

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 5, No 4

Août-Septembre 2009

# Le Propriétaire

Édition RPHL

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

## Le vieillissement de la population pourrait affecter sérieusement l'économie du Québec

*à lire en page 10*

**Message très important  
pour les propriétaires  
qui utilisent le mazout  
comme chauffage !**

*page 17*

### **Mot de l'éditeur**

**Une formule gagnante :  
un bon locataire dans un bon immeuble**

**A Winning Formula :  
a good Tenant in a good Building**

**Le Renaissance est un immeuble de construction récente pour personnes retraitées de 80 appartements et est situé à Magog. Il appartient à la famille Fauteux de Sherbrooke. La photo est une gracieuseté de la famille.**

## Le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées atteint maintenant 10 % à Sherbrooke et 3,3 % à Granby

**S**elon l'Enquête réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur les résidences pour personnes âgées au Québec en février 2009, le taux d'inoccupation pour les places standards s'établissait à 7,9 %. Les places standards regroupent tous les types de logements où les résidents reçoivent moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour.

On a obtenu des résultats variés cependant pour les différentes agglomérations de 100 000 habitants et plus au Québec. C'est à Saguenay que le taux d'inoccupation est le plus bas, à 1,6 % seulement. La région de Montréal se situe plus près du taux provincial, avec 8 % de taux d'inoccupation. Pour la région de Québec, toujours selon l'enquête effectuée en février 2009, on a enregistré un taux d'inoccupation de 7,1 %.

La région de Gatineau se démarque de toutes les grandes villes du Québec avec un taux qui atteint maintenant 17,2%. À Gatineau, il s'est ajouté plusieurs nouvelles résidences pour personnes âgées. Tirant de la patte pendant quelques années pour ce type d'habitation, cette région de

l'Outaouais a entrepris, depuis, de construire plusieurs nouvelles résidences pour personnes âgées.

La région de Sherbrooke suit de près avec un taux de 10 %, devenant la deuxième RMR à avoir le plus de logements vacants dans ce segment d'habitation.

Pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, la région de Granby a enregistré un taux d'inoccupation de 3,3 %, ce qui n'est quand même pas très élevé. Les taux suivants ont été constatés pour Shawinigan (2,6 %); Saint-Hyacinthe (8 %).

Selon l'enquête de la SCHL de février 2009, il y aurait 32 603 unités de logement de type chambre avec pension au Québec. Ce qui représenterait près de 40 % des 83 025 logements en résidences pour personnes âgées sur le territoire québécois.

### Loyer moyen de 1 333 \$ pour une place standard

L'Enquête révèle que le loyer moyen au Québec pour une place standard était de 1 333 \$ en février 2009. Le coût mensuel d'une chambre avec pension était de 1 266 \$ en moyenne, et une chambre semi-privée 1 338 \$.

En ce qui concerne les appartements, le loyer pour un studio était de 1 179 \$, un appartement d'une chambre (1 372 \$), et un appartement de deux chambres (1 670 \$). Enfin, lorsque des soins médicaux plus importants sont accessibles dans

une résidence, le loyer moyen d'une place avec soins assidus était de 2 563 \$ (toujours selon l'Enquête de février 2009), soit 1 300 \$ de plus qu'une chambre standard.

Le loyer moyen le plus élevé a été constaté à Gatineau, pour 1 695 \$, ce qui pourrait expliquer en partie le fait que le taux d'inoccupation de cette région est le plus élevé des villes du Québec. Pour la région de Montréal, le loyer moyen se situait à 1 417 \$. C'est à peu près le même coût pour la région de Québec (1 480 \$). Pour les régions de Saguenay et Trois-Rivières, les loyers moyens sont assez similaires pour atteindre environ 1 280 \$ en février 2009. Le loyer moyen le plus abordable se retrouve à Sherbrooke, soit 1 178 \$.

Fait à signaler, l'Enquête démontre aussi que c'est dans la province de Québec que les personnes âgées de 75 ans et plus s'intéressent davantage aux résidences pour personnes âgées. Ce phénomène est constaté davantage à Sherbrooke parmi les principales villes du Québec, avec un taux d'attraction de 31 %, soit le plus élevé. Ainsi, près d'une personne de 75 ans et plus sur trois vit dans une résidence pour aînés dans la capitale de l'Estrie.

La SCHL signale qu'environ 176 845 personnes âgées vivaient dans les 2 464 résidences ayant fait l'objet de l'Enquête, soit 8,2 % de la population des 75 ans et plus au Canada.



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

**RÉSIDENTIEL**  
**COMMERCIAL**  
**INDUSTRIEL**

SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE

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

**Assurances Perreault Rouillard Ltée**  
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

**Programme d'assurances pour les membres du RPHL**  
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

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

www.groupeverrier.com



**Gou-Pro**  
aluminium

Gouttières    Rampes    Balcons

R.B.Q. 8101-7006-09

**Rampes et colonnes**

- Aluminium

**Balcons**

- Fibres de verre

**Gouttières 5" et 6"**

- Pose sans joints
- Choix de couleurs
- Choix d'épaisseur

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

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

Pour un travail de qualité, choisissez les pros!



Me Robert  
Soucy

**L**e locateur allègue que la locataire lui doit une somme de 7,616 \$ en loyers impayés. La locataire conteste devoir cette somme. La locataire témoigne qu'au cours du mois de février 2007, le locateur a procédé à des travaux dans l'immeuble ce qui a occasionné des dommages considérables à son logement. Elle explique que les planchers du logement ont subi un affaissement et des fissures sont apparues à plusieurs endroits aux murs et aux plafonds du logement. Devant le défaut du locateur de procéder aux réparations qui s'imposeraient, elle a à compter du mois d'avril 2007 décidé de retenir une somme de 292 \$ sur le paiement mensuel de son loyer.

## La locataire ne pouvait pas se faire justice elle-même et conserver son loyer pour compenser ses dommages subis

### L'attitude du locateur

Du 1er avril 2007 au 12 janvier 2009, date de la demande de recouvrement du loyer, le locateur n'a jamais contesté le loyer de 300 \$ que la locataire payait au lieu du montant mensuel dû de 592 \$. Il n'a jamais revendiqué par écrit les sommes retranchées du loyer et a toujours encaissé sans aucune réserve les chèques de 300 \$ transmis par la locataire. Le locateur explique qu'il n'a jamais accepté de réduire le loyer de la locataire et qu'aucune entente n'est intervenue à cet effet. Le locateur allègue qu'au cours de la période visée, il était très occupé par ses affaires et a négligé l'administration de l'immeuble. Il a encaissé les chèques remis sans pour autant renoncer à recouvrer les sommes manquantes. Lorsqu'il a confié la gestion de l'immeuble à son épouse, c'est celle-ci qui a présenté la demande en recouvrement du loyer et en résiliation du bail.

### La position de la locataire

Convaincue que le locateur acquiesçait à la déduction du loyer pratiquée, la locataire n'a pas cru nécessaire d'introduire un recours en

diminution du loyer devant la Régie du logement. La locataire prétendait, comme sa situation financière était précaire, qu'il lui était profitable de demeurer dans ce logement à un loyer avantageux de 300 \$, s'accommodant de l'état délabré de celui-ci. La locataire plaide que ce silence du locateur et le fait par ce dernier d'encaisser ses chèques pendant près de deux ans, sans aucune réserve, démontre que le locateur a renoncé à réclamer la réduction du loyer de 292 \$ pratiquée sur le loyer de 592 \$.

### La décision de la Régie du logement

Selon la Régie du logement, la locataire ne pouvait pas se faire justice elle-même et conserver son loyer à titre compensatoire pour les dommages subis. La preuve ne permettait pas de conclure que la retenue exercée sur le loyer était faite dans une mesure correspondante du défaut qui la justifie, non plus qu'elle permettait de conclure en une inexécution substantielle des obligations du locateur<sup>1</sup>. La Régie cite une autre décision : « La jurisprudence bien établie ne

reconnaît pas à une partie le droit unilatéral de se faire justice à elle-même et de retenir le loyer pour forcer une autre partie à exécuter ses propres obligations ou pour se compenser des inconvénients subis. Le Tribunal qui sera saisi de la demande des locataires sera en mesure d'apprécier la preuve de l'inexécution des obligations du locateur et d'évaluer la compensation qui pourra leur être accordée pour les inconvénients ainsi occasionnés le cas échéant<sup>2</sup>.

