux. »

Mais une grande majorité ont rajouté aux choix trois faits importants, c'est à dire une meilleure localisation des immeubles de petite taille dans la RMR de Sherbrooke (près des écoles, services...), la possibilité pour le locataire d'avoir de petits extras (jardin, cabanon...) ou encore la tranquillité (moins de bruit).

L'autre question était « Pourquoi les logements dans les immeubles plus récents se louent-ils mieux ? » et les personnes présentes ont déterminé parmi :

- Des besoins d'entretiens et de rénovations plus faibles.
- Des appartements tendances conçus avec plus de design.
- La moyenne d'âge de la popu-

lation.

- Les immeubles plus récents sont mieux localisés.

Le choix s'est porté sur « des appartements tendances conçus avec plus de design »; en ajoutant comme idées la meilleure qualité de ces appartements (insonorisation, fenêtres...) et le sentiment d'appartenance plus grand à vivre dans un logement neuf et au goût du jour.



VENDEZ MAINTENANT votre immeuble à revenus et obtenez LE MAXIMUM!

Richard LAVOIE
Agent immobilier agréé

Pierre LAVOIE
Agent immobilier agréé

Offre d'achat garantie
*avant 20 jours
(6 logements et plus)

*L'acheteur aura suite après 30 jours. Franchisé autonome et indépendant du réseau immobilier La Capitale, franchiseur 292187.

www.equipelavoie.com Téléphone : 819 569-1120

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 :

<p>RPHL (Sherbrooke) 100, rue Belvédère Sud, bureau 200 Sherbrooke (Québec) J1H 4B5</p> <p>RPHL (Granby) 20, Place du Lac Granby (Québec) J2G 9L9</p>	<p>Tél.: 819-563-9292 Sans frais: 1-877-563-9292 Télé.: 819-563-7881</p> <p>Tél.: 450-361-9884 Sans frais: 1-877-361-9884 Télé.: 450-375-0397</p>
---	---

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

1 947 habitations ont été mises en chantier en février 2010 au Québec

Selon les résultats du dernier relevé mensuel effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a progressé au Québec, au cours du mois dernier, dans les centres de 10 000 habitants et plus. Au total, 1 947 habitations ont été mises en chantier en février 2010, comparativement à 1 410 un an auparavant. Le niveau désaisonnalisé annualisé de ce même mois (41 300) représente toutefois un régime moins élevé que celui du mois de janvier (48 100).

Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), les mises en chantier ont augmenté de 35 % en février (1 707 en 2010, 1 269 en 2009). Toutes les RMR, à l'exception de Gatineau, ont affiché un gain durant cette période. Même son de cloche du côté des grandes agglomérations de recensement (AR) : une progression a été constatée dans quatre des cinq AR. « Étant donné le ralentissement de la construction résidentielle survenu il y a un an, les importantes hausses d'activité enregistrées en janvier et février derniers ne sont pas du tout surprenantes. L'ampleur des varia-

tions devrait toutefois s'amoin-drir au fil des mois cette année compte tenu du rebondissement des mises en chantier observé en 2009 », affirme Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

Une analyse des données par type de logements indique que la construction de maisons individuelles a progressé de 15 % comparativement au mois de février 2009, la moitié des RMR ayant enregistré des gains. Selon l'enquête, la région de Montréal (+47 %) a présenté une des hausses les plus notables.

Dans le segment des collectifs, la construction était en hausse de 49 % en février par rapport à la même période un an auparavant (1 450 en 2010, 976 en 2009). Cette hausse d'activité est attribuable autant aux appartements qu'aux maisons jumelées et en rangée. Dans la RMR de Québec, le nombre de mises en chantier d'habitations collectives a plus que doublé en l'espace d'un an.

Toujours selon l'enquête, les mises en chantier d'habitations

destinées au marché de la propriété absolue et au marché locatif étaient plus nombreuses, tandis que celles de copropriétés ont diminué comparative-ment à février 2009. À ce sujet, la construction dans le créneau des logements locatifs se distingue, avec une hausse de plus de 100 %.

En date du 28 février 2010, les mises en chantier dans les centres de 10 000 personnes et plus au Québec étaient en hausse de 43 % par rapport à la même période l'an passé (4 858 en 2010, 3407 en 2009). Ce résultat traduit l'évolution des mises en chantier dans le segment des logements collectifs (+48 %) et, dans une moindre mesure, dans celui des maisons individuelles (+29 %).



Balcon • Marche • Rampe

Fibre de verre Sherbrooke Inc.

Depuis 1980, le plus important fabricant de balcons en fibre de verre en région.

