

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 6, No 5

Octobre-Novembre 2010

# Le Propriétaire

Édition RPHL

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



## Dossier Spécial :

### L'Efficacité Énergétique

pages 9-10-11-12

*Merci à nos commanditaires !*

- Lucien Côté et Fils inc.
- Demtroys
- Verrier, P.R.T. Assurances inc.
- GNR Corbus
- Portes Fenêtres Fleurimont
- Roi du Bruleur
- Bain Magique
- Groupe Ge
- Construction Marc Carrier
- Service Électrique Larochelle

page 12

**RAPPEL – Ouverture du système de chauffage central**

page 13

**Le trouble d'un voisin qui n'est pas locataire**

*Me Jean-Olivier Reed*

page 2

**Il est possible d'obtenir la résiliation du bail malgré la faillite du locataire**

pages 15-17

**Entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier**

*Me Bill Kostopoulos*



**Mieux faire face au froid à plus faible coût  
Battling the cold at lower cost**

*page 4*

**Le fils d'un conjoint de fait peut-il bénéficier de la reprise d'un logement ?**

*Me Robert Soucy, page 18*

**Le RPHL vous invite à participer à sa nouvelle approche !**

*page 5*

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



Me Bill Kostopoulos

## Il est possible d'obtenir la résiliation du bail malgré la faillite du locataire

Dans l'arrêt Bernier c. McCarthy<sup>1</sup>, le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel. Il s'agit d'un

bail du 1er février 2009 au 30 juin 2009 au loyer mensuel de 595 \$, payable le premier jour de chaque mois, reconduit jusqu'au 30 juin 2010 au même loyer. La preuve démontre que la locataire doit 1 985 \$, soit le loyer des mois d'août (solde), septembre, octobre et novembre

2009, plus 6 \$ représentant les frais de signification prévus au Règlement. La locataire admet devoir cette somme. Toutefois, cette dernière exhibe un avis de faillite en date du 24 septembre 2009, lequel prévoit la réclamation du locateur pour des arrérages de loyer précédents qui sont de fait l'objet de la demande en partie. Elle se déclare non libérée de sa faillite. Elle admet que le loyer de novembre 2009 n'est pas payé. En réplique, le locateur admet avoir reçu les avis relatifs à la faillite de la locataire, suivant lesquels il y a lieu de surseoir; La locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail est donc justifiée par l'application de l'article 1971 C.c.Q. La preuve offerte ne permet pas de distinguer les loyers inclus et/ou exclus de la faillite. Par conséquent, le tribunal résilie le bail et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement, mais elle suspend la demande de recouvrement de loyer et la condamnation aux frais jusqu'à ce que la locataire soit libérée de sa faillite.



# COSTA DEL SOL

## PAQUES 2011

### VOYAGE D'AFFAIRES ORGANISÉ PAR L'APCHQ-ESTRIE

Du 21 au 30 avril 2011

1749\$ par personne  
+ Taxes

Prix par personne en occupation double  
Supplément pour occupation simple: 499\$

**INCLUS**

- Vol a/r avec Air France via Paris
- 8 nuits à l'hôtel Beatriz Palace & Spa 4 étoiles à Fuengirola
- 2 repas par jour: Petit-déjeuner / Souper buffet
- VUE SUR MER GARANTIE
- Transferts aller/retour en autocar climatisé avec assistance en français

**NON INCLUS**

- Taxes d'aéroport/ surcharge carburant (395\$) + fonds OPC
- Visites optionnelles (Grenade 115\$pp)
- Pourboires et autres dépenses personnelles

**Dépôt non-remboursable de \$500 requis au moment de la réservation**

**BEATRIZ PALACE & SPA 4 ETOILES**

- Hôtel 4 étoiles directement sur la plage
- Avec 300m de plage exclusive
- Tout près des restaurants et magasins du Paseo Maritimo
- Sur la Costa del Golf: 50 terrains de golf dans un rayon de 30km
- 4 restaurants et une discothèque
- Piscine, courts de tennis
- Vue sur mer garantie



**Excursions Costa del Sol**

399\$ par personne

- Mijas, Marbella et Puerto Banus (demie journée)
- Malaga avec tapas (demie journée)
- Gibraltar avec dîner surprise dans un village artisanal (une journée)
- Ronda avec dîner (une journée)
- Demi-journée à Fuengirola au marché aux puces avec dîner plus boissons offert par l'APCHQ et MAGIK TOURS

**Option: Visite de Granada incluant le dîner (une journée) à 115\$par personne**

Avec autocars climatisés et guide français



*La Touche MAGIK...*

Personne ne connaît la Costa del Sol mieux que MAGIK TOURS. Voici des bonus offerts par MAGIK TOURS pour vous assurer d'avoir le voyage dont vous rêvez en Espagne.

Cocktail dinatoire offert par MAGIK TOURS

- BONUS: Spectacle flamenco (meilleur au monde!) & entrée casino
- Liste de nos restaurants et bars préférés
- Liste des meilleurs marchés aux puces... et plein d'autres suggestions!

Permis du Québec

Pour informations, contactez Julie Duquet au 819 563-9643

<sup>1</sup> 28 091019 009 G (2009 QCRDL 1133), 2 décembre 2009



**Publi-reportage**

**L'Assurance prêt hypothécaire? Besoin ou pas?**

L'achat d'un immeuble locatif et la négociation d'un prêt hypothécaire font partie de votre vie. Vous mettez beaucoup d'efforts dans la réussite de ces projets, sans compter que l'achat d'un immeuble à revenus représente une obligation financière d'envergure.

Très souvent, pris dans le tourbillon des négociations concernant le prêt, la décision d'adhérer à l'assurance hypothécaire de l'institution financière prêteuse se fait précipitamment. Souvent, on croit aussi à tort que l'obtention de son prêt est directement liée à l'adhésion à cette assurance ou, encore, que l'assurance et le prêt font partie d'un tout. Et lorsqu'il s'agit de l'achat d'un premier immeuble, on trouve généralement plus simple d'adhérer à l'assurance offerte par l'institution prêteuse.

Il semble également que, pour plusieurs personnes, toutes les assurances hypothécaires soient identiques et s'équivalent! Il y a cependant des distinctions importantes entre les différentes assurances hypothécaires et, fait bien important, cette protection peut être souscrite auprès d'une autre ins-

titution que l'institution prêteuse.

Votre assurance hypothécaire doit vous offrir une protection adéquate contre toutes les éventualités qui pourraient mettre en péril votre investissement.

L'assurance prêt hypothécaire est d'abord et avant tout une protection d'assurance vie temporaire qui offre une sécurité financière à votre famille et ou a vos partenaires d'affaires en cas de décès prématuré. Cette protection vous couvre, en tout temps, pour un montant équivalent à 100% du solde de votre prêt hypothécaire ou plus, selon les besoins individuel. Elle peut être souscrite pour une seule personne ou en tant que protection partnership d'affaires, ce qui vous permet de bénéficier d'une réduction de prime appréciable.

Quels sont les prêts admissibles? Le prêt doit être remboursé au moyen de versements périodiques déterminés selon un taux d'intérêt et une période d'amortissement. Ces versements doivent comporter une portion de capital et/ou d'intérêts. La marge de crédit peut être admissible.