La Régie a condamné la locataire à payer les sommes retenues soit 7,616 \$ et a résilié le bail de la locataire. La locataire a demandé la permission d'en appeler de la décision. La demande d'appel à la Cour du Québec a été rejetée<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> 31 090112 095 G.R.L. 24 mars 2009;

<sup>2</sup> 31 030415 253 G.R.L. 23 septembre 2003;

<sup>3</sup> Cour du Québec 500-02-163433-092 8 mai 2009;



**Location  
Buanderie  
Estrie**

Meilleurs prix en ville  
Réparateur 20 ans d'expérience

Consignation laveuse sècheuse commerciale  
\*Sans investissement (Revenu supplémentaire)  
Service mobile de réparation d'appareils ménagers

2650, rue King Ouest, bureau 218  
Sherbrooke (Québec) J1J 2H1  
Tél. / Fax : 819 823-7812



**TANNÉS DE PERDRE DE L'ARGENT À LA BOURSE?**  
Investissez dans du SOLIDE!  
2 à 100 logements. Très bon choix.  
**Sur rendez-vous seulement**

 **RICHARD LAVOIE**  
agent immobilier agréé

**La Capitale Estrie RL.**  
courtier immobilier agréé  
**819.829.8152**  
Bureau : 819-569-1120  
www.equipelavoie.com



**NOUVEAU DISTRIBUTEUR  
BETOMEL™  
À MAGOG**

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

**TÉL: 819 843-6573**  
Téloc. : 819 843-0722



**AMÉNAGEMENT**

- Conception de plan d'aménagement
- Réalisation d'aménagement clé en main
- Plan d'irrigation
- Aménagement des aires de jeu (CPE)
- Travaux de pierres naturelles (pavés, sentiers, trottoirs, murs, etc.)
- Plans de tout genre (plans, arbores, etc.)
- Aménagement des plans & création de bassins aquatiques
- Excavation avec mini pelle
- Mur de soutènement
- Gestion de projet d'aménagement

**ENTRETIEN**

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

**Havre de Paysage**  
AMÉNAGEMENT PAYSAGES ET HORTICULTURE  
ARCHITECTURAL LANDSCAPING AND HORTICULTURE

www.havredepaysage.com

Christopher Goin  
cgoin@havredepaysage.com  
Cell : (819) 578-9517  
infoestrie@havredepaysage.com

142 Rue Martin  
Eastman, Qc  
J0E 1P0

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

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Il est peut-être plus facile de conserver nos locataires lorsque les taux d'inoccupation sont plus bas mais l'histoire se répétera un jour, alors que les logements vacants pourraient devenir plus nombreux, et atteindre des sommets historiques, comme on a déjà connu dans le passé.

Quel que soit le taux d'inoccupation ou le taux de disponibilité, il est important de prendre soin de nos locataires. L'entretien de l'immeuble est aussi directement proportionnel, et il

## A Winning Formula : a good Tenant in a good Building

It is perhaps easier to keep our tenants when the vacancy rates are lower but history will repeat itself one day, when vacant residences could become more numerous again, and reach historic heights, like one has already known in the past.

Whatever the vacancy rate or the availability ratio, it is important to take care of our tenants. The maintenance of the building is also directly proportional, and it is necessary to do prevention there, and not to procrastinate when it comes to repairs and maintenance.

In general, the tenants will more easily accept our request to raise the price of the rent if they receive a good service from us, while quickly dealing with urgencies, while acting with other tenants in the event of problems, when one must ensure the quietness of the premises for our occupants.

A winning formula: to take time to choose our tenants, they are our customers and they are entitled to an excellent service, to answer

## Une formule gagnante : un bon locataire dans un bon immeuble

faut y faire de la prévention, et ne pas laisser traîner les réparations et l'entretien.

En général, les locataires accepteront plus facilement notre demande de hausser le prix du loyer, s'ils reçoivent un bon service de notre part, tout en traitant les urgences rapidement, en agissant en cas de problèmes avec d'autres locataires, alors qu'on doit assurer la quiétude des lieux pour nos occupants.

Une formule gagnante : prendre le temps de choisir nos locataires, ce sont nos clients et ils ont droit à un excellent service, répondre rapidement aux demandes de réparations dans le logement, faire de la prévention au niveau de l'entretien de l'immeuble, etc.

Le RPHL est le chef de file dans le secteur de l'immobilier locatif en Estrie et en Haute-Yamaska, ce qui vous donne accès à des services exceptionnellement efficaces qui vous permettent :

- de vérifier la fiche de crédit du

quickly to requests for repairs in the residence, to do prevention on the level of maintenance of the building, etc

The RPHL is the leader in the rental real-estate sector in Estrie and Haute-Yamaska, which gives you access to exceptionally efficient services which allow you:

- to check the credit record of the candidate-tenant by telephone, by fax or with your computer with our smart software.

- to check the references of the current owner.

- to check who is the true owner of the building inhabited by the candidate-tenant at the time of the request.

- to check the references of the current employer of your candidate-tenant.

- to check the criminal and penal record of your candidate-tenant.

- to check the presence of names

candidate locataire en téléphonant, par télécopieur ou de votre ordinateur avec notre logiciel intelligent.

- de vérifier les références du propriétaire actuel.

- de vérifier qui est le véritable propriétaire de l'immeuble habité par le candidat locataire au moment de la demande.

- de vérifier les références de l'employeur actuel de votre candidat locataire.

- de vérifier le dossier criminel et pénal de votre candidat locataire.

- de vérifier la présence de noms similaires à celui de votre candidat locataire dans les décisions inscrites rendues par la Régie du logement.

L'investissement dans l'immobilier résidentiel a toujours été intéressant, mais les lois qui régissent ce secteur sont très contraignantes pour les propriétaires. Il ne suffit pas d'investir dans ce genre d'immeuble mais il faut être aussi

similar to that of your candidate-tenant in the registered decisions rendered by the Rental Board.

Investment in residential real-estate has always been interesting, but the laws which govern this sector are very constraining for the owners. It is not enough to invest in this kind of buildings but it is also necessary to be ready to show strategies which enable us to serve our tenants well all the while protecting ourselves. This is not always simple, but we are there to help you. Information that you can obtain each day with our [www.rphl.org](http://www.rphl.org) site, our newspaper "Le Propriétaire", our legal services, our advisers, our partners, our training courses, are amongst the many occasions to acquire knowledge which will help you in this process.

Help us to help you, communicate with us for all your questions.

prêt à faire preuve de stratégies qui nous permettent de bien desservir nos locataires tout en nous protégeant. Ce n'est pas toujours simple, mais nous sommes là pour vous aider. L'information que vous pouvez obtenir chaque jour avec notre site [www.rphl.org](http://www.rphl.org), notre journal bi-mensuel « Le Propriétaire », nos services juridiques, nos conseillers, nos partenaires, nos cours de formation, sont autant d'occasions d'acquérir des connaissances qui vous aideront dans ce processus.

Aidez-nous à vous aider, communiquez avec nous pour toutes questions..

Volume 5, numéro 4  
Août-Septembre 2009

*Le Propriétaire, Edition RPHL*

#### Éditeur

9098-6191 Québec inc.

#### Président directeur général

Martin Messier

#### Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

#### Collaborateurs

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

#### Impressions

Payette & Simms

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

#### Dépôt légal

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

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

#### Président

Martin Messier

#### Directrice adjointe

Diane Hébert

#### Responsable du journal

Berthold Lévesque

#### Service à la clientèle

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

LE PROPRIETAIRE

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

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

[www.rphl.org](http://www.rphl.org)

## Il y a encore beaucoup de logements disponibles au Québec avec des coûts de loyers encore parmi les plus bas au Canada

Si on tient compte des villes de 10 000 habitants et plus, on constate qu'il y a encore beaucoup de logements privés disponibles au Québec, même si le taux d'inoccupation est passé de 2,5 % en avril 2008 à 2,3 % en avril 2009, avec un taux de disponibilité de 5,3 %. L'accessibilité au logement est encore très bonne alors qu'on constate que le loyer moyen d'un deux chambres au Québec est de

629 \$ soit le plus bas au Canada si on fait exception de Terre-Neuve qui se situe à 615 \$ par mois. Toutes les autres provinces canadiennes ont des loyers moyens plus élevés qu'au Québec.

Les chiffres sont fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avec son enquête réalisée en avril 2009.

Il y a encore beaucoup de logements disponibles à travers le Québec, à l'approche du 1er

juillet.

Par contre, certaines villes ont des taux d'inoccupation très faibles alors que le record est détenu par la Ville de Québec avec un taux aussi bas

que 0,6 %. « Le portrait du marché selon la taille du logement est assez uniforme dans la province et n'a toujours pas changé depuis les deux dernières enquêtes du printemps: le marché est plus serré dans le segment des grands appartements. En effet, le taux d'inoccupation est notablement plus faible du côté des appartements de deux et de trois chambres », note Kevin Hughes, économiste régional de la SCHL.