Fabrication et distribution de balcons en fibre de verre, de marches et d'une vaste sélection de rampes.

- Le plus vaste choix de couleurs et de finitions
- Spécialité : fabrication sur mesure
- Garantie 5 ans
- Estimation gratuite
- Livraison partout en région
- Rabais Membres RPHL

Venez visiter notre salle de montre et rencontrer nos représentants pour des conseils techniques et un service personnalisé.

FIBRE DE VERRE
SHERBROOKE
BALCONS EN FIBRE DE VERRE,
rampes en P.V.C. et en aluminium

4385, rue Robitaille
Sherbrooke (Québec)
Sans frais : 1 877 568-3422

Si vous ne l'avez pas encore, demandez gratuitement le logiciel intelligent. Vous pourrez ainsi faire vos vérifications de crédit plus rapidement et efficacement !



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

Gérald Savary
Évaluateur agréé
E.A.

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



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

5,7 milliards de dollars de permis de bâtir en janvier, en baisse de 4,9 % au Canada

Les municipalités ont délivré pour 5,7 milliards de dollars de permis de bâtir en janvier, en baisse de 4,9 % par rapport à décembre. Cette valeur est toutefois demeurée plus élevée de 32,7 % par rapport à janvier 2009. La diminution observée de décembre à janvier est attribuable à une importante baisse des intentions de construction dans le secteur non résidentiel.

Dans le secteur non résidentiel, les entrepreneurs ont pris pour 1,7 milliard de dollars de permis en janvier, en baisse de 21,0 % par rapport à décembre. Cette baisse s'explique principalement par la diminution survenue dans la composante commerciale. Le niveau affiché en janvier dans le secteur non résidentiel a diminué de 25,1 % par rapport au même mois en 2009.

Dans le secteur résidentiel, la valeur des permis a progressé de 4,1 % pour atteindre 4,0 milliards de dollars, ce qui représentait près de deux fois la valeur

enregistrée en janvier 2009. Une augmentation de la valeur des permis des logements unifamiliaux de décembre à janvier a plus que compensé une baisse des logements multifamiliaux.

La valeur totale des intentions de construction a diminué dans cinq provinces et deux territoires en janvier, en particulier en Alberta et en Colombie-Britannique.

Secteur résidentiel : hausse des intentions des permis de construction de logements unifamiliaux

Les augmentations dans sept provinces ont fait passer la valeur des permis des logements unifamiliaux à 2,7 milliards de dollars en janvier, en hausse de 7,2 % par rapport à décembre. La valeur des permis de construction de logements unifamiliaux suit une tendance à la hausse depuis mars 2009.

En janvier, les municipalités ont délivré pour 1,3 milliard de dollars de permis de construction de logements multifamiliaux, en baisse de 1,7 % par rapport

à décembre. Cette diminution a fait suite à deux augmentations mensuelles consécutives. La Colombie-Britannique a enregistré la plus forte baisse, suivie de l'Alberta.

À l'échelle nationale, les municipalités ont approuvé la construction de 18 685 nouveaux logements en janvier, en hausse de 1,7 % par rapport à décembre. Cette augmentation est en grande partie attribuable aux logements unifamiliaux, qui ont affiché une hausse de 6,9 % pour atteindre 9 285 unités. Le nombre de logements multifamiliaux approuvés a diminué de 2,9 % pour s'établir à 9 400 unités.

Secteur non résidentiel : baisses des composantes commerciale et institutionnelle

Dans la composante commerciale, les municipalités ont délivré pour 982 millions de dollars de permis en janvier, en baisse de 28,3 % par rapport à décembre. Cette diminution a fait suite à trois augmentations mensuelles consécutives. Le recul noté en janvier est principalement attribuable à des intentions de construction plus faibles pour les immeubles à bureaux et les bâtiments de loisirs en Alberta.

La valeur des permis de construction institutionnelle a diminué de 15,3 % pour s'établir à 439 millions de dollars, en raison d'une diminution dans sept provinces. Les baisses les plus marquées sont survenues dans les permis de bâtir des garderies et des établissements de soins infirmiers, principalement en Ontario, en Alberta et au Nouveau-Brunswick. Dans la composante industrielle, les intentions ont

progressé de 9,4 % pour atteindre 256 millions de dollars, après deux reculs mensuels. L'Ontario était en tête des quatre provinces ayant affiché des hausses des intentions de construction.

La valeur des permis est à la baisse dans plus de la moitié des régions métropolitaines

La valeur totale des permis s'est repliée dans 18 des 34 régions métropolitaines de recensement.