Quels sont les critères pour établir ma prime? Votre prime d'assurance est établie en tenant compte de plusieurs critères tels l'âge, le sexe, l'usage du tabac et le solde de votre prêt hypothécaire. Votre prime est basée sur vos critères, spécificités, personnels et non pas sur l'ensemble des critères d'un groupe d'emprunteurs hypothécaires. Elle est garantie pour toute la durée de votre contrat et ne sera pas affectée par la hausse des taux d'intérêt.

Considère-t-on mon état de santé? Comme pour toutes les assurances hypothécaires, votre état de santé fera l'objet de quelques questions. Toutefois, sur réception d'une confirmation d'acceptation de votre demande, vous aurez la tranquillité d'esprit de savoir que vous êtes couvert pour la protection que vous aurez choisie, ce qui n'est pas toujours le cas avec les régimes collectifs offerts par les principales institutions prêteuses. Certains prêteurs se réservent même le droit de refuser une indemnisation au moment de la demande de règlement.

En cas de décès, doit-on obligatoirement rembourser le prêt hypothécaire? En cas de décès, l'argent est versé au bénéficiaire de votre choix, qui n'a pas à être votre institution prêteuse. La flexibilité permet au bénéficiaire de disposer de l'argent sans aucune restriction. Il peut par exemple :

- > rembourser le solde du prêt hypothécaire;
- > utiliser l'argent pour couvrir d'autres besoins plus urgents;
- > continuer à verser les mensualités du prêt hypothécaire et investir l'argent, etc.

Qu'advient-il de mon assurance si je choisis de transférer mon prêt hypothécaire chez une autre institution prêteuse? Votre assurance demeure inchangée puisqu'elle assure la personne et non le prêt. Votre contrat reste en vigueur et continue de couvrir la ou les personnes assurées.

Qu'advient-il de mon assurance si je désire augmenter ma protection après l'achat d'un nouvel immeuble ou en raison d'un projet de rénovation? Il est possible d'augmenter le montant de la protection au contrat existant pour y inclure le montant additionnel à couvrir, et ce, pour la période restante de votre contrat.

Ma protection d'assurance vie temporaire peut-elle être convertie en assurance vie régulière? Assuré vous d'avoir la possibilité de transformer votre assurance hypothécaire en assurance vie régulière, sans avoir à passer d'examen médical, pour un montant équivalent au solde de votre prêt au moment de la transformation, et ce, avant l'âge de 65 ans. Impératif si vous désirez protéger vos héritiers des importants montants d'impôt au décès.

Vous êtes le propriétaire du contrat, contrairement aux différents produits offerts par les principales institutions prêteuses, produits en vertu desquels le propriétaire du contrat est, en fait, le prêteur lui-même.

Vous pourriez économiser davantage en regroupant vos assurances prêts également! Ces renseignements sont présentés à titre indicatif seulement. Pour de plus amples renseignements, communiquez avec un conseiller en sécurité financier.



**John Di Nezza**  
Conseiller en sécurité financière

Rendement  
service professionnel  
Performance

**DOMINIC CASGRAIN**  
Agent immobilier agréé

Les taux d'intérêts sont bas.  
La valeur de votre immeuble est maximale.  
Le temps, pour vendre, est maintenant!  
Appelez-moi et je vous dirai pourquoi.

Votre agent en multi-logements à Sherbrooke

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



**RICHARD LAVOIE**  
Courtier immobilier agréé

Votre immeuble à revenus vaut  
peut-être **PLUS** que vous le croyez!

Franchisé autonome et indépendant du réseau immobilier La Capitale, franchiseur 292107.

Téléphone : 819 569-1120 Cellulaire : 819 829-8152

www.lacapitalevendu.com

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Avec l'arrivée de l'automne, les propriétaires font face à de nouveaux défis, après les déménagements et l'adaptation mutuelle avec les nouveaux locataires, c'est plutôt le temps froid qui causera des maux de tête. Fenêtres mal calfeutrées, ratés du système de chauffage, plaintes sur la température ambiante. Savoir reconnaître les faiblesses de ses installations et connaître les partenaires qui peuvent vous aider vous facilitera la tâche.

La loi imposant une température minimum à maintenir dans votre

## Mieux faire face au froid à plus faible coût

immeuble (voir : Ouverture du système de chauffage central par Me Reed p. 12) , pourquoi ne pas tenter de maximiser l'efficacité de vos bâtiments et diminuer par la même occasion votre facture de chauffage et de possibles travaux dus à une température inadéquate. Une mauvaise isolation peut mener à des problèmes plus embêtants que le simple courant d'air ; moisissures, tuyaux qui fendent en raison du gel, fissures, condensation, peuvent entraîner des coûts importants à moyen et à long terme.

Depuis 1977, l'Agence de l'efficacité énergétique (AEE) aide les québécois à gérer leur utilisation d'énergie en offrant des services aux propriétaires et aux locataires. Évaluation de votre consommation d'énergie, programmes de financement à la rénovation et attestations d'efficacité énergétique pour vos bâtiments admissibles sont autant de stratégies

offertes pour augmenter la valeur de vos bâtiments, le confort de vos locataires, améliorer votre empreinte écologique et vous faire économiser, surtout si l'électricité et le chauffage sont à votre charge.

Pour les propriétaires de duplex et triplex, l'AEE offre maintenant le programme Rénoclimat, qui vous permet de percevoir une aide financière lors de travaux de rénovation pour augmenter le rendement énergétique de vos bâtiments. Plusieurs programmes s'offrent à vous, de la certification Novoclimat lors d'une construction neuve à un projet pilote de chauffe-eau solaire. Pourquoi ne pas impliquer vos locataires dans cette démarche écologique ? Ceux-ci pouvant demander une consultation gratuite dans le cadre du programme Éconologis<sup>1</sup>. Réduire les coûts est un avantage pour vous tout autant que pour vos locataires et permet d'ouvrir un espace d'implication qui encourage une

bonne entente de part et d'autre.

S'investir dans une démarche de meilleur rendement écologique, c'est miser sur une réduction de vos coûts à long terme, participer à l'implantation de procédures innovantes en habitation, tout en faisant votre part pour l'environnement à une échelle humaine et accessible. L'APQ soutient les initiatives de ses membres en partenariat avec d'autres compagnies qui peuvent vous aider à réaliser vos projets. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions.

<sup>1</sup> Ce programme ne s'adresse qu'aux locataires à faibles revenus

## Battling the cold at lower cost

With the arrival of autumn, property owners face new challenges. After the moving period and adapting to new tenants, it is the onset of colder temperatures that cause headaches. Windows that don't properly close, breakdowns in the heating system, complaints about the ambient temperature, etc. Knowing how to recognize the weak points of your systems and who to turn to for professional advice can help make things easier.

Concerning the legal obligations imposing a minimum temperature to be maintained in your building (see: «Start-up of the central heating system» by Me Reed on p. 12), why not try to maximize the efficiency of your buildings and lower your heating bill and possible cost of work required by inadequate temperature. Inadequate or improper insulation

can lead to problems more annoying than a simple draft: molds, burst pipes burst caused by freezing, cracks, condensation. All of these can involve important costs in the medium and long term.