Le taux d'inoccupation se situe (avril 2009) à 2,7 % dans la RMR de Montréal. Depuis les dernières années, peu de logements locatifs se sont ajoutés dans le marché et la demande est demeurée forte, grâce à un bilan migratoire soutenu.

Dans la région de Sherbrooke, le taux d'inoccupation s'est chiffré à 2,5 % en avril 2009. Même si le solde migratoire est toujours élevé dans cette région, la demande a ralenti. « On estime que l'accession à la propriété et un marché du travail moins favorable pour les jeunes sont à l'origine de ce ralentissement. »

Au Québec, c'est à Gatineau que le taux d'inoccupation a le plus baissé. Cette région connaît un marché de l'emploi robuste, surtout pour les jeunes, favorisant ainsi la formation de ménages locataires issus de la population locale et de la migration, ce qui a permis d'augmenter la demande. Aussi, peu de logements locatifs se sont ajoutés au parc immobilier actuel.



**Échangeur d'air V.I.P.**  
Systèmes de traitement d'air  
Capteur solaire  
Climatiseur  
Aspirateur central

Residentiel • Commercial • Industriel  
N° R.B.Q.: 8293-1098-53

services@echangeurdairvip.com  
www.echangeurdairvip.com

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

**Louis Hamel**  
Tél.: 819 864-0778  
Fax: 819 864-1919

**OXTAL SOLUTIONS**

www.oxtalsolutions.com  
819 340.0368

des solutions Web évoluées

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

**INSPECTION JPG inc.**

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

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

**INSPECTECH** 819 823-5377

INPECTION PRÉ-ACHAT  
VICES CACHÉS  
PLANS & DEVIS DE CONSTRUCTION  
TEST DE PERCOLATION

sans frais :  
1 866 750-5377  
inspectech@inspectech-estrie.com

**PUBLIFORME** AFFICHAGE DE TOUS GENRES  
**SIGNALIGNE** PEINTURE ROUTIÈRE

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

2501, chemin des Écossais • Sherbrooke Qc J1C 0J5

**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

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

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

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

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

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

**Une équipe d'experts en immobilier**

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

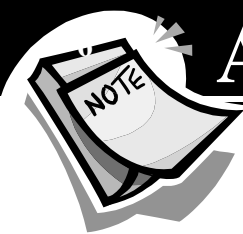
Pour plus de renseignements, contactez un de nos cinq bureaux en Estrie au 1 866 821-2201.

www.desjardins.com/cfe-estrie

**Desjardins**  
Centre financier aux entreprises  
Estrie

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

Conjuguer avoirs et êtres



## Affichage

### Publiforme

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

## Agent immobilier

### IM/Max-Estrie

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

### Immobilier Estrie inc.

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

### Groupe Sutton de l'Estrie

Robin Ouimette  
 Agent immobilier affilié  
 Tél.: (819) 348-4000  
 Téléc. : (819) 348-9625  
 rouimette@sutton.com  
 -Spécialisé en vente et achat d'immeubles à revenus  
 -Commercial, location et plus  
 -Évaluation de la valeur marchande de votre immeuble sans frais  
 -25 ans d'expérience en gestion immobilière

### La Capitale Estrie RL

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

## Assurances

### Industrielle Alliance

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

### Le Groupe Verrier

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

## Avocats

### Messier, Soucy, avocats

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

## Baignoire

### Bain Magique

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

## Buanderie

### Location Buanderie Estrie

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

## Cellulaire

### Bell

Place Belvédère  
 340 rue Belvédère, Sherbrooke  
 Tél. : (819) 566-3636  
 Michel Paradis (819-620-3511)  
 Représentant pour le RPHL  
 \* **Offres spéciales aux membres RPHL**  
 -Cellulaires : data, courriel, étude de compte  
 -Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...  
 - Communiquez avec moi ou passez nous voir

## Centre de rénovation

### Rona l'Entrepôt Sherbrooke

3400 boul. Portland, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 829-7662  
**Rona Le Rénovateur J. Anctil inc.**  
 3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton  
 Tél. : (819) 846-2747  
**Matériaux Magog Orford Rona**  
 205 rue Centre, Magog  
 Tél. : (819) 843-4441  
 \* **Escompte membres RPHL**

## Chauffage

### Chauffage

**Yvon Gadbois 1999 Inc.**  
 Tél.: (819) 563-3627  
 -Vente, installation, réparation et entretien sur appareil au mazout  
 -Vente et installation sur appareil électrique et bi-énergie

### Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292  
 Sans frais : (877) 563-9292  
 \* **Escompte membres RPHL**  
 -Huile à chauffage, mazout  
 -Livraison automatique  
 -Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine  
 -Plan d'entretien sur fournaise  
 -Possibilité d'échelonner vos paiements sur 10 mois  
 -Administration et bureaux locaux

## Chauffe-eau

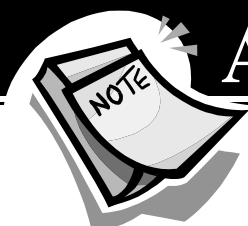
### Chauffe-Eau Estrie

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

## Comptabilité

### Yvon Lallier CGA

Tél.: (819) 822-4221  
 Cell.: (819) 574-8942  
 ylallier@netrevolution.com  
 \* **Consultation gratuite d'une durée maximum d'une heure offerte aux membres RPHL**  
 -Gestion d'immeubles  
 -Comptabilité, fiscalité  
 -Conseils d'affaires  
 Villeneuve Gagné Stébenne CGA



## Échangeur d'air

### Échangeur d'air V.I.P.

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

## Économie d'énergie

### Agence de l'efficacité énergétique du Québec

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

## 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 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

## Électroménagers

### Debsel inc.

où les entrepreneurs achètent  
Sans frais: 1-877-481-0215  
sales@debsel.com  
\* **Tarifs préférentiels: membres du RPHL**  
-Vente d'électroménagers directement du manufacturier  
-Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec  
-Installation, pièces et service après-vente

## Entretien

### Maintenance eXpert MSLG

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

## Évaluation immobilière

### Savary, Paul & Associés

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

## Financement hypothécaire

### Centre financier aux entreprises de l'Estrie

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

## Gestion Immobilière

### Gestion Immobilière Pierre Bertrand inc.

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

## 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

## Informatique

### Magex Technologies

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

## Inspecteur en bâtiment

### Inspectech

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

### Inspection JPG inc.

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

## Matelas

### Matelas Lampron

Pierre Lafond  
34 Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke  
Tél.: (819) 565-5573  
www.matelaslampron.com  
-**Prix spécial membres RPHL**  
-**Prix de quantité**  
-Matelas toutes grandeurs  
-Matelas pour résidence  
-Matelas hydrofuge et ignifuge  
-Toujours le meilleur prix

## Paysagiste

### Havre de paysage

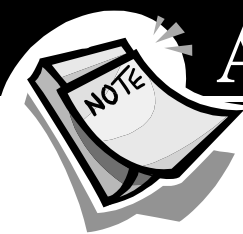
Cellulaire : 819-578-9517  
infoestrie@havredepaysage.com  
www.havredepaysage.com  
-Aménagement paysager et horticulture  
-Entretien : service d'entretien paysager, taille de tout genre, tonte de pelouse, etc.  
-**Confiez-nous le soin de réaliser votre Havre de Paysage !**

## Peinture

### Bétonel

#### 3 succursales à Sherbrooke

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



## Planchers (couvre-planchers)

### Tapis V.N. inc.

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

**\*Escompte membres RPHL**  
Pour un service personnalisé,  
votre conseillère Marie-Josée Blouin

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

### Technofix

Tél.: (819) 563-6995  
-Tuiles de vinyle de qualité, 3 mm d'épaisseur  
-Installation rapide et facile  
-Facile d'entretien  
-Résiste aux dégâts d'eau  
**Disponible chez**  
Tapis V.N. inc.  
Les Tapis Eddy

## 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

## 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 Aluminium

Normand et Pierre Pomerleau  
3582 Ch. Bibeau, Sherbrooke  
Tél.: (819) 569-4112

**\* Escompte 5 % membres RPHL**  
-Installation portes et fenêtres  
-Spécialiste dans la pose en retirant les cadres, ou en insertion, ce qui n'abîme pas l'intérieur et vous fait économiser  
-Entreprise familiale réputée depuis plus de 40 ans

## Quincaillerie

### Ferronnerie Idéale Inc.

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

### Quincaillerie Parent

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

## Rampes et balcons

### Gou Pro Aluminium

Tél.: (819) 565-1354  
**\* Escompte membres RPHL**  
-Rampes en aluminium  
-Balcons en fibre de verre  
-Gouttières sans joints  
-Licence RBQ: 8101-7006-09