Les baisses les plus importantes ont été enregistrées à Calgary, à Vancouver et dans le Grand Sudbury. À Calgary, la baisse a été observée principalement dans la composante commerciale, à la suite d'une augmentation marquée en décembre.

Vancouver a enregistré une baisse des permis de bâtir dans chaque composante, à l'exception des logements unifamiliaux. Dans le Grand Sudbury, le recul est survenu après une forte hausse en décembre, lorsque les entrepreneurs ont pris un grand nombre de permis avant l'augmentation des frais, laquelle est entrée en vigueur en janvier 2010.

En revanche, les hausses les plus marquées ont été observées à Toronto et à Montréal. À Montréal, la hausse a été observée dans le secteur résidentiel.

Valeur des permis de bâtir, selon la région métropolitaine de recensement (Au Québec)						
	Janvier 2009	Novembre 2009	Décembre 2009 ^r	Janvier 2010 ^p	Décembre 2009 à janvier 2010	Janvier 2009 à janvier 2010
Données désaisonnalisées						
	millions de dollars			variation en %		
Total Canada	3 089,1	4 631,5	4 463,5	4 192,0	-6,1	35,7
Saguenay	12,1	14,6	7,5	7,4	-1,1	-38,6
Québec	128,5	137,5	115,6	149,1	28,9	16,1
Sherbrooke	20,0	31,9	20,2	33,4	65,7	67,2
Trois-Rivières	11,6	40,5	13,7	18,4	34,1	58,0
Montréal	418,2	537,1	552,1	640,5	16,0	53,2
Ottawa-Gatineau, Ontario/Québec	138,2	290,1	208,4	184,9	-11,3	33,8
Partie Gatineau	56,3	34,2	57,5	60,3	4,8	7,0
Partie Ottawa	81,9	255,9	150,9	124,6	-17,4	52,1

^r révisé

^p provisoire

1. Il est possible de consulter en ligne les subdivisions de recensement qui font partie des régions métropolitaines de recensement

Note(s) : Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

Source : Statistique Canada



SPHERE
Immobilier
Coordonneur Immobilier agréé

819 791-1269
Cell. 819 823-4678
Tél. 819 791-1268
rouimette@live.ca

532 du Corneil, Sherbrooke QC J0G 9K0



Robin Ouimette
agent immobilier agréé



Quincaillerie
Home Hardware

QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous
c'est du solide!

819-346-6944



TAPIS V.N. inc.



SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX SERVICE DE LIVRAISON ET INSTALLATION

**Plancher flottant
Tapis commercial
Tuiles de vinyle
Céramique
Bois franc**

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ
René Perron, votre conseiller
Tél.: 819.864.4253

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

Collaboration spéciale :**Yvon Lallier FCGA**

Au mois de mars, le RPHL offrait une conférence aux membres RPHL de l'Estrie et de la Haute-Yamaska sur les impôts et les immeubles locatifs ». Monsieur Lallier a accordé beaucoup de place à l'imputation des dépenses dans la déclaration de revenus.

Tout d'abord, répondons à la question « *Les revenus des immeubles locatifs sont-ils des revenus de bien ou d'entreprise ?* »

Un revenu tiré de biens est

gagné si le revenu que l'on gagne consiste en la location des locaux et de l'utilisation des services essentiels. Ces services comprennent le chauffage, l'éclairage, le stationnement et les services d'une salle de lavage. Toutefois, si des services supplémentaires, tels que des services de nettoyage, de sécurité et de repas sont offerts, il se peut que votre activité de location soit considérée comme une entreprise. Plus vous fournissez de services, plus votre activité de location peut être considérée comme une entreprise.

Les dépenses liées au revenu locatif

Le propriétaire d'immeuble locatif peut engendrer diverses dépenses afin de gagner son revenu. Ces dépenses peuvent être classifiées dans 3 grandes catégories :

Les dépenses liées au revenu locatif

- Les dépenses d'exploitation sont de nature courante et peuvent être déduites dans l'année où elles ont été engagées

- Les dépenses en capital ne peuvent être déduites dans l'année où elles ont été engagées et doivent s'ajouter, soit au coût en capital du terrain, de l'immeuble ou d'un bien servant à gagner le revenu locatif (exemple : mobilier, équipement, etc.)