Since 1977, the Energy Efficiency Agency / l'Agence de l'efficacité énergétique (AEE) assists Québécois in managing their energy use by offering services to the owners and to the tenants. An evaluation of your energy consumption, financing programs, renovations and energy efficiency certification for qualified buildings are some of the many strategies offered to increase the value of your buildings and the comfort of your tenants, reduce your ecological footprint and help you save money, especially if electricity and heating are paid by you as the landlord.

For the owners of duplex and triplexes, the AEE now offers the Rénoclimat Program, which enables you to receive financial assistance for renovation work to increase the energy efficiency of your buildings. Several programs are offered to you, from the Novoclimat Certification for new construction, to a pilot project for solar-powered heaters. Why not involve your tenants in this ecology project? They can request a free consultation within the framework of the Éconologis program<sup>1</sup>. Reducing energy consumption and cost is an advantage for you as much as for your tenants, and makes it possible to create a place for involvement which encourages good relations on both sides.

Getting involved in ecological actions is an investment which helps to reduce of your long-term costs, makes you part of innovations in housing, all the while getting you to do your share for the environment on a human and grassroots level. The APQ, in partnership with outside companies who can assist you in your projects, supports the initiatives of its members in this field. Do not hesitate to contact us if you any questions.

<sup>1</sup> This program is open to low income tenants only.

LE PROPRIÉTAIRE  
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

## Le RPHL vous invite à participer à sa nouvelle approche !

Afin de soutenir l'importance de payer le loyer le premier jour de chaque mois l'APQ lance une campagne de sensibilisation et récompensera un des locataires inscrit qui aura payé son loyer le premier jour du mois durant l'année qui s'en vient. Le RPHL étant partenaire de l'APQ, tous les membres du RPHL sont invités à se joindre à ce nouveau concours.

Inspirée par vos demandes, l'APQ remettra un voyage d'une semaine pour deux personnes à l'un des locataires participant à la campagne de sensibilisation.

En effet, le propriétaire pourra inscrire ses locataires au concours ou le locataire pourra s'inscrire lui-même, et nous recueillerons le nom des locataires qui se seront acquittés du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas.

La période de participation s'étendra du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2011, durant cette période le locataire qui aura payé son loyer court la chance de gagner le cadeau de remerciement. «Concours APQ : Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud !»

Méritez la chance de gagner une semaine pour deux personnes à Cuba lorsque vous payez votre loyer le 1er jour de chaque mois !

Afin de remercier les locataires qui paie leur loyer à temps, l'APQ remettra un prix d'une semaine dans le sud au gagnant concours "Concours APQ: Je paie mon loyer le premier".

Pour participer le locataire ou son propriétaire doivent s'inscrire en envoyant un courriel à [jepaiemonloyer@apq.org](mailto:jepaiemonloyer@apq.org) avec les informations suivantes:

**Nom du locataire; Adresse; Numéro de téléphone; Courriel du locataire; Nom du propriétaire; Adresse du propriétaire; Téléphone du propriétaire; Courriel du propriétaire.**

Volume 6, numéro 5  
Octobre-Novembre 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  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Diane Hébert  
Marie-Lyne Dufour  
Marjolaine Laberge  
Diane Laventure

**Nouveau**  
Location de  
à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
**Estrie inc.**

**930, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE**

Vente - Remplacement  
Réparation de chauffe-eau  
et dispositifs contre les dégâts d'eau

**819-565-9023**

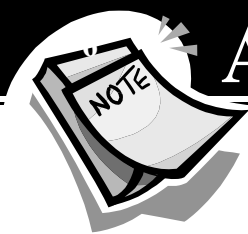
### Qui peut être admissible :

Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1er de chaque mois sont admissible à ce concours. (12 mois consécutifs) Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1er du mois durant 12 mois. (Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).

- Si en cours d'année le locataire déménage, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours avec le nouveau propriétaire.

Le tirage du gagnant sera effectué le 15 décembre 2011. Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

**Règlements :** *Aucun achat requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ. Tous les coupons de participation devront être reçus au RPHL a/s Concours APQ : Je paie mon loyer le premier au 100 Belvédère sud, bureau 200, Sherbrooke (Qc) J1H 4B5 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage. Les employés du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.*



**Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !**

## Catégories de l'annuaire

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

### Rona L'Entrepôt

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

### Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.

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

### Matériaux Magog Orford Rona

205 rue Centre, Magog  
Tél. : (819) 843-4441

\* **Escomptes membres RPHL**

## 6. 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**

### Roi du Brûleur

Tél.: (819) 566-5105  
\* **Escompte 5% aux membres du RPHL sur les pièces**  
-Vente, Installation, Réparation, Entretien, chauffage à l'huile, électrique, bois.  
-Système Bi-énergie  
-Urgence 24 heures, 7 jours

## 7. 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

## 8. 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

## 9. 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

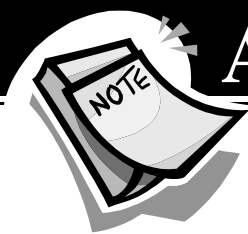
## 10. Électricité

### J.C. Morin inc.

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

### Services Électriques Laroche 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



## 11. 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](mailto: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

## 12. 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

## 13. Gestion immobilière

### Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

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

## 14. 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

## 15. Informatique

### Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439  
Sans frais: 866-886-2439  
Essayez-le gratuitement au:  
[www.magextechnologies.com](http://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

## 16. Inspecteur en bâtiment

### Inspection JPG inc.

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

## 17. Notaire

### Me Annie Beaudette, notaire-fiscaliste

Courtier immobilier agréé  
Tél.: 819 562-8898  
[abeaudet@notarius.net](mailto: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

## 18. 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

## 19. Planchers (Couvre-planchers)

### Tapis V.N. inc.

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

### \*Escomptes membres RPHL

Pour un service personnalisé, votre conseiller René Perron.  
-Vinyle anti-déchirure  
-Tapis anti-éfilochage  
-Vinyle flottant  
-Céramique

## 20. Plomberie Chauffage

### GNR CORBUS

Sherbrooke: 819-564-2300  
Granby: 450-375-5030  
Cowansville: 450-263-9320  
Vente, installation entretien appareil au gaz naturel  
Partenaire certifié Gaz Métro  
Possibilité d'aide financière pour le remplacement d'appareil désuet  
\* Escompte accordé sur les pièces aux membres RPHL

### Lucien Côté & fils inc.

Propriétaire: Michel Côté  
Tél.: (819) 562-9411  
-Plomberie  
-Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur  
-Ventilation  
-Planchers chauffants

## 21. Portes et fenêtres

### Construction Marc Carrier inc.

Distributeur portes et fenêtres  
Tél.: (819) 846-3141  
Cell.: (819) 570-0957  
[www.constmc.com](http://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

## 22. Quincaillerie

### Ferronnerie Idéale Inc.

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

[ideale@homevideotron.ca](mailto:ideale@homevideotron.ca)

\* Escomptes membres RPHL  
-Matériaux de construction  
-Livraison. Coupe de clef  
-Service de clef maîtresse (Weiser)  
-Réparons châssis, 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

## 23. 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

## 24. Rénovation

### Construction Marc Carrier inc.

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

## 25. Toitures

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592  
[www.toituresbergeronnetfreres.com](http://www.toituresbergeronnetfreres.com)  
-Réfection de toitures, spécialité toit plat  
-Résidentiel, commercial, tous genres  
-Ouvrage garanti  
- Estimation gratuite  
-Licence RBQ 8309-4326-19

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION 2010-2011 (SCHL)

Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation du Québec cette année.