## Rénovation

### Construction Marc Carrier inc.

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

**\*Tarif préférentiel aux membres RPHL**  
-Spécialiste finition intérieure  
-Installation fenêtre  
-Balcons en fibre de verre  
-Membre APCHQ  
-RBQ: 8103-3417-13

## Revêtements muraux

### Les Crépis de l'Estrie Inc.

Rémi Richard, président  
Tél. : (819) 847-0344  
Télé. : (819) 868-9273  
Cell. : (819) 820-5615  
crepis.magog@qc.aira.com  
-Finition de solage  
-Stucco  
-Agrégat  
-Acrylique  
-RBQ : 8211-5627-16

## Sites Internet (création)

### Oxtal Solutions inc.

Tél. : 819-340-0368  
www.oxtalsolutions.com  
**Des solutions évoluées pour :**  
-Création de sites Internet  
-Application Web  
-Communication et design graphique  
-Gestion d'image corporative

## Toitures

### Toitures Bergeron et Frères inc.

Tél.: (819) 823-7592  
-Réfection de toitures, spécialité toit plat  
-Résidentiel, commercial, tous genres  
-Ouvrage garanti, estimation gratuite  
-Licence RBQ 8309-4326-19

## Traiteur

### Festin Royal (Hôtellerie Le Boulevard)

4201, Boul. Bertrand Fabi  
Rock Forest, Qc

Tél.: (819) 563-3533

**\* Escompte membres RPHL**  
10 % sur location de salles et équipements  
-Colloques-repas-conférences  
-Réceptions de tous genres  
-Salle de réception  
-Service de bar

## Il est important de tout faire pour conserver nos acquis

Me Martin Messier

Durant les dernières années, il a fallu des représentations et pressions de votre Regroupement pour que les propriétaires de logements locatifs puissent conserver certains droits aussi essentiels que celui de pouvoir vérifier le crédit et le comportement de nos candidats locataires. Le propriétaire immobilier résidentiel a le droit de faire des vérifications de crédit d'un candidat ou d'une candidate mais à la condition que ceux-ci donnent un consentement écrit.

Il est absolument essentiel que votre futur locataire puisse signer une offre de location tout en vous accordant le droit de faire une enquête de pré-location qui comprend la fiche de crédit, vérifications auprès du propriétaire actuel, confirmation de l'emploi, etc. Il est absolument interdit de faire sortir une fiche de crédit sans le consentement de la personne intéressée.

Comme propriétaire membre du RPHL, vous devez également signer un formulaire par lequel vous vous engagez à garder confidentiel les renseignements obtenus sur votre candidat. Il est aussi important de ne pas divulguer ou donner une copie de la fiche de crédit à votre candidat. Si vous jugez que son crédit n'est pas suffisant pour lui louer votre logement, il s'agit de lui répondre tout simplement que c'est refusé.



# L'Agence d'efficacité énergétique fournit des subventions pour l'acquisition d'un chauffe-eau solaire domestique

**I**l est possible maintenant de chauffer l'eau de la maison en utilisant l'énergie solaire. Pour faciliter ces changements et économiser grandement les factures d'énergie, l'Agence d'efficacité énergétique du Québec a lancé un projet-pilote qui permettra l'acquisition de chauffe-eau solaires domestiques.

La présidente-directrice générale de l'Agence, Luce Asselin, a déclaré : « Grâce à ce projet-pilote, l'utilisation de l'énergie solaire devient une réalité pour les familles québécoises. Nous franchissons un pas de plus pour accroître l'usage de cette forme d'énergie propre et renouvelable. Par la même occasion, nous continuons de faire de l'efficacité énergétique une priorité au Québec. »

Comment fonctionne un chauffe-

eau solaire domestique ? L'Agence explique : « Un chauffe-eau solaire domestique est un système thermique qui utilise l'énergie du soleil pour chauffer l'eau dans une maison. Des capteurs solaires sont généralement installés sur un toit, orientés vers le sud. Ils peuvent aussi être installés sur un mur ou simplement sur un trépied planté dans le sol. Ils absorbent l'énergie des rayons du soleil et la convertissent en chaleur. »

« Un chauffe-eau solaire thermique ne fabrique pas d'électricité. C'est un système qui capte l'énergie solaire puis la transmet sous forme de chaleur à un fluide appelé fluide caloporteur. Grâce à l'énergie du soleil, l'eau domestique subit un préchauffage dans le réservoir de stockage avant d'être transférée dans le chauffe-eau existant adjacent. Ce n'est donc pas de l'eau froide qui alimente le chauffe-eau traditionnel, mais

l'eau chaude du réservoir de stockage solaire! Le chauffe-eau traditionnel intervient comme

système de chauffage d'appoint pour compléter, au besoin, le chauffage de l'eau jusqu'à la température d'utilisation (60 degrés C). »

Le système comprend généralement un ou des capteurs solaires (communément appelés panneaux solaires); un réservoir de stockage d'eau chaude; un échangeur de chaleur; une tuyauterie isolée.

Le chauffage de l'eau représente environ 16 % des dépenses énergétiques dans une maison, soit en moyenne 320 \$ par année. C'est important. Le projet-pilote s'adresse aux propriétaires d'une résidence ou d'un petit immeuble à logements (trois étages et moins sans entrée commune) situé au Québec.

Le projet-pilote qui s'étend jusqu'à la fin de 2010 devrait permettre à 600 familles québécoises de bénéficier d'une aide financière majeure à l'achat et à l'installation d'un chauffe-eau solaire domestique neuf. Ce système exige un investissement qui peut être de 4 600 \$ à 8 500 \$. Les coûts d'investissement peuvent

varier selon les caractéristiques de la maison, le nombre d'occupants, le système choisi, l'installateur, etc.

L'aide financière prévue est de 2 700 \$ pour un chauffe-eau avec un capteur; 3 750 \$ pour un chauffe-eau avec deux capteurs; et 4 250 \$ pour un chauffe-eau avec trois capteurs.

Les citoyens intéressés à participer au projet-pilote peuvent communiquer au 1-866-266-0008 ou visiter le site Internet de l'Agence, [www.aee.gouv.qc.ca/solaire](http://www.aee.gouv.qc.ca/solaire). Les demandes d'aides financières doivent être acheminées au plus tard le 31 octobre 2010.

**SPÉCIALISTE DES TOITS PLATS**  
**TOITURES BERGERON & FRÈRES INC**

**TBF** TOITURES EN MEMBRANE ELASTOMERE  
INDUSTRIEL - COMMERCIAL - RÉSIDENTIEL

RDQ: 8309-4326-19  
ESTIMATION GRATUITE

Réal Bergeron  
SHERBROOKE  
Télécopieur : 819-563-4964  
**819 823-7592**

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

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

**John Di Nezza**  
Conseiller en sécurité financière

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

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

**les CRÉPIS de l'ESTRIE inc.**

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

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

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

**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**

**LOGICIEL DE GESTION IMMOBILIÈRE**

**Améliorez votre gestion !**  
Prenez rendez-vous maintenant pour une démonstration gratuite de Proprio Expert  
819.820.2439

**MAGEX**  
Version d'évaluation gratuite:  
[www.magexTechnologies.com](http://www.magexTechnologies.com)

**PE**  
Proprio Expert

**IMMOBILIER Estrie**

**COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ**  
2628, rue King Ouest, Sherbrooke  
[WWW.IMMOBILIERESTRIE.COM](http://WWW.IMMOBILIERESTRIE.COM)

**Patrick Rouillard**  
Agent immobilier affilié  
[prouillard@immobilierestrie.com](mailto:prouillard@immobilierestrie.com)  
819 820-0777

**Richard Blain**  
Agent immobilier affilié  
[rblain@immobilierestrie.com](mailto:rblain@immobilierestrie.com)  
819 571-9261

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



Berthold  
Lévesque

## Le vieillissement de la population pourrait affecter sérieusement l'économie du Québec

*et l'immobilier ne pourrait y échapper ! Premier texte d'une série concernant un sujet qui devrait être discuté ouvertement ...*

*Selon des économistes de Desjardins*

*Le vieillissement de la population provoquant une diminution de la main-d'oeuvre et une baisse de la population active va s'accélérer au cours des prochaines années, des ondes de choc qui vont affecter sérieusement l'économie du Québec. Des décisions drastiques devront être prises par le gouvernement du Québec, tout en souhaitant une collaboration jamais vue de la population. Il faudra même être prêt à sacrifier certaines « vaches sacrées » pour tenter, du moins, de conserver notre système économique actuel. Une série de textes qui devraient nous diriger vers des réflexions importantes face à notre avenir comme société. Le but n'est pas de démotiver mais bien de faire face à une réalité qui va nous rejoindre très bientôt, en quelques années seulement. Les textes s'inspireront d'un Point de vue économique rendu public récemment par Études économiques de Desjardins.*