- Les dépenses ayant un traitement fiscal particulier

1) Dépenses d'exploitation courantes

Les dépenses courantes ou d'exploitation sont des dépenses qui sont faites régulièrement et qui procurent un avantage à court terme, C'est le cas des réparations que vous faites pour garder le bien de location dans l'état où il était lorsqu'il a été acquis. Ces dépenses peuvent être déduites des revenus de location bruts dans l'année où elles ont été faites. Le montant de la dépense n'a pas nécessairement d'influence sur la nature de la dépense. Voici les dépenses les plus communes qui sont considérées comme des dépenses courantes :

- l'électricité
- les intérêts sur hypothèque
- les taxes foncières
- l'assurance (lorsque la police prévoit une assurance pour plus d'une année, ou que la police chevauche 2 années d'imposition, on peut déduire seulement la partie des primes qui vise l'année courante. Le reste peut être déduit dans la ou les années auxquelles elles se rapportent)
- la rémunération de personnes

pour l'entretien ou l'exploitation (exemple : concierge, homme de maintenance, etc.)

- les honoraires professionnels pour la préparation des états financiers et la tenue de livres
- la publicité (annonces pour la location)
- les frais de banque et d'administration
- l'aménagement paysager
- les frais de bureau (papeterie, timbres, etc.)
- les frais légaux pour la perception des loyers
- les frais d'entretien et de réparation
- les dépenses d'automobile (voir détails)
- l'allocation du coût en capital (ACC) (amortissement) sur :
 - o l'immeuble
 - o le mobilier et les équipements
 - o le matériel informatique (si plusieurs immeubles)

- bureau à domicile pour la comptabilité, rencontre des locataires, la signature des baux, etc. Cette dépense est déductible dans le cas où le particulier possède plusieurs immeubles et qu'une telle dépense est justifiée. (Faire attention à la perte de l'exemption sur gain en capital lors de la vente de la résidence principale)
- dépenses d'aménagement d'accès aux personnes handicapées
- les primes d'assurance-vie payées pour couvrir le paiement de l'hypothèque ou la charge d'impôt au décès, seront déductibles seulement si elles rencontrent les critères

Si vous ne l'avez pas encore, demandez gratuitement le logiciel intelligent.

Vous pourrez ainsi faire vos vérifications de crédit plus rapidement et efficacement !

Dion

Gaétan Dion, président
Les placements G. Dion inc., Granby - Sherbrooke

Desjardins
Centres financiers
aux entreprises

Estrie 1 866 821-2201
Porte des Cantons-de-l'Est 1 866 377-7033 Conjuguer avoirs et êtres

énoncés à l'alinéa 20(1)e.2 L.I.R. et l'article 176.6 L.1. :

o La loi prévoit certaines conditions pour que ces sommes soient déductibles si la police est cédée à titre de garantie d'un prêt. Voici ces conditions :

- 1) la cession doit être exigée par le prêteur
- 2) le prêteur doit être une institution financière véritable
- 3) les intérêts payables sur l'argent emprunté doivent être déductibles dans le calcul du revenu du contribuable

o il est à noter que même si l'emprunt pour lequel la police a été donnée en garantie s'avère inférieur au montant de l'emprunt réel, seulement la partie utilisée sera déductible.

- vous pouvez aussi déduire les dépenses que vous avez payées pour l'installation ou l'acquisition du matériel et des dispositifs suivants répondant aux besoins des personnes handicapées :

- o des indicateurs de position de la cage de l'ascenseur, comme des panneaux en braille et des indicateurs auditifs
- o des indicateurs visuels d'alarme en cas d'incendie
- o des dispositifs d'écoute ou téléphoniques pour les personnes ayant une déficience auditive
- o des logiciels et du matériel informatique spécialement conçus pour les personnes handicapées

2) Dépenses de nature capital

Les dépenses en capital apportent des avantages qui durent plusieurs années. Elles comprennent entre autres, les dépenses faites pour acheter un bien ou encore pour l'améliorer. Généralement, il n'est pas permis de déduire la totalité de ces dépenses dans l'année où elles y sont engagées.

Le coût de l'immeuble se calcule de la façon suivante :

- Le coût de l'immeuble (attention de faire la distinction entre l'immeuble et le terrain afin de ne pas amortir la partie liée au terrain qui n'est pas amortissable)
- Taxe sur les droits de mutation (taxe de bienvenue)
- Honoraires légaux (notaire) liés à la préparation de l'acte de vente
- Sommes payées à un arpenteur pour la préparation d'un certificat de localisation
- Coût de rénovations majeures qui améliorent l'immeuble
- Honoraires de l'inspecteur en bâtiments
- Les dépenses de nature capital effectuées après l'acquisition

3) Les dépenses d'entretien sont-elles de nature courante ou de nature capital ?