«Depuis le deuxième semestre de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a fait sentir ses effets sur tous les secteurs de l'économie québécoise. En plus des fonds publics consacrés à des travaux d'infrastructure, les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont bien réagi à la hausse de la demande mondiale. En conséquence, l'économie de la province devrait croître de 3,1 % en 2010 et de 2,6 % en 2011, » explique Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des

logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute des ménages à revoir leurs besoins de logement.

### En détail

#### Mises en chantier, logements individuels :

Ces derniers temps, le segment des logements individuels a largement profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente et la tendance des acheteurs à rechercher des logements plus abordables allégeront les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Il devrait se commencer environ 19 525 maisons individuelles en 2010 et 17 800 autres en 2011.

#### Mises en chantier, logements collectifs :

Deux facteurs pèseront sur les mises en chantier de logements collectifs en 2011 : l'actuelle abondance de l'offre, qui

demeurera relativement intacte, et la croissance ralentie de la population d'ânés de 75 ans et plus, qui réduira la demande de résidences pour personnes âgées. Néanmoins, compte tenu de la vigueur de l'activité en début d'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs dépassera les 29 000 en 2010, avant de descendre à moins de 25 000 en 2011.

#### Reventes :

Après une remarquable reprise en 2009, laquelle s'est poursuivie durant le premier trimestre de 2010, le nombre de ventes MLS® va se modérer d'ici la fin de l'année. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le nombre de transactions enregistrées au MLS® atteindra 81 800 cette année et se situera à environ 81 100 en 2011.

#### Prix :

Associé au gonflement de l'offre, le

repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix ces deux prochaines années. Un retour à un marché plus équilibré modèrera la progression des prix de revente en 2010 et en 2011 : les prix s'établiront en moyenne à 238 900 \$ cette année, puis ils devraient croître l'an prochain à un rythme qui correspond davantage à l'inflation et se fixer à environ 242 000 \$.

#### Les taux hypothécaires :

Les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 4,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,0 et 6,5 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 4,5 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,0 à 7,5 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.



Réfection de toitures  
• Résidentiel  
• Commercial  
• Tous Genres

www.toituresbergeronfreres.com

Licence RBQ: 8309-4325-19

ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron Gaétan Bergeron Réjean Bergeron

(819) 823-7592

Quincaillerie



QUINCAILLERIE PARENT

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

Entre-nous  
c'est du solide!

819-346-6944

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

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.tapivn.com



# Dossier spécial : L'Efficacité Énergétique


## Publi-reportage de Patrick Ranger, SynAirGis

### L'efficacité énergétique des immeubles à logements au Québec : Un investissement rentable et durable



**PORTES FENÊTRES FLEURIMONT**

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES




**GARANTIE À VIE**  
Haut rendement énergétique

Normand Pomerleau  
à votre service depuis 40 ans

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant



**Sol-R™ Ti** : un verre de qualité supérieur

	Valeur-R
Verre Sol-R Ti	4.17
Argon Low E	3.33
Verre clair	2.04

Nouveau procédé  
La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2

**ESTIMATION GRATUITE**  
**819 569-4112**



À voir comment les gouvernements, municipalités et grandes entreprises adoptent des mesures d'efficacité énergétique et construisent des bâtiments durables certifiés LEED®, c'est à se demander pourquoi notre bâti n'est pas plus efficace et durable. Il faut se rappeler que les enjeux énergétiques ont changé avec la déplétion des puits de pétrole du continent et la hausse de la demande énergétique mondiale. L'efficacité énergétique n'a jamais été aussi rentable surtout avec l'image responsable qu'elle vous permet d'afficher pour vous différencier.

#### 1.1 Les méthodes sont là

Il faut d'abord comprendre ce qui consomme l'énergie dans un bâtiment, et surtout comment

elle est produite. D'abord, au Québec, le chauffage des espaces et le chauffage de l'eau représentent généralement 80% de la consommation d'énergie résidentielle. C'est là qu'il faut d'abord se concentrer. Et puisqu'il est excessivement coûteux d'isoler ou d'étanchéifier un bâtiment entier lorsqu'aucune rénovation n'est prévue, il faut créer la chaleur de façon moins coûteuse.

D'abord, il faut savoir que les vieilles fournaies et chaudières ne sont pas efficaces. Qu'elles soient au mazout ou au gaz, il y a de fortes chances qu'elles aient une efficacité de 80%, voire de moins de 70%. En d'autres mots, plus de 20% de l'énergie pour laquelle vous payez n'est pas utilisée pour le chauffage du bâtiment. On peut donc les remplacer par

## Buderus



**NOUVEAUTÉ 2010**

### CHAUDIÈRE MURALE GAZ À CONDENSATION

## Logamax plus GB162

Chaudière compacte de 69,000 à 333,000 BTU/h en modulation

Parfaitement adaptée aux petits et grands immeubles locatifs

Contrôle intérieur / extérieur

Haut rendement énergétique

Efficacité de 94% et plus

Appareil à faible émissions polluantes

**Puissance maximale dans un espace minimum**

LOW NOX EMISSIONS



Résidentiel  
Commercial  
Industriel

Plomberie  
Chauffage  
Ventilation  
Planchers chauffants  
Gaz naturel  
Bi-Énergie

**Lucien Côté** 6 Fils Inc.  
Depuis 1936

819 562-9411

4422, rue James-Edwards  
Sherbrooke, QC J1L 3A4

## Dossier spécial : L'Efficacité Énergétique

des fournaies ou bouilloires plus performantes, les nouveaux modèles affichant des rendements de 91% à 98%.

Mais surtout, il faut utiliser des thermopompes, qui déplacent la chaleur plutôt que la produire ce qui est beaucoup plus efficace. Les nouveaux modèles ont des rendements exceptionnels jusqu'à -18 degrés Celsius. Il y a aussi les puits géothermique qui améliorent le rendement des thermopompes. Il faut un peu plus de temps pour les rentabiliser, mais leur durée de vie dépasse généralement celle du bâtiment. Le gaz, mazout ou électricité ne devraient être utilisés qu'en appoint aux thermopompes.

Plusieurs autres technologies existent, dont la récupération de la chaleur des eaux de drainage qui affiche une rentabilité sans égale dans le multi-résidentiel. Il n'y a aucun doute que la rentabilité est au rendez-vous. Il y a toutefois quelques obstacles à surmonter.

### 1.2 Les freins

Si les technologies sont si efficaces et rentables, pourquoi ne sont-elles pas plus répandues dans les immeubles locatifs?

Il y a d'abord la question du payeur. Il faut que le chauffage soit payé par le propriétaire pour que ce dernier puisse profiter des économies. Si les coûts de chauffages sont payés par le locataire, il faut négocier une hausse du loyer avec lui pour compenser, ce qui n'est pas une mince affaire.

Ensuite il y a les contraintes techniques. Pour économiser un maximum d'énergie lors de la production de chaleur il faut que le chauffage soit central. Les systèmes de chauffage centraux ont généralement une meilleure efficacité. Aussi, bien qu'on puisse installer des thermopompes murales, ces systèmes ne sont pas aussi efficaces et utiliser de l'espace intérieur. Lorsque les logements sont chauffés avec des plinthes électriques, il est plus complexe d'économiser de

l'énergie, bien que ce ne soit pas impossible.