*« L'impact du choc démographique sur l'économie du Québec », une analyse avec des réflexions qui ont été émises par un groupe d'économistes de Desjardins, François Dupuis, vice-président et économiste en chef; Hélène Bégin, économiste sénior; et Hendrix Vachon, économiste.*

*L'impact du choc démographique sur l'économie du Québec, la progression plus lente du PIB aura des conséquences multiples*

« Le Québec s'apprête à vivre deux ondes de choc simultanées au plan démographique, soit celle du vieillissement de son bassin de main-d'oeuvre qui va s'accélérer et, dans quelques années, celle d'une baisse de la population active. Au-delà des conséquences sur le marché du travail, déjà analysées dans un récent Point de vue économique, c'est toute la dynamique de la croissance économique qui sera affectée. Comme la vitesse de croisière du PIB réel repose à la fois sur la progression de la population active et sur les gains de productivité, le potentiel de croissance de l'économie québécoise sera réduit à coup sûr. Même une productivité accrue pourra difficilement, à elle seule, combler le fossé qui se creusera au plan démographique. Le cas du Québec n'est cependant pas unique : d'autres pays industrialisés, notamment le Japon et certains pays d'Europe, ont déjà commencé à subir les effets du vieillissement de leur population. La progression de l'économie y a par conséquent ralenti, ce qui confirme que le Québec, sans être condamné à la décroissance, devra bientôt composer avec une cadence

économique moins soutenue. »  
« La présente analyse permettra de mieux évaluer l'ampleur des ajustements auxquels sera confrontée l'économie de la province, fera le point sur les principales implications et tentera de dégager des pistes de solutions pour amoindrir les conséquences prévisibles d'une progression plus lente de l'activité économique d'ici quelques années à peine. Il faut éviter que la récession actuelle occulte cet enjeu de moyen terme. Le prochain cycle d'expansion, qui débutera probablement l'an prochain, ne tardera pas à être rattrapé par les tendances démographiques défavorables. La présente période de contraction de l'économie donne cependant un avant-goût des choix difficiles qui s'imposeront pour la société québécoise. L'état déjà précaire des finances publiques aura peine à s'améliorer dans un contexte de croissance économique plus lente qui limitera l'augmentation des entrées fiscales. Le Québec peut-il éviter de se retrouver malgré lui dans un tel cul-de-sac ? »

*en page suivante :  
le vieillissement sera  
plus marqué au Québec ...*

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

Aide financière disponible avec :

**GazMétro**  
PARTENAIRE CERTIFIÉ

**Buderus**  
SYSTEME À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

**Lucien Côté & Fils inc.**  
Depuis 1936 562-9411

www.luciencote.com michel@luciencote.com

Le choix numéro 1 au Québec pour la rénovation de baignoire

**BAIN MAGIQUE™**  
Rénovation de baignoire en une journée

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

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

Estimation **GRATUITE** à domicile

**819-566-6599**  
www.bainmagique.com

© 2008 Bain Magique Inc. Tous droits réservés.

## Le vieillissement sera plus marqué au Québec

Actuellement, la population du Québec est encore relativement jeune. Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus représente 15 % de notre population présentement, quand même l'une des plus faibles parmi les principaux pays industrialisés. Par contre, les chercheurs croient qu'un revirement majeur se pointe à l'horizon et on devrait subir un vieillissement accéléré de notre population. « Dès 2011, les premiers baby-boomers, nés entre 1946 et 1966, atteindront l'âge de 65 ans. Comme la vague de naissance survenue au cours de cette période a été relativement plus forte ici qu'ailleurs en Amérique du Nord, l'effet à venir sur le vieillissement de la population sera beaucoup plus marqué. »

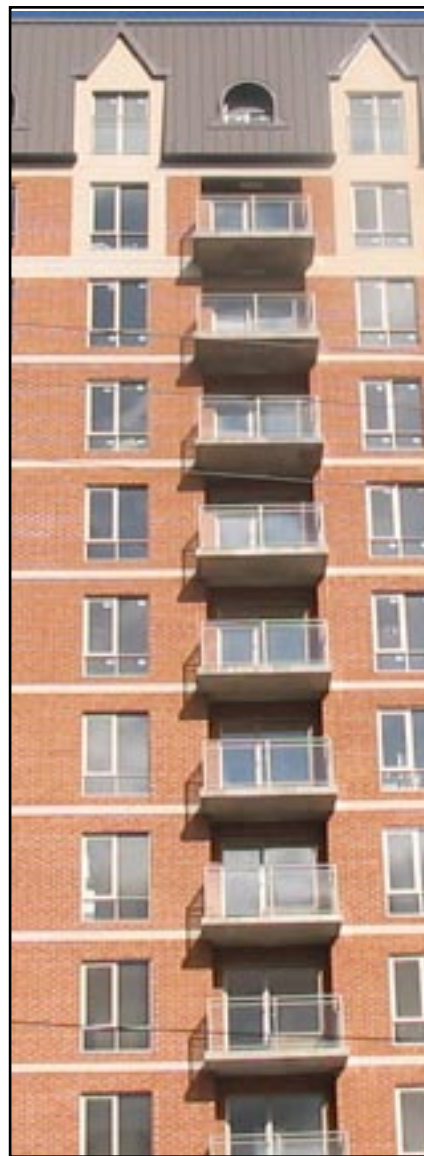
Même la remontée du taux de natalité observée au Québec depuis quelques années ne suffira pas à renverser la vapeur à moyen terme et il faudra attendre une quinzaine d'années avant d'en récolter des retombées sur la population active du marché du travail.

Les statistiques indiquent que dans une quinzaine d'années

seulement, près du quart des habitants de la province seront âgés de 65 ans ou plus. Cette proportion ressemblera sensiblement à ce qui se produit déjà dans certains pays européens ainsi qu'au Japon. Le Québec ne pourra éviter de subir un sort semblable à celui de certains pays industrialisés, tel le Japon, qui ont déjà commencé à ressentir les effets du vieillissement démographique.

Les conséquences du vieillissement de la population pour le marché du travail, incidemment, seront plus importantes au Québec, qu'ailleurs au Canada.

« Le départ massif anticipé de travailleurs à la retraite entraînera une diminution du bassin potentiel de main-d'oeuvre. L'arrivée des jeunes sera insuffisante pour remplacer cette génération. D'après les projections de Statistique Canada, la population âgée de 15 ans à 64 ans amorcera une baisse dès 2013 tandis qu'elle continuera de croître au Canada et en Ontario. L'effet du vieillissement se fera sentir dans une moindre mesure dans le reste du pays. La population en âge de travailler continuera



Les constructeurs avaient flairé le vieillissement de la population au Québec. Les appartements pour personnes retraitées sont de plus en plus nombreux et même si le taux de vacance est élevé, les promoteurs pensent à long terme.

d'y croître, mais beaucoup moins rapidement que par le passé », laissent savoir les économistes de Desjardins.

Au cours des dix dernières années, la population active a progressé de 1,7 % en moyenne au Québec, comparativement à 1,9 % au Canada et 2,4 % en Ontario.

Les pays scandinaves, les Pays-Bas et l'Irlande ont dû procéder à des changements radicaux après que la situation financière de leurs gouvernements se soit retrouvée dans une impasse. Une progression importante de l'endettement public était tout simplement insoutenable dans un contexte de population vieillissante dans ces pays, des situations semblables que devra vivre le Québec de demain.

**Dans un prochain texte, il sera question de solutions qui ont été mises de l'avant par ces pays, pour se sortir de l'impasse, en donnant le coup de pouce nécessaire pour redresser les finances publiques. Nous verrons également si cette situation de vieillissement de la population québécoise pourrait avoir un impact sur l'immobilier au Québec.**

## 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**  
3400, boul. Portland  
819 829-7662

**Magog**  
205, rue Centre  
819 843-4441

**St-Denis-De-Brompton**  
3110, route 222  
819 846-2747

La politique d'escompte est disponible chez les marchands participants seulement et valide pour les achats facturés au nom de votre immeuble. La politique ne peut être combinée à d'autres promotions ou offres publicitaires et ne s'applique pas aux produits en commande spéciale, à l'installation, à la coupe de produit, à l'outillage électrique et pneumatique, au fil électrique, au chauffe-eau, à la plomberie de base et aux matériaux de construction. Les escomptes peuvent être modifiés sans préavis. <sup>TM</sup> Marque déposée/de commerce d'AJR 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



Me Jean-Olivier Reed

**A**vec l'augmentation fulgurante du prix du mazout, plusieurs propriétaires songent à modifier leur système de chauffage central pour un système à radiateur électrique individuel. Cette stratégie permet non seulement d'économiser sur les frais de chauffage annuels mais aussi, comme la grande majorité des propriétaires, de transférer la responsabilité du coût de chauffage aux locataires.