La détermination d'une dépense d'entretien et de réparation comme une dépense de nature courante, ou de nature capital, donne toujours lieu à des discussions et des affrontements entre le contribuable et les ministères du revenu. En effet, le contribuable a toujours tendance à réclamer ces types de dépenses comme des dépenses courantes, car elle permet une diminution immédiate de son revenu. On se doute bien que les autorités fiscales ont tendance à considérer certains types de dépenses d'entretien et réparation comme des dépenses de nature capital.

Dans le prochain journal, Monsieur Lallier abordera les dépenses assujetties à des règles particulières.



Jean-François Lefebvre
Directeur des ventes
Sherbrooke et Granby

Votre représentant
pour les membres
du RPHL

Bell

Spécialiste en téléphone intelligent BlackBerry*

Forfaits spéciaux
pour les membres
du RPHL



J'attends votre appel
pour vous rencontrer

Cellulaire : 819 620-3511

Courriel : jeanfrancois.lefebvre@bell.net
www.moncell.ca

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

Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA

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

— **Yvon Lallier CGA** —

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

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

RBQ : 8334-6163-15

SERVICES ÉLECTRIQUES

LAROCHELLE

Gérard Larochelle, Maître électricien

Résidentiel • Commercial • Multi-logement

URGENCE 24 H

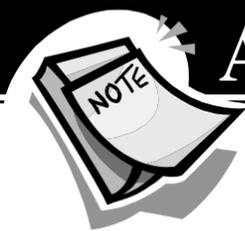
Bur. : **819.791.1581** Téléc. : **819.791.1589**
Cell. : **819.821.0633** gerardlarochelle@videotron.ca

Médiateurs de Justice

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



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Assurances
2. Avocats
3. Baignoire
4. Cellulaire
5. Centre de rénovation
6. Chauffage
7. Financement hypothécaire
8. Informatique
9. Nettoyage après sinistre
10. Notaire
11. Peinture

1. Assurances

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

* Programme d'assurances pour membres RPHL

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

2. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

3. Baignoire

Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

www.bainmagique.com

* **Escomptes membres RPHL**

-Rénovation en une journée !

-Revêtements de baignoire et mur en acrylique

-Murs de bain sans joint

-Murs et bases pour douche

-Portes de baignoire

4. Cellulaire

Bell

Communiquez avec nous ou passez nous voir ! Place Belvédère

Votre représentant Jean-François Lefebvre

340 rue Belvédère, Sherbrooke

Tél. : (819) 566-3636

* **Offres spéciales aux membres du RPHL**

- Cellulaires : data, courriel, étude de compte

- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...

5. Centre de rénovation

Rona Lévesque

Service d'expert

en construction et rénovation !

Cowansville : 450-266-1444

Ange-Gardien : 450-293-6433

Farnham : 450-293-3646

Bedford : 450-248-4307

Knowlton : 450-243-1444

***Escomptes membres RPHL**

6. Chauffage

Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

* **Escomptes membres RPHL**

-Huile à chauffage, mazout

-Livraison automatique

-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

-Plan d'entretien sur fournaise

-Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois

-Administration et bureaux locaux

7. Financement hypothécaire

Centre Financier aux Entreprises Desjardins

Porte des Cantons-de-l'Est

Carrefour de la coopération

450 rue Principale, bureau 200

Granby, Qc J2G 2X1

Tél.: (450) 770-7033

www.desjardins.com

-7 professionnels spécialistes et experts-conseils à votre service

8. 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

9. Nettoyage après sinistre

Service d'entretiens d'immeubles P.M. inc.

(Groupe Urgence Sinistre)

45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3

Tél.: (450) 375-1883

* **Escomptes membre RPHL**

- Nettoyage de tapis, meubles rembourrés, stores, venmar, conduits

d'aération & général

-Spécialité: nettoyage après incendie, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

10. Notaire

Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télec.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

-Notaire et conseillère juridique

-Médiatrice familiale accréditée

11. Peinture

Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

* **Escomptes membres RPHL**

- Peintures

- Vernis

- Accessoires



TAPIS D'ENTRÉE
à partir de
1,89 \$/pi ca

CARPETTES DÉCORATIVES
5 pi x 8 pi à partir de
99 \$

LE PLUS GRAND CHOIX EN RÉGION!

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

CÉRAMIQUE
12 po x 12 po
à partir de
1,49 \$*/pi ca
*Quantités limitées

Les Tapis Eddy
résidentiel - commercial
Estimation Gratuite
9, rue Irwin, Granby
450 378-3951

Investissements dans les logements sociaux à Sherbrooke et à Granby

Comme plusieurs villes au Québec, Sherbrooke et Granby annoncent la création ou la rénovation de logements sociaux. Mais ces projets ne sont pas prévus pour l'année en cours.