### 1.3 Évaluer son projet d'investissement

Ce qu'il faut savoir, c'est qu'une seule solution ne peut pas être appliquée partout. Il faut choisir les mesures d'efficacité énergétique qui s'appliquent à vos immeubles. Il faut obtenir les chiffres et choisir : c'est

un projet d'investissement qui mérite d'être analysé. Obtenez du conseil auprès de spécialistes indépendants, contactez plusieurs soumissionnaires et demandez des garanties. Vous aurez ainsi éliminé une bonne partie du risque.

RBQ : 8334-6163-15

**SERVICES ÉLECTRIQUES**

**LAROCHELLE INC.**

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



**EFFICACITÉ DE 100%**

**CHAUDIÈRES ÉLECTRIQUES**

**DTH ULTRA**

Possibilité d'installation en **Système BI-ÉNERGIE**



La nouvelle famille de chaudières électriques **DTH ULTRA 600 VAC** produit toute l'énergie nécessaire pour les systèmes hydroniques dans les applications commerciales, institutionnelles et industrielles

**ROI DU BRÛLEUR** LTÉE (LÉ)  
 RBQ : 2156-0305-02

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

410, 12e Avenue Sud  
 Sherbrooke, QC J1G 2V6

**DORIS ROY prop.**

**URGENCE • 7 JOURS • 24 HEURES** Tél.: **819.566.5105**

## 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 • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

**819-563-0363**

[www.groupeverrier.com](http://www.groupeverrier.com)

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

**Dossier spécial : L'Efficacité Énergétique**



**CHAUDIÈRE À GAZ Haute efficacité à condensation**



- Économie d'énergie
- Appareil à puissance variable
- Haute efficacité (jusqu'à 98%)
- Éligible au programme aide financière Gaz Métro
- Confort (température constante)



N° R. B. Q.: 2238-9480-25

**PRIX SPÉCIAUX**  
aux membres du RPHL

**GNR CORBUS**

Parce que la qualité exige du métier

**GNRCORBUS.COM 1 800 856-2717**

Plomberie / Chauffage / Ventilation / Climatisation / Réfrigération

**BAIN MAGIQUE**  
Rénovations de baignoire en une journée

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

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

Estimation GRATUITE à domicile

**819-566-6599**

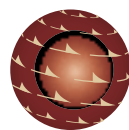
www.bainmagique.com

**Vous payez le chauffage de 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)
- Développé et fabriqué au Québec

**Supprimez les demandes excessives de chauffage !**



**Demtroys**

Systeme de gestion  
des coûts de chauffage

➤ Consultez les résultats en temps réel au [www.demtroys.com](http://www.demtroys.com) ➤

**813, rue Longpré, Sherbrooke • 819 574-4455**

## Dossier spécial : L'Efficacité Énergétique



**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**

**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION  
ET FINITION INTÉRIEURE**



**CONSTRUCTION  
Marc  
CARRIER INC**

**ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**  
N° RBQ : 8103-3417-13

**RÉNOVATION**  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ  
**BONNEVILLE** **FENÊTRES** **FENÊTRES**

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

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



Me Jean-Olivier Reed



Plusieurs propriétaires ne savent pas à quel moment démarrer le système central de chauffage. Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose au propriétaire une température minimale de 21 degrés Celsius.

La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec. En utilisant votre bon sens, votre propre demeure ou l'appel d'un locataire, vous êtes en mesure de déterminer le moment pour ouvrir le système et de vous conformer à cette règle du 21°C. Selon cette règle, cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure atteigne moins vingt trois degrés Celsius (-23°C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. La règle à ce moment-là est de donner le meilleur rendement possible compte tenu de la température et de la capacité du système.

Trop retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement de la part du locataire et anéantir les économies d'éner-

gie que vous pensiez faire.

En effet, la Régie du logement peut intervenir à la suite d'une demande d'un locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

Le locataire, quant à lui, ne doit pas sur-utiliser le système de chauffage ou laisser les fenêtres ouvertes sur une longue période pour tempérer le logement. Vous pouvez l'aviser dans ces situations et même entamer des procédures pour faire cesser ces pratiques ou même résilier son bail. Une visite régulière du logement vous aidera à déterminer s'il y a surconsommation ou tout simplement détecter une problématique.

Une clause dans le bail qui prévoirait une date fixe de mise en route du système de chauffage

est sans effet puisque contraire à une règle obligatoire du Code Civil du Québec qui oblige le propriétaire à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la période du bail.

Dans tous les cas, ne négligez pas une situation problématique au niveau du chauffage afin d'éviter les mauvaises surprises.

Lorsque l'automne arrive, les nuits froides devraient vous signaler que le démarrage du système de chauffage et son entretien sont proches.



Me Jean-Olivier Reed

## Le trouble d'un voisin qui n'est pas locataire

Il peut arriver qu'un voisin de votre immeuble dérange d'une manière ou une autre la vie de vos locataires. Travaux, fêtes, bruit, etc. Est-ce que ça pourrait avoir des conséquences sur vous? C'est possible. Dans la mesure où ce trouble affecte de manière importante la jouissance paisible de vos locataires.

En effet, même si le premier réflexe serait de passer outre ces problèmes puisqu'ils ne vous concernent pas, sachez que le

code civil à son article 1859, permet au locataire dérangé par un voisin de l'immeuble qui n'a aucun lien avec vous ou l'immeuble, de vous réclamer une diminution de loyer en raison de ce trouble de jouissance des lieux. Heureusement, il ne peut vous réclamer des dommages-intérêts sauf si le propriétaire a contribué au problème.

Dans ces circonstances, il est important d'être proactif lorsqu'un locataire vous mentionne un problème relié à un voisin. Prendre le temps d'aviser le voisin par écrit et d'aviser les autorités municipales est une procédure minimale pour réduire le risque ou éviter que les locataires vous demandent une diminution de loyer à ce sujet.

avez un doute sur la marche à suivre concernant ces problèmes, n'hésitez pas à consulter votre conseiller juridique de l'Association.

Un recours contre le voisin fautif est toujours possible si vous êtes poursuivi par le locataire. De là l'importance d'envoyer des avis écrits en toutes circonstances. Aviser verbalement le voisin ne sera pas suffisant.

La notion de jouissance des lieux est très importante dans le droit du logement et touche plusieurs facettes de la vie quotidienne. Les propriétaires ne doivent pas négliger une plainte d'un locataire à ce sujet, surtout si elle peut être réglée rapidement. Négliger cet aspect a déjà coûté très cher à plusieurs propriétaires d'immeubles. Dans tous les cas, si vous

**Demtroys** 819 574-4455  
Système de gestion des coûts de chauffage

**Vous payez le chauffage à vos locataires... À combien estimez-vous le gaspillage?**

**Analyse économique, sans frais**

→ S'adapte à tous type de chauffage. → Réduction des coûts de chauffage de 10 à 35%.