Cette procédure comporte néanmoins quelques pièges qu'il faut connaître et bien les

## Transformation du système de chauffage : les pièges à éviter

comprendre, puisque les propriétaires ne peuvent y échapper.

La procédure se divise en deux étapes distinctes : la modification du bail et la transformation du système.

Habituellement, lorsque l'immeuble est muni d'un système central de chauffage, les baux de l'immeuble comprennent, à même le prix du loyer, les coûts de chauffage. Le chauffage devient donc un service inclus au bail. Retirer ce service au locataire engendre des conséquences importantes. La plus importante conséquence de cette modification est la baisse importante du prix du loyer.

En effet, pour transférer la responsabilité du chauffage au locataire, il faut modifier le bail dans la période prévue à cet effet. Si le locataire refuse la modification, vous devrez ouvrir un dossier à la Régie du logement qui acceptera ou refusera la modification du bail demandée et déterminera la portion du loyer à diminuer que représente le chauffage.

Ainsi, le chauffage peut représenter une portion appréciable du loyer et

la diminution de loyer imposée par la Régie du logement, peut représenter une part si importante que ce transfert au locataire pourrait devenir dissuasif. On peut même envisager une diminution de loyer en centaine de dollars. La Régie se base essentiellement sur la consommation de l'année précédente de l'immeuble. Il est donc important d'avoir une idée de l'importance de cette diminution avant d'entreprendre les démarches de modification du bail pour éviter des déceptions.

Dans ces circonstances, certains propriétaires transforment le système électrique de leur immeuble sans modifier le bail et continue à assumer le chauffage une année supplémentaire afin d'obtenir la consommation réelle du système électrique spécifique à ce logement. Par contre, cette situation nécessite une collaboration étroite des parties. En effet, les propriétaires doivent rembourser au locataire la partie chauffage de leur facture d'électricité. Pour sa part, le locataire doit consommer de façon raisonnable pendant cette année. Bien que cette situation ait un avantage certain pour la détermination de la diminution de loyer, elle demeure complexe à gérer.

Dans tous les cas, il serait avantageux de consulter un expert pour vous expliquer l'importance de la diminution à prévoir et déterminer si le processus en vaut la peine. L'entente entre les parties dans ce genre de procédure est

toujours la meilleure solution.

Pour ce qui est des travaux de transformation, c'est la partie la plus simple du processus. Un avis de 10 jours au locataire suffit pour se conformer aux règles. La plupart du temps, ce genre de travaux ne nécessite pas une évacuation du logement et peut causer peu de dommages. En cas de refus du locataire, la Régie du logement pourra émettre les ordonnances utiles et établir les balises de ces travaux.





**Votre représentant pour les membres du RPHL**

*Spécialiste en téléphone intelligent BlackBerry\**

*Forfaits spéciaux pour les membres du RPHL*

*J'attends votre appel pour vous rencontrer*

**Cellulaire : 819 620-3511**

Courriel : [mikeparadis@sympatico.ca](mailto:mikeparadis@sympatico.ca)

\* Les fonctionnalités des marques, d'images et de symboles visuels de BlackBerry et de RIM sont la propriété exclusive et des marques de commerce de Research In Motion Limited. (Logo autorisé)



**TUILES DE VINYLE**

**TECHNOFIX**

DE QUALITÉ

Résistante  
3 mm d'épaisseur  
Installation rapide et facile à faible coût  
Facile d'entretien (fini les décapages)  
Choix de modèles et de couleurs  
Une finition de qualité pour vos logements  
Excellent rapport qualité/prix  
Résistance aux dégâts d'eau

*Enfin un couvre plancher idéal pour vos logements*

La solution idéale pour refaire une beauté à vos logements  
Du style, du confort et une finition de qualité sans les inconvénients du plancher flottant  
Disponible en format planche ou carré de type céramique

LES TUILES **TECHNOFIX** SONT DISPONIBLES CHEZ : **TAPIS V.N.** 5260, boul. Bourque, Sherbrooke (Rock Forest) 819.864.4253




**Les Tapis Eddy** 9, rue Irwin, Granby 450.378.3951

**Sutton**

GROUPE SUTTON DE L'ESTRIE  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

2140, rue King Est  
Sherbrooke, QC J1G 5G6

Fax: 819 340-9625  
[www.suttonquebec.com](http://www.suttonquebec.com)

**VOUS PENSEZ VENDRE OU ACHETER**

Voici un agent spécialisé au service des acheteurs, vendeurs et investisseurs

**RECHERCHE DES IMMEUBLES À REVENUS**

\*\* Clients sérieux et qualifiés  
\*\* Évaluation de la valeur marchande (sans frais)

**Contactez moi pour une transaction réussie. Je suis là pour vous !**



**ROBIN OUIMETTE**  
Agent immobilier agréé

Tél. bur.: 819 348-4000  
Cell.: 819 823-4678  
[rouimette@sutton.com](mailto:rouimette@sutton.com)

Activités à venir du RPHL

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

\* Oct./nov./déc. 2009 : Formation « Comment calculer vos augmentations et Relevé 4 impôts fonciers »

\* Sherbrooke, 29 septembre 2009 :

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

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

Conférencière : Annie Beaudette - Notaire et Maître en fiscalité

\* Granby, 22 septembre 2009 :

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

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

Conférencière : Annie Beaudette - Notaire et Maître fiscaliste

————— Réservez vos places 819-563-9292, poste 222 —————



**DOMINIC CASGRAIN**  
www.immaxestrie.com

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

Commandez le  
logiciel intelligent  
du RPHL  
pour obtenir  
vos fiches de crédit !



**Quincaillerie Home hardware**  
**Quincaillerie et Location Parent**

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

Entre-nous  
c'est du solide!

Quincaillerie  
819-346-6944  
Location  
819-569-9148



**SPÉCIALISTE EN RÉNOVATION  
ET FINITION INTÉRIEURE**

**CONSTRUCTION Marc CARRIER INC.**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
N° RBQ : 8103-3417-13  
RÉNOVATION  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

INSTALLATION PORTES ET FENÊTRES  
BALCON EN FIBRE DE VERRE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ  
BONNEVILLE FENÊTRES ET PORTES  
FENÊTRES

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

1586, chemin du 5e Rang, Sherbrooke, QC J1G 0H8



**TAPIS V.N. inc.**

SPÉCIALEMENT  
POUR LES MEMBRES  
DU RPHL

PRIX SPÉCIAUX  
SERVICE DE  
LIVRAISON ET  
INSTALLATION

Flottant,  
Tapis commercial  
Tuiles de vinyle  
Céramique  
Bois franc

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ  
**Marie-Josée Blouin**, votre conseillère  
Tél.: 819.864.4253

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



La première qualité au Québec :  
toujours le meilleur prix, livraison le même jour

**MATELAS  
LAMPRON**  
LE LEADER

- ★ Matelas à ressorts
- ★ Matelas ignifuge
- ★ Matelas hydrofuge
- ★ Base de lit

**PRIX DE QUANTITÉ  
LIVRAISON GRATUITE**



34, rue Jacques-Cartier Sud, Sherbrooke  
**819 565-5573**  
www.matelasmampron.com

Rencontre de propriétaires le 29 septembre à Sherbrooke ...

## Comment éviter de perdre votre chemise si vous transférez vos immeubles à revenus à vos proches

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

Les propriétaires sont conviés à l'Hôtellerie Le Boulevard, 4201, boul. Bertrand Fabi, et débutera à 19 h. Pour réservation, il faut communiquer au 819-563-9292, poste 222, ou par courriel [reservation@rph.org](mailto:reservation@rph.org).

La conférence de Me Beaudette devrait intéresser grandement les propriétaires de logements, alors qu'on y traitera du transfert d'immeubles à revenus du vivant du propriétaire. Il sera question de la vente à un tiers, vente aux enfants, donation aux enfants, etc. Il sera également question du

transfert des immeubles à revenus au décès du propriétaire. Dans tous les cas, les propriétaires seront informés sur les façons d'obtenir



Me Annie Beaudette

les meilleurs avantages fiscaux, en utilisant des cas pratiques, et une période de questions est prévue.