Sherbrooke : investissement dans la rénovation

La Ville de Sherbrooke va investir 2,2 millions dans les logements sociaux à travers quatre programmes qui visent l'amélioration du logement. Les quatre programmes visés sont Accès Logis pour les logements sociaux, Rénovation Québec, l'aide à la rénovation des façades et aux locaux commerciaux.

Chaque organisme utilisera cet investissement de façon complémentaire. Pour le programme Rénovation Québec 1,2 M\$ seront consacrés à la revitalisation de certains secteurs vieillissants de la Ville. Au programme de création de logements sociaux via Accès Logis, pas moins de 600 000 \$ seront accordés.

Quant au 400 000 \$ restant ils seront répartis en deux parties, soit 250 000 \$ pour l'aide à la

rénovation des façades de locaux commerciaux et 150 000 \$ au programme sur la rénovation des façades du secteur résidentiel.

Ces fonds seront financés à hauteur de 15 % par la Société d'habitation d'hypothèque et de logement (SCHL). Quant aux programmes sur l'aide à la rénovation des façades, les fonds proviennent uniquement de la Ville.

Cependant, ces projets ne seront pas mis en place avant l'an prochain. Ce sera la continuité des 90 logements qui viennent d'ouvrir leurs portes sur la rue Courcellettes.

Granby : la Ville encourage le retour aux études

La Ville de Granby aussi projette d'investir dans les logements sociaux, plus précisément dans la construction de 24 logements dont la particularité du projet serait que ces logements sont dédiés aux chefs de famille monoparentale désirant effectuer un retour aux études.

Mais cette construction n'est pas prévue à court terme car la Ville doit modifier le zonage de façon

à permettre les habitations de 13 logis et plus avec garderie dans le secteur. De plus, la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui assumera la majorité du financement, n'a pas encore accordé son appui.

La Ville de Granby s'est pour sa part engagée à couvrir 25% des coûts totaux du projet, estimés à un peu plus de 3,7 millions\$. Elle donnera 500 000\$ en argent et fournira le terrain d'une superficie de 73 000 pieds carrés, d'une valeur de 400 000\$.

Actuellement un avis de motion et l'adoption du premier projet de règlement ont lancé les procédures pour modifier le zonage.

La construction de ces 24 logements a suscité quelques inquiétudes auprès des granbyens donc Monsieur Goulet, le maire de Granby, a imposé certaines conditions à la réalisation de ce projet. Il a été autres-autres entendu qu'aucun dynamisme

ne serait effectué, donc le roc en place devra être brisé avec un marteau à impact à fonctionnement hydraulique. Le site devra aussi avec une servitude d'aire de conservation et de mise en valeur du boisé existant (présence d'un écran végétal).

RONA LÉVESQUE Au service des propriétaires!

Services offerts

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

Comment profiter des escomptes?

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

Ange-Gardien
450-293-6433

Bedford
450-248-4307

Cowansville
450-266-1444

Farnham
450-293-3646

Knowlton
450-243-1444



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

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



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



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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

1-888-BETONEL
www.betonel.com

Sherbrooke

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

Granby

37, rue Évangéline 450 361-2323



Me Robert
Soucy

Rappel des faits

Récemment, des jugements du 10 octobre 2008 de la cour du Québec et du 3 septembre 2009 de la Cour supérieure concluaient que la Régie du logement n'avait pas le pouvoir de déclarer un justifiable forclos de déposer tout autre recours en rétractation.

La Cour supérieure qualifiait la nature d'une déclaration en forclusion de règle de fond ou encore, de règle de procédure à caractère substantiel et non de simple procédure car elle interdit à une partie d'exercer ses droits. Normalement, les règles de procédure n'ont pas d'effet sur l'existence d'un droit mais uniquement sur la manière de l'appliquer.

La juge Nantel de la Cour supé-

La Régie du logement réaffirme son pouvoir de déclarer un locataire forclos de faire une rétractation

rieure admettait que l'article 86 de la Loi sur la régie du logement permettait la possibilité d'avoir recours à une procédure supplétive, en l'absence d'une disposition particulière mais dans ce cas-là, il ne s'agissait pas de suppléer à une règle de procédure mais d'entraver l'exercice d'un droit.