Voyez des résultats en ligne en temps réel à: [www.demtroys.com](http://www.demtroys.com)

Au service de l'investisseur immobilier depuis 1995

**Gestion immobilière Pierre Bertrand inc.**

670, boulevard Lavergne Sherbrooke (Québec) J1G 2X2

E-mail: [gpb@pjb.com](mailto:gpb@pjb.com) Fax: 819-566-1504

**819-829-0678**

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

**Quincaillerie Home Hardware**

**QUINCAILLERIE J. FORTIER**

Peinture *Beauti-Tone* 114, rue Laval Sherbrooke (Québec) J1C 0P9

Entre-nous c'est du solide! **819-846-2484**

**ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL**



**Yvon Gadbois** Entretien de brûleurs (1999) Inc.

- VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SYSTÈMES À L'HUILE
- CHAUFFAGE : EAU CHAUDE ET AIR PULSÉ
- RÉSERVOIR À L'HUILE
- MISE AU POINT ANNUELLE
- CONTRAT D'ENTRETIEN
- VENTE ET INSTALLATION DE SYSTÈME BI-ÉNERGIE
- PROMOTION ET FINANCEMENT

DISPONIBLE AVEC NOTRE PARTENAIRE AFFILIÉ **SERVICE D'URGENCE 24 H / 7 JRS**

Licence R.B.Q.: 8234-3260-42

**2566, rue Normand, Sherbrooke**  
**819 563-3627**

**SPHERE Immobilier** Agence Immobilière

532 du Conseil Sherbrooke, QC J1G 1K1  
Buz: 819 791-1269  
Télex: 819 791-1268

**UNE ÉQUIPE DÉVOUÉE pour vendre ou acheter des immeubles à revenu**

Combien vaut votre propriété? Évaluation gratuite informatisée à votre domicile

**Robin Ouimette** Courtier immobilier agréé  
rouimette@live.ca 819 823-4678

**Frédéric Garneau** Courtier immobilier  
courtier@fredericgarneau.com www.fredericgarneau.com 819 674-6797

**Bruno Prévost** Courtier immobilier  
courtier@brunoprevost.com www.brunoprevost.com 819 563-4343

**IMMEUBLES À VENDRE CE MOIS-CI**

- 6 logements 4812-4812, Grimaud Rock-Forest (Sherbrooke)
- 6 logements 127-137, Châteaux Fleurissant (Sherbrooke)
- 29 logements 469-471, Vauz Jacques-Cartier (Sherbrooke)
- 6 logements 1341, Du Rouaire Mont-Béllevue (Sherbrooke)

**la nouvelle ÈRE de l'immobilier**

**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 Beauti-Tone*

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

**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



Me Kevin Lebeau

Beaucoup de personnes siégeant à titre de membre d'un conseil d'administration d'une copropriété se posent la question: Qu'est ce que le registre du syndicat de copropriété, et que contient-il?

Le syndicat de copropriété et conséquemment, le conseil d'administration, doit constituer et tenir un «registre de la copropriété». L'article 1070 du Code civil du Québec précise que le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant les informations suivantes :

- le nom et l'adresse de chaque copropriétaire (celui à l'immeuble de la copropriété ou tout autre adresse du domicile du copropriétaire s'il n'habite pas l'immeuble), et de chaque locataire;

## Les registres de la copropriété – Le syndicat doit bien constituer ses dossiers

- les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration;
- les états financiers;

Il tient aussi à leur disposition:

- la déclaration de copropriété;
- les copies des contrats auxquels il est partie (exemple: services d'entretien paysager, déneigement, etc.);
- une copie du plan cadastral
- les plans et devis de l'immeuble bâti
- tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

La tenue rigoureuse du registre est une tâche très importante, laquelle est souvent déléguée à un membre du conseil d'administration, habituellement le ou la secrétaire du conseil. Il s'agit d'un outil de gestion précieux pour le conseil, ainsi qu'une source d'information importante sur laquelle un proposant acheteur, ou son notaire poseront des ques-

tions dans le cadre d'une vente. Toutefois, parce que ce registre doit être tenu à la disposition des «copropriétaires», un proposant acheteur (et donc un tiers non-proprétaire) n'a pas le droit de le consulter, seulement d'adresser des questions précises au syndicat, soit personnellement, ou par l'entremise du notaire instrumentant.

De plus, l'expression «tient à la disposition» doit être interprété dans le sens où le registre peut être consulté par un copropriétaire, mais n'oblige pas le conseil de lui remettre des copies des documents s'y trouvant, sur demande. Il est préférable que le syndicat adopte au moyen d'un règlement d'immeuble, des règles de consultation du registre, telles que comment le copropriétaire doit en faire la demande, le lieu et conditions de la consultation, les frais exigibles par le syndicat pour les photocopies, etc. Un tel règlement

d'immeuble pourra être adopté par l'assemblée des copropriétaires au moyen d'une résolution appuyée par le vote d'une majorité des voix des copropriétaires calculée selon le nombre de voix attribuées par la déclaration de copropriété. Le texte du règlement est consigné au registre de la copropriété par la suite.

L'accès au registre par les copropriétaires connaît aussi ses limites. Dans l'affaire de *Fortier et als. Syndicat des copropriétaires Condominium Les Châtelets*<sup>1</sup>, des copropriétaires demandaient d'accéder à l'état mensuel détaillé des revenus et dépenses nécessaires à la préparation des états financiers au motif qu'il s'agissait de «documents relatifs à l'immeuble» tel que mentionné à l'article 1070 C.c.Q. Or, le Tribunal a jugé que ce ne sont que les états financiers,

*Suite à la page 20*

**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

**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 11 Nord Inc.

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

**Gérald Savary**  
Évaluateur agréé  
S.A.

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

**LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE**

Convivial Gestion des travaux et litiges  
Baux  
Efficace États financiers  
Dépenses Grille de la règle du logement  
par appartement Vidéos de formation

Relevés 1

Visionnez nos vidéos de démonstration au  
[www.ProprioExpert.com](http://www.ProprioExpert.com) 1-888-886-2439





Me Bill Kostopoulos

Le 14 avril 2010, le gouvernement provincial a procédé à la publication du décret portant numéro 294-2010 qui énonçait l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier ainsi que des sept règlements. La nouvelle Loi et ses règlements sont en vigueur depuis le 1er mai 2010.

Les sept règlements portent respectivement comme titre :

- Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence
- Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidécommissé et l'inspection des courtiers et des agences
- Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
- Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle
- Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité
- Règlement sur les contrats et formulaires
- Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier

La présente loi s'applique « à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants:

- 1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse;
- 2° la location d'un immeuble,

dès qu'il y a exploitation d'une entreprise par la personne ou la société qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine;

3° l'échange d'un immeuble;

4° le prêt garanti par hypothèque immobilière;

5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, par un seul contrat, si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande,

### Entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier

sont principalement des biens immeubles.