Me Annie Beaudette est notaire depuis 1990 et elle est détentrice d'une maîtrise en fiscalité décernée

par l'Université de Sherbrooke en 1993. Elle est aussi courtier immobilier agréé depuis 2008. Ses activités professionnelles sont exercées dans la planification

testamentaire, des fiducies et des réorganisations d'entreprises.

La rencontre sera animée par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.



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



**thermoshell**

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

Communiquez avec le RPHL

**819 563-9292**

Sans frais : 877-563-9292

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

### DEBSEL INC. OÙ LES ENTREPRENEURS ACHÈTENT

Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et ameublements



#### Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

Pour en savoir plus, contactez Debsel Inc. à 1-877-481-0215 ou 514-481-0217 (fax) ou [sales@debsel.com](mailto:sales@debsel.com)



Ventes Commerciales des Électroménagers GE

### Forme Graphik

**André Bolduc**  
Conseiller / graphiste

819.868.3366

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.

**IMPRIMÉS COMMERCIAUX  
FORMULES D'AFFAIRES  
SÉRIGRAPHIE ET ÉTIQUETTES  
PUBLICITÉ PAR OBJET**

[and.bolduc@cgocable.ca](mailto:and.bolduc@cgocable.ca)

# Un premier centre d'interprétation des énergies renouvelables dans le but de sensibiliser les jeunes

Un premier centre d'interprétation des énergies renouvelables au Québec a ouvert ses portes à Saint-Jean-sur-Richelieu, une initiative de la Fondation Jeunesse Richelieu de l'endroit. L'Agence de l'efficacité énergétique du Québec a participé à l'inauguration officielle du centre, représentée par sa présidente Luce Asselin.

Ce centre se veut un véritable projet de communauté et un laboratoire vivant pour les jeunes. Il est situé dans la cour de l'école primaire de Richelieu et ce centre d'interprétation regroupe sous un même toit différentes démonstrations de plusieurs formes d'énergie renouvelable. La bâtisse est aussi équipée d'une turbine éolienne, de capteurs solaires, d'un système géothermique, d'une station météorologique, de récupérateurs d'eau de pluie, d'une toilette à compost et d'une serre.

Luce Asselin a mentionné : « Ce projet revêt

une importance particulière pour l'Agence de l'efficacité énergétique puisque nous sensibiliserons les jeunes au développement durable et à l'utilisation efficace de l'énergie. Nous avons vu dans ce partenariat la possibilité de participer à la conscientisation des élèves tout en optant pour une approche pédagogique dynamique ».

L'Agence fournira une contribution de 50 000 \$ au projet pour pouvoir participer conjointement à l'élaboration du matériel pédagogique qui sera utilisé pour sensibiliser les visiteurs.

Une conclusion de la présidente de l'agence : « Par ce centre, nous faisons la démonstration qu'il existe au Québec différentes sources d'énergie propre et renouvelable, qu'elles sont accessibles et que tous peuvent participer à la protection de l'environnement en les utilisant adéquatement ».

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



**Gestion immobilière  
Pierre Bertrand inc.**

670, boulevard Lavigario  
Sherbrooke (Québec)  
J1G 2X2

**819-829-0678**

E-mail : gpb@bellnet.ca  
Fax : 819-566-1504

Gestion et location de logements résidentiels, locaux commerciaux et copropriétés

Quincaillerie



**Ferronnerie  
Idéale inc.**

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

(819) 346-7212

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

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

ESCOMPTE POUR LES MEMBRES DU RPHL

Gérald Savary, s.n.c.

**Savary, Paul & associés**

Expertise en évaluation immobilière

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

Rés.: (819) 346-6087

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



**Entretien Fleurissant**

Déneigement et tonte de gazon  
Valérie Donato

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



**CHAUFFE-EAU  
Estrie inc.**

908, 12<sup>e</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

**819-565-9023**

**VOTRE MAÎTRE TRAITEUR**



Yvan Faucher  
propriétaire

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


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



**SALLES DE RÉCEPTION**

**819-563-3533**

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



**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

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



**Villeneuve, Gagné, Stebenne CGA**

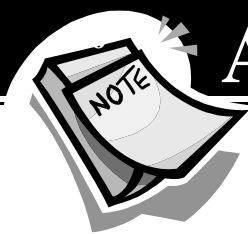
**GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS**  
Comptabilité, fiscalité, conseils d'affaires

**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

*Demandez de recevoir votre journal bi-mensuel par courriel !*



## Assurances

### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

Sans frais: (800) 567-3573

**\* Programme**

**d'assurances pour membres RPHL**

- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

## Centre de rénovation

### Rona Lévesque

Service d'expert

en construction et rénovation !

Cowansville : 450-266-1444  
 Ange-Gardien : 450-293-6433  
 Farnham : 450-293-3646  
 Bedford : 450-248-4307  
 Knowlton : 450-243-1444

**\*Escomptes membres RPHL**

## Électroménagers

### Debsel inc.

où les entrepreneurs achètent

Sans frais: 1-877-481-0215

sales@debsel.com

- \* **Tarifs préférentiels: membres du RPHL**
- Vente d'électroménagers directement du manufacturier
- Livraison et reprise des anciens électroménagers partout au Québec
- Installation, pièces et service après-vente

### Inspection JPG inc.

Jean-Pierre Gouin

Tél. : (819) 820-5250

inspectech@inspectech-estrie.com

**\* Escompte membres RPHL**

- Spécialisé en préachat et vente
- Bonne expertise en immeuble locatif depuis 20 ans
- Membre RPHL et APCHQ

## Avocats

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

**\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL**

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

## Chauffage

### Thermoshell

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais : (877) 563-9292

**\* Escompte membres RPHL**

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

## 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

## Nettoyage après sinistre

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

(Groupe Urgence Sinistre)

45 Guy, Granby (Québec) J2J 7J3

Tél.: (450) 375-1883

**\* Escompte membre RPHL**

- Nettoyage de tapis, meubles rembourrés, stores, venmar, conduits d'aération & général
- Spécialité: nettoyage après incendies, dommage par l'eau, odeurs, antibactérien, etc...

## Baignoire

### Bain Magique

2295 St-François Nord, Sherbrooke

Tél. : (819) 566-6599

Sans frais : (866) 566-6599

www.bainmagique.com

**\* Escompte membres RPHL**

- Rénovation en une journée !
- Revêtements de baignoire et mur en acrylique
- Murs de bain sans joint
- Murs et bases pour douche
- Portes de baignoire

## Comptabilité

### Gaucher Rainville CA inc.

Philippe Rainville, comptable agréé

Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé

5, rue Comeau, bureau 7, Granby, Qc

Tél. : (450) 776-7550

prainville@gaucherrainville.ca

jpgaucher@gaucherrainville.ca

- États financiers et tenue de livres
- Impôts compagnies, particuliers
- Services conseils
- Réorg. et évaluation d'entreprises

## Informatique

### Magex Technologies

Tél.: (819) 820-2439

Sans frais: 866-886-2439

Essayez-le gratuitement au:

www.magextechnologies.com

Logiciel de gestion immobilière

Proprio Expert inclut:

- Gestion des baux, comptabilité, production relevés 4, impression de lettres, comptes des fournisseurs, gestion des travaux

## Notaire

### Me Hélène Goyette

20, Place du Lac, Granby, Qc

Tél.: (450) 375-8882

Télec.: (450) 375-0397

550 Chemin Chambly,

bureau 260, Longueuil, Qc

Tél.: (450) 679-6100

- Notaire et conseillère juridique
- Médiatrice familiale accréditée

## Cellulaire

### Bell

Domaine du Parc

175 rue Principale, Cowansville

Tél. : (450) 263-4444

Michel Paradis (819-620-3511)

Représentant pour le RPHL

**\* Offres spéciales aux membres RPHL**

- Cellulaires : data, courriel, étude de compte
- Système téléphonique: usine et bureau d'affaires, etc ...
- Communiquez avec moi ou passez nous voir

## Économie d'énergie

### Agence de l'efficacité énergétique du Québec

Tél.: 1-877-727-6655

www.aee.gouv.qc.ca

- Communiquez avec nous pour connaître tous les avantages de Novoclimat

## Inspecteur en bâtiment

### Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec

René Vincent, ing.

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais: 1-888-844-5254

www.centreieb.com

### Bureau d'ingénieur conseil

- Expertise générale et légale
- Rapport d'état d'immeuble et cédule d'entretien
- Inspection préachat
- Inspection fin de garantie

## Peinture

### Bétonel

37, rue Évangéline

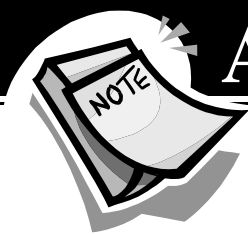
Granby, Qc

Tél.: (450) 361-2323

**\* Escompte membres RPHL**

- Peintures
- Vernis
- Accessoires





### Plomberie chauffage

#### Plomberie Express

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

### Rampes Gouttières

#### Gou Pro Aluminium

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

**Blanchet**  
**Breton**

Nicolas Breton, Groupe Mayton  
Martin Blanchet, Groupe Mayton

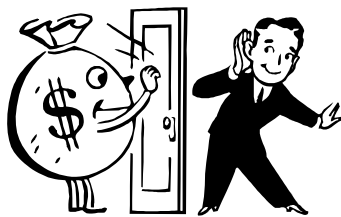
[www.desjardins.com](http://www.desjardins.com) 450-770-7033

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

**Desjardins**  
Centre financier aux entreprises  
de la région de Granby

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

Conjuguer avoirs et être



# MAZOUT

DES ÉCONOMIES À VOTRE PORTE

**ATTENTION ATTENTION ATTENTION**

**ENCORE PLUS D'ÉCONOMIE POUR VOUS**

**CHER MEMBRE RPHL**

Nous sommes heureux et fiers de vous rappeler que le RPHL  
a négocié pour vous une entente avec  
**THERMOSHELL**  
ce qui vous fera épargner davantage  
sur l'huile à chauffage.

**Prix coûtant + 4 sous**

Le RPHL tient à vous remercier pour la confiance que vous lui témoignez.  
Cher membre, l'unité rigoureuse entre nous est capitale pour le maintien de  
cette entente.

**La SOLIDARITÉ FAIT NOTRE FORCE**

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à communiquer avec nous !

**Gaucher Rainville** CA Inc.  
COMPTABLES AGRÉÉS

Jean-Philippe Gaucher, comptable agréé  
Philippe Rainville, comptable agréé

5, rue Comeau, bureau 7, Granby (Québec) J2H 1K7  
Téléphone : 450 776-7350, Fax : 450 956-0540

ÉTATS FINANCIERS + FISCALITÉ + CONSEILS

**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

Rencontre de propriétaires le 22 septembre 2009 à Granby ...

## Un conférence sur comment éviter de perdre votre chemise si vous transférez vos immeubles à revenus à vos proches

**I** l est possible de transférer vos immeubles à revenus à vos proches, tout en évitant d'en perdre votre chemise, en particulier après votre décès. C'est le sujet de conférence de Me Annie Beaudette, notaire et Maître fiscaliste à Sherbrooke, qui rencontrera les propriétaires membres du RPHL à Granby en septembre prochain.

Les propriétaires sont conviés à l'Hôtel Le Granbyen, 700 rue Principale (Salle Élysée Est), le 22 septembre 2009, à compter de 19 h. Il est important de réserver votre place en communiquant au 450-361-9884 ou par courriel à [reservation@rphl.org](mailto:reservation@rphl.org).

La conférence de Me Beaudette devrait intéresser grandement les propriétaires de logements de la région, alors qu'on y traitera du transfert d'immeubles à revenus du vivant du propriétaire. Il sera question de la vente à un tiers, vente aux enfants, donation aux

enfants, etc. Il sera également question du transfert des immeubles à revenus au décès du propriétaire. Dans tous les cas, les propriétaires seront informés sur les façons d'obtenir les meilleurs avantages fiscaux, en utilisant des cas pratiques, et une période de questions est prévue.

Me Annie Beaudette est notaire depuis 1990 et elle est détentrice d'une maîtrise en fiscalité décernée par l'Université de Sherbrooke en 1993. Elle est aussi courtier immobilier agréé depuis 2008. Ses activités professionnelles sont exercées dans les domaines de la planification testamentaire, des fiducies et des réorganisations d'entreprises.

La rencontre sera animée par la directrice adjointe du RPHL, Mme Diane Hébert.

## Les logements vacants sont encore trop nombreux dans la région de Granby

Il y a encore beaucoup de logements à louer à Granby, même si le taux d'inoccupation annoncé par la SCHL est de 1,5 %, selon l'Enquête effectuée par l'organisme fédéral en avril 2009. Il était de 1,1 % en 2008.

Les logements vacants sont encore trop nombreux pour les propriétaires (pourtant avec un taux parmi les plus bas au Québec pour les agglomérations de même dimension), et même si la région de Haute-Yamaska connaît un bilan migratoire positif depuis plusieurs années.

Il y a eu pas mal de nouvelles constructions dans la région de Granby depuis les dernières années. Plus de logements également pour les personnes âgées comme l'apparition de ce nouveau complexe de 272 appartements, qui

se construit en face des Galeries. Ces appartements ont donc pour effet de créer de la disponibilité dans les autres logements du privé. Par contre, les prix des logements demeurent relativement abordables à Granby. Les statistiques de la SCHL ne touchent cependant pas les résidences pour personnes retraitées.

On peut obtenir un loyer avec une chambre à coucher pour 448 \$ en moyenne à Granby, selon l'Enquête effectuée en avril 2009. Le même loyer était de 436 \$ en avril 2008. Pour un deux chambres à coucher, il faut déboursier en moyenne 550 \$ par mois (avril 2009) comparativement à 529 \$ (avril 2008). Enfin, si vous recherchez un logement qui comprend 3 chambres ou plus, le montant mensuel à payer sera de 579 \$ en moyenne (en avril 2009), et exceptionnellement, le prix a diminué pour ce type de logement alors qu'il était de 591 \$ en 2008.

Pour tous les types de logements, la SCHL précisait que le loyer moyen était de 520 \$ en avril 2009, tandis qu'en avril 2008, on devait déboursier 497 \$ par mois.



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](http://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

**LES SERVICES D'ENTRETIENS D'IMMEUBLES PM INC.**  
Spécialité: Nettoyage après sinistre

45, rue Guy  
Granby (Québec) J2G 7J3  
Téléphone: (450) 375-1883  
Télécopieur: (450) 375-9731  
Ligne sans frais: 1-800-663-1883  
services.pm@enter-net.com

Michel Hardy  
Propriétaire

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

**René Vincent, Ing.**  
Directeur technique

**Centre IEB Québec**  
Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec

574, chemin de Saint-Jean  
La Prairie (Québec)  
J5R 2L1

Téléphone: 450 444-5254  
Extérieur: 1 888 844-5254  
Fax: 450 444-7096

Site Web: [www.centreieb.com](http://www.centreieb.com)  
Courriel: [info@centreieb.com](mailto:info@centreieb.com)

**PLOMBERIE EXPRESS**  
Résidentiel - Commercial

PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VENTILATION

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

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

## 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

## Une diminution moins prononcée des mises en chantier dans la région de Sherbrooke comparativement aux autres grandes villes du Québec

**L**a RMR de Sherbrooke a enregistré 490 mises en chantier au cours du deuxième trimestre de 2009 en comparaison avec 518, un an auparavant pour la même période. Les chiffres ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

On signale que c'est pour un huitième trimestre consécutif que les mises en chantier de maisons individuelles ont été à la hausse dans la région de Sherbrooke, soit 5 % de plus que durant la même période en 2008. Il s'agit par contre du plus petit gain au cours des deux dernières années, alors que les augmentations avaient été de 16 à 33 % durant certains trimestres.

L'analyste de marché de la SCHL, David L'Heureux, précise: « Étant donné la présente

conjoncture économique, une baisse des mises en chantier des maisons individuelles est à prévoir lors des deux prochains trimestres. La construction de maisons individuelles a aussi été particulièrement forte pendant

la deuxième partie de 2008, ce qui renforcera l'ampleur du recul anticipé ».

Des baisses de mises en chantier sont aussi constatées pour les logements collectifs qui ont régressé de 14 % par rapport au

deuxième trimestre l'an dernier (236 en 2009, contre 275 en 2008).

Moins de nouvelles mises en chantier également au niveau des habitations en copropriété. On a constaté moins de constructions résidentielles dans les agglomérations de Granby (- 52%), de Saint-Hyacinthe (-37 %) et de Drummondville (- 24 %).

« À la mi-année, ce n'est que dans les RMR de Sherbrooke et de Gatineau que l'on constate une augmentation des mises en chantier. En effet, celles-ci ont affiché des gains respectifs de 5 et 18 %. Dans l'ensemble des autres régions de 100 000 habitants et plus, des baisses ont été enregistrées, la plus forte ayant eu lieu à Québec (-29 %). Viennent ensuite Montréal (-26 %), Saguenay et Trois-Rivières (-25 % dans les deux cas). »



## RPHL CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

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

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

*Votre contact privilégié*

*Bien plus qu'une relation de