Selon la juge Nantel, la Régie du logement n'est pas investie du pouvoir inhérent confié aux tribunaux de rendre toutes ordonnances appropriées pour pallier aux cas où la loi n'a pas prévu de remède spécifique. Seuls les tribunaux et le juge désignés à l'article 22 du Code de procédure civile du Québec possèderaient ces pouvoirs inhérents.

Conséquences du jugement de la Cour supérieure

En l'absence de texte législatif, la Régie du logement ne peut pas prendre compétence et rendre une décision prononçant l'interdiction d'un justiciable de présenter une

autre demande de rétractation même si selon la Cour supérieure, la Régie en tant que tribunal administratif peut exercer un contrôle sur ses propres procédures.

À moins que le législateur intervienne, faute de compétence de la Régie, rien ne pourra changer puisque ni la loi constitutive ni le Règlement sur la procédure devant la Régie du logement ne permet de faire une telle déclaration de forclusion.

Les conséquences de ce jugement sont désastreuses. En matière de non-paiement du loyer, les locataires de mauvaise foi font obstacle à leur éviction en déposant des demandes de rétractation à répétition. Ils peuvent aussi demeurer dans leur logement plusieurs mois sans payer leur loyer. Depuis le jugement de la Cour supérieure, la Régie du logement constate une recrudescence de demandes récurrentes de rétractation qui rendent sans effets les ordonnances d'expulsion. Selon la Régie du logement, ce phénomène est exponentiel et croît à vue d'œil.

Décision de la Régie du logement

Une décision rendue le 1^{er} mars 2010, l'affaire Nicole Milord c. Raoul Blouin Ltée, R.L. 31 09 0730 084 T 10 01 20, rejette une demande de rétractation mal fondée en fait et en droit parce qu'elle est frivole, farfelue et purement dilatoire et ne vise qu'à empêcher l'effet de l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 octobre 2009. La Régie du logement accorde la demande de forclusion demandée par le locateur.

Selon la Régie, la Cour suprême

impose une distinction fondamentale entre les pouvoirs et la compétence et que l'on doit considérer les finalistes d'un tribunal. L'interprétation de la Cour du Québec et de la Cour supérieure fut effectuée avec une approche restrictive contrairement aux enseignements de la Cour suprême.

La Régie du logement résume la méthode appropriée de la compétence :

« En résumé, la méthode d'analyse appropriée de la compétence dicte, en premier lieu, que le tribunal doit remplir pleinement la mission qui lui est confiée dans la société québécoise en offrant aux citoyens concernés un forum compétent pour la détermination complète et entière de leur problème et que, en second lieu, les moyens mis à la disposition du tribunal par le législateur doivent être vus et interprétés de manière libérale, sauf dispositions contraires de la loi et non par la recherche de pouvoirs par une lecture stricte, sinon restrictive de la loi (p. 28). »

Selon la Régie du logement, en se basant sur les enseignements de la Cour suprême, nous devons conclure que la compétence du tribunal de la Régie exige de reconnaître qu'il peut et doit compenser l'absence de procédures prévues pour exercer sa compétence et ses pouvoirs et aussi pour respecter la mission confiée par le législateur.

Devant l'absence de procédure prévue, la Régie doit comme le prévoit l'article 86 de la Loi sur la régie du logement, réutiliser une procédure compatible similaire ou identique à une existant ailleurs,

dont au Code de procédure civile. Pour respecter la compétence, les pouvoirs et les finalistes du tribunal, la Régie doit pouvoir déclarer une partie forclos de déposer une demande de rétractation.



RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE
D'INSTALLATION**

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures de bardeaux
- Chauffe-eau

Possibilités de financement avec
Rona Visa Desjardins

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

Annie Beaudette
CONSEIL EN AFFAIRES IMMOBILIÈRES COMMERCIALES
Notaire | Maître en fiscalité | Courtier immobilier agréé



Chambre
des notaires
du Québec



Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

871, rue du Mont-Brome, Sherbrooke (Québec) J1L 2V9 | Téléphone : 819-562-8998
Télécopieur : 819-565-2140 | abeudet@notarius.net

Collaboration spéciale : Investir avec ses émotions, ou comment se ruiner

Il ne faut pas se le cacher : dans le domaine financier, l'émotion est mauvaise conseillère.

En effet, toutes les études confirment que les plus grands perdants sont les investisseurs qui se laissent guider par leurs émotions, qui achètent et vendent à répétition pour trouver la perle rare, qui achètent des fonds de placement après une période de forte croissance des marchés, et qui se tournent vers une autre catégorie d'actif plus fébrile quand les marchés se replient.