Toutefois, la présente loi ne s'applique pas à une opération portant sur un instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01) ou à une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1). »<sup>1</sup>

Les exceptions de la Loi se retrouvent à l'article 2 et 3 de la Loi. L'article 2 énonce que « les personnes suivantes ne sont pas soumises à la présente loi, lorsque, dans l'exercice de leurs fonctions, elles se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

- 1° les avocats et les notaires;
- 2° les liquidateurs, les séquestres, les syndics, les shérifs et les huissiers;
- 3° les tuteurs, les curateurs, les liquidateurs de succession,

les fiduciaires et les fidécommissaires;

4° les administrateurs provisoires nommés en vertu de la Loi sur l'Autorité des marchés financiers (chapitre A-33.2);

5° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe j de l'article 37 du Code des professions (chapitre C-26). »<sup>2</sup>

L'article 3 de la Loi stipule que « les personnes et les sociétés suivantes ne sont pas soumises à la présente loi à l'égard de

l'opération de courtage indiquée, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la loi réserve l'utilisation:

1° les banques, les coopératives de services financiers, les compagnies d'assurances, les sociétés mutuelles d'assurances, les sociétés de secours mutuels, les sociétés d'épargne et les sociétés de fiducie, leurs employés et leurs représentants exclusifs, lorsque ceux-ci agissent au nom de leur institution financière dans le cadre d'une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière;

2° un membre en règle d'un ordre professionnel ou une personne ou société régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale;

3° l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier ou une agence;

4° les ingénieurs forestiers qui se livrent à une opération de courtage relative à une propriété forestière;

5° les membres en règle d'un ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions (chapitre C-26) qui se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ou à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse;

6° les administrateurs agréés qui, à l'égard d'un immeuble dont ils ont la gestion, en font la location ou se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière;

7° les sociétés de fiducie qui, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui, se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;

8° le concierge ou le gérant d'une copropriété divise qui agit comme intermédiaire pour la location d'une fraction de copropriété pour le propriétaire ou le syndicat et en leur nom, ou qui communique à un copropriétaire le nom et les coordonnées d'un acheteur ou d'un locataire éventuel de sa fraction de copropriété divise ou qui ne fait que les mettre autrement en relation;

9° le concierge d'un immeuble qui, en matière de location

Suite à la page 17

**Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA**  
**GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS**  
 Comptabilité, fiscalité, conseils d'affaires

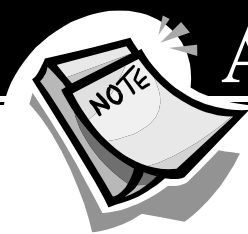
**Yvon Lallier CGA**  
 Tél.: 819-822-4221 poste 230  
 Courriel : ylallier@netrevolution.com

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

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

862, rue Belvédère Sud  
 Sherbrooke (Québec) J1H 4C2

Tél.: 819.564.0424  
 Fax: 819.822.1697



*Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !*

## Catégories de l'annuaire

1. Assurances
2. Avocats
3. Baignoire
4. Chauffage
5. Financement hypothécaire
6. Informatique
7. Nettoyage après sinistre
8. Notaire
9. 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. 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

## 5. 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

## 6. 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

## 7. 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...

## 8. 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

## 9. Peinture

### Bétonel

37, rue Évangéline

Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

\* **Escomptes membres RPHL**

- Peintures
- Vernis
- Accessoires



### 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

Télexcopieur: (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

**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



immobilière, agit pour le propriétaire de l'immeuble locatif et en son nom;

10° le gérant d'immeuble qui agit exclusivement pour un propriétaire immobilier et qui se livre, pour le bénéfice de ce dernier, à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble;

11° l'employé ou le gérant d'immeubles qui travaille pour une entreprise filiale du propriétaire, contrôlée à au moins 90% par ce dernier, et qui se livre à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble exclusivement pour le propriétaire;

12° le conjoint du propriétaire d'un immeuble, ses enfants, son père, sa mère, ses frères et soeurs qui se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;

13° l'actionnaire unique d'une personne morale qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour celle-ci;

**non en vigueur**

14° une personne ou une société qui exploite une entreprise de courtage en matière de location immobilière et qui, conformément aux règles déterminées par règlement du gouvernement, se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental. »<sup>3</sup>

En effet, il est important de souligner qu'une nouvelle entité, l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), remplacera l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ). Cet organisme, dont l'unique mission sera de protéger le public, comportera un renforcement des mécanismes du syndicat, du comité d'inspection et du comité de discipline.

<sup>1</sup> Loi sur le courtage immobilier L.R.Q., chapitre C-73.2

<sup>2</sup> Article 2 de la Loi

<sup>3</sup> Article 3 de la Loi

## Qu'est-ce que le refoulement d'égout?

Un refoulement d'égout est un retour d'eau dans le sens inverse de son écoulement habituel, et il survient lorsque la quantité d'eau à évacuer dépasse la capacité du réseau à la capter. Les réseaux d'égouts sont conçus pour contenir des débits d'intensité normale et au-dessus de la moyenne. Pour comprendre pourquoi certaines villes font face à cette situation l'été, il faut considérer les particularités de leurs réseaux.

Certaines villes possèdent un réseau d'égout qui a pour fonction de capter les eaux d'évacuation et de les acheminer à sa station d'épuration pour les assainir et les retourner au fleuve. Le réseau d'évacuation comprend :

- \* l'eau provenant du ruissellement de la pluie et la fonte des neiges
- \* les eaux sanitaires issues des usages domestiques ou industriels

Pour la plus grande partie de son réseau, les villes disposent d'un réseau d'égout de type unitaire où l'eau pluviale et les eaux sanitaires sont collectées par une seule conduite. Exceptionnellement, la conduite peut se remplir au cours de précipitations de forte intensité et il peut en résulter un refoulement d'égout, généralement sans conséquence. Afin de remédier aux effets de ces refoulements, le Chapitre III - Plomberie, du Code de construction du Québec et les règlements municipaux exigent

l'installation de clapets antiretour dans les bâtiments et les résidences.

Pourquoi y a-t-il refoulement?

D'année en année, l'impact des changements climatiques se fait ressentir dans notre environnement, et notre réseau d'évacuation est mis à rude épreuve avec cette nouvelle réalité. Les fortes pluies, de fréquence rapprochée, sont la principale cause des refoulements, car c'est à ce moment que le réseau d'égout est le plus sollicité. Toute l'eau des toits (plats) et des allées de garages s'engouffre instantanément par le branchement (le raccord) à l'égout, en même temps que le ruissellement de l'eau dans la rue est absorbé par les puisards.

Voici les causes les plus souvent observées pour expliquer les refoulements dans les sous-sols, selon le type de propriété :

- \* Pour une propriété à toit plat, le branchement à l'égout est obstrué par des dépôts de graisse, des racines ou des cailloux. Il a perdu sa capacité d'absorption, il refoule.

Suite à la page 20





**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

**PORTES FENÊTRES FLEURIMONT**

DÉPOSITAIRE DES FENÊTRES



**Normand Pomerleau**  
à votre service depuis 40 ans

**GARANTIE À VIE**  
Haut rendement énergétique

Fenêtres PVC à guillotine double, coulissante et à battant

Insertion dans cadre existant



**Sol-R™ Ti** : un verre de qualité supérieur

Verre	Valeur-R
Verre Sol-R Ti	4.17
Argon Low E	3.33
Verre clair	2.04

Nouveau procédé  
La couche de titane sur la vitre augmente la valeur thermique de 3.5 à 4.2

**ESTIMATION GRATUITE**  
**819 569-4112**



Me Robert Soucy

La propriétaire demande l'autorisation de reprendre le logement habité par la locataire depuis 1993 au bénéfice du fils de son conjoint de fait. Elle est la seule et unique propriétaire de l'immeuble abritant les deux lieux loués. Il y a lieu pour la Régie d'interpréter les termes « descendants au premier degré », « parent » et « allié » employés à l'article 1957 du Code civil du Québec :

« Art. 1957 Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y louer ses ascen-

dants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y louer un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

Selon les dispositions prévues aux articles 655 et ss. C.C.Q. Livre « Des successions », nous pouvons conclure que le fils de son conjoint de fait n'est pas un descendant au premier degré ni un parent puisqu'il n'est pas uni à la locatrice par les liens du sang ou de l'adoption civile.

En ce qui concerne le terme « alliance », l'ajout de l'article 571.7 C.C. Q. dans le contexte de l'introduction de l'union civile est venue renforcer le sens juri-

dique donné préalablement à ce terme au fil du temps, soit que l'alliance doit nécessairement découler du mariage ou de l'union civile depuis 2002.

La demande de la locatrice a donc été rejetée par la Régie du logement parce que le bénéficiaire projeté de la reprise ne fait pas partie de la liste des bénéficiaires désignés par le législateur à l'article 1957 C.C.Q., une disposition d'ordre public qui doit recevoir une interprétation stricte.

Les locateurs forment un couple

Dans un autre cas, les locateurs souhaitent reprendre un logement afin d'y faire vie commune et former une famille. Ils ont respectivement 23 et 24 ans et habitent toujours chez leurs parents.

Selon la jurisprudence, la cohabitation est un élément indicatif mais non essentiel à la vie maritale, et exiger une résidence unique et commune à titre de critère de cohabitation ne correspond pas à la réalité sociale d'aujourd'hui.

En l'espèce, les locateurs, qui se présentent comme un couple depuis plusieurs années, ont fait l'achat de l'immeuble en copropriété indivise à des fins d'habitation. Leurs vies sont intimement liées. Ils ont les projets communs et une volonté claire d'adopter un comportement conjugal. Les locateurs remplissent toutes les exigences et ont droit à la reprise en vertu de l'article 1958 du Code civil du Québec :

« Art 1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit conjoint. »

1. *Arroyo c. Lefebvre*, 31 08 01 11-142 G Régie du logement
2. *Borrega c. Fontaine*, 31 08 01 14-128 G Régie du logement



**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 : 819-562-8898  
Télécopieur : 819-565-2140 | abeudet@notarius.net

**Entre Arès**

Dynamisme et expérience!

**Dominic Arès** **Michel Arès**

450-378-4120

**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 • BÂTISSSES 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

**Conseils gratuits et illimités avec des avocats  
spécialisés dans les relations propriétaires -  
locataires !**

**(819) 563 9292 Poste 222**

**Prochaines Soirées d'information :**  
Sherbrooke, mardi le 11 janvier 2010  
Granby, mercredi le 12 janvier 2010  
**La SCHL, le marché immobilier et les taux  
d'occupation.**

**ACTIVITÉS À VENIR**

**Formation Automne-Hiver 2010 :**  
« ABC du Parfait Propriétaire »  
*(en continu dès 12 participants)*

**Formation Automne -Hiver 2010 :**  
Comptabilité -Immeuble à revenu et l'impôt  
*(en continu dès 12 participants)*

**Formation (30 hres) les mardis Réservez-tôt**  
**du 5 octobre au 7 décembre 2010 :**  
**En collaboration avec le Centre 24-Juin.**

Effectuer l'entretien ménager d'un immeuble en  
collaboration avec le centre 24 juin  
*(minimum de 15 participants et un maximum de 20)*

**Formation (30 hres) les mardis Réservez-tôt**  
**du 15 février au 19 avril 2010 :**

**En collaboration avec le centre 24-Juin**  
Effectuer l'entretien préventif d'un immeuble en ce  
qui a trait à la plomberie et l'électricité  
*(minimum de 15 participants et un maximum de 20).*

**RÉSERVATION : 819-563-9292 POSTE 222**

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

Aide financière  
disponible avec :

**GazMétro**  
PARTENAIRE CERTIFIÉ



**Buderus**  
SYSTEMES & HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

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

**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!*

**Pour devenir membre du RPHL  
CONTACTEZ-NOUS :**

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

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

**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.



Suite de la page 17

Les drains de plancher du sous-sol se transforment en évacuateur de trop-plein s'ils ne sont pas équipés de clapets antiretour. \* La pluie est si intense que même la conduite d'égout municipal est pleine. Il y a refoulement d'égout. Dans ce cas, tous les renvois des appareils de plomberie situés dans votre sous-sol, sous le niveau de la rue adjacente au bâtiment, risquent de déborder s'ils ne sont pas équipés de clapets antiretour. \* Un nivellement inadéquat et une mauvaise conception du terrain peuvent être à la source d'un problème d'infiltration dans votre sous-sol.

\* Une construction et un entretien déficients de votre système de plomberie peuvent causer des problèmes d'évacuation dans les sous-sols. Les conseils et l'expertise d'un entrepreneur en plomberie ou d'un expert en aménagement peuvent vous aider à résoudre le problème. En raison de la diversité des causes possibles, il n'y a pas de solution simple ou unique au problème. Les caractéristiques de chaque propriété doivent être étudiées cas par cas. Aussi, il est aujourd'hui incontournable de considérer une série de mesures connexes, tant techniques qu'écologiques, pour remédier au problème dans sa totalité.



Suite de la page 14 Me Kevin Lebeau

en tant que documents comptables que le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires, par le biais de l'article 1070 C.c.Q., soit comme document d'information en prévision d'une assemblée des copropriétaires aux termes de l'article 1087 C.c.Q. De plus. Le Tribunal a précisé que les livres de comptabilité peuvent contenir, le cas échéant, des renseignements au sujet des copropriétaires ou de leur situation personnelle, et qu'en matière d'information financière et de comptabilité de copropriété, si le législateur avait voulu qu'il en soit autrement, il l'aurait certes prévu considérant la précision du libellé des articles 1070 et 1087 C.c.Q. En conséquence, les demandeurs ne pouvaient avoir accès sans contraintes et de façon complète aux livres de comptabilité de la copropriété couvrant cinq exercices financiers.

<sup>1</sup> 2008 QCCS 2507 (C.S.)

## EFFICACITÉ DE 100%

### CHAUDIÈRES ÉLECTRIQUES DTH ULTRA

Possibilité  
d'installation en  
Système

BI-ÉNERGIE



La nouvelle famille de chaudières électriques **DTH ULTRA 600 VAC** produit toute l'énergie nécessaire pour les systèmes hydroniques dans les applications commerciales, institutionnelles et industrielles

**ROI DU BRÛLEUR**  
RBQ : 2156-0305-02 LTÉE (LÉ)  
vente • installation • réparation  
chauffage • huile • électrique • bois

410, 12e Avenue Sud  
Sherbrooke, QC J1G 2V6

**DORIS ROY prop.**

URGENCE • 7 JOURS • 24 HEURES Tél.: **819.566.5105**

## 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%
Outils	10%
Électricité	10%
Matériaux de finition	8%
Couvre-sol	5%
Produits d'entretien	5%
Saisonnier et horticulture	5%

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

**RONA**

Offres valides dans ces magasins seulement :

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

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

Le Programme AIR MILES<sup>SM</sup>, une raison de plus de magasiner chez RONA !



rona.ca

Le Propriétaire