Par exemple, en 1999, le marché canadien des actions a bondi de 31,7 pour cent, ce qui a incité de nombreux investisseurs à tenter leur chance en 2000. Les deux années suivantes, le marché s'est replié, enregistrant des baisses de plus de 12 % pour chacune de ces deux années, ce qui en a poussé plusieurs vers la sortie. Ces investisseurs ont non seulement

manqué la poussée de 1999, ils ont aussi subi d'importantes pertes en liquidant leurs placements. Mais s'ils avaient tenu bon pendant toute la période 1999-2007, ils auraient été récompensés par des rendements globaux de près de 30%.*

Et c'est ce qui nous amène à l'une des règles fondamentales de l'investisseur avisé : pour l'essentiel, il ne sert à rien d'essayer de déjouer les marchés. C'est la présence sur les marchés qui fait la différence, surtout lorsque, en plus de garder le cap, on opte pour les stratégies suivantes :

1) une répartition efficace de l'actif
Les marchés sont toujours volatils d'une manière ou d'une autre, puisque c'est leur nature, mais un actif soigneusement sélectionné et correctement diversifié réduit le risque et améliore vos chances d'atteindre vos objectifs à long terme.

2) le placement échelonné C'est la stratégie qui consiste à acheter des actions ou des parts d'un fonds sur une base régulière, pour un montant que vous pouvez vous permettre, peu importe le cours de l'action ou le prix des parts du fonds. Cette méthode systématique vous évite d'essayer de déjouer les marchés, réduit le coût moyen par part et vous assure que vous participerez toujours aux marchés, de sorte que vous ne manquerez jamais les périodes où les rendements sont les meilleurs.

Si vous investissez rationnellement plutôt qu'émotionnellement, et que vous associez d'autres stratégies efficaces à celles présentées ici, comme l'investissement en fonction de votre tolérance au risque et la diversification instantanée grâce à un fonds de portefeuille, vous serez sur la voie de la réussite financière, sans égard aux soubresauts des marchés. Votre conseiller

professionnel peut voir à ce que vos stratégies d'investissement conviennent à vos besoins personnels, à vos attentes et à vos objectifs.

Il existe d'autres stratégies de placement et maximiser votre indépendance financière.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Groupe investors

**Source : Investor Economics, tel que cité dans Savoir garder la tête froide quand on fait des placements, Groupe Investors Inc., 2008*



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





thermoshell

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

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

Sans frais : 877-563-9292

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



Au service de l'investisseur immobilier
depuis 1995

**Gestion immobilière
Pierre Bertrand inc.**

670, boulevard Laviperie
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2

819-829-0678

E-mail : gjb@pjb.ca
Fax : 819-566-1504

Gestion et location de logements
résidentiels, locaux commerciaux
et copropriétés

Quincaillerie



**QUINCAILLERIE
J. FORTIER**

Peinture
Beauté-Tône

Entre-nous
c'est du solide!

114, rue Laval
Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

819-846-2484

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL




Michel Charest
Agent immobilier agréé

B : 819-822-2222
F : 819-564-1141

RE/MAX
RE/MAX D'ABORD M.C.
Courtier immobilier agréé
Franchise indépendante et adhérente de RE/MAX D'ABORD INC.

ACTIVITÉS À VENIR

Printemps 2010 : Formation « ABC du Parfait Propriétaire »

(en continu dès 12 participants)

Printemps 2010 : Formation Augmentation et relevé 4

(en continu dès 12 participants)

Sherbrooke 21 septembre 2010 : Efficacité énergétique

Rencontre à 19h à l'Hôtellerie Le Boulevard,
4201 boul. Bertrand Fabi, Sherbrooke

(en face du cinéma Galaxie)

Granby 28 septembre 2010 : Efficacité énergétique

Rencontre à 19h à l'Hôtel Le Granbyen,
700 rue Principale, salle Elysée est,
Granby

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION ET FINITION INTÉRIEURE



CONSTRUCTION
Marc
CARRIER INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
N° RBQ : 8103-3417-13

RÉNOVATION
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
BONNEVILLE
PORTES ET FENÊTRES
FENESTRA

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

586, Rang 6, Bromptonville (Québec) J0B 1H0



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

PROFITEZ DE NOS SERVICES !

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

ESCOMPTE EXCLUSIFS AUX MEMBRES DES PROPRIÉTAIRES LOCATIVES RPHL

Vous économisez dans tous les départements !

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

Escomptes attribués automatiquement à la caisse.

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

Offres valides dans ces magasins seulement :

RONA

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

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

Le Programme AIR MILES[™], une raison de plus de magasiner chez RONA!



rona.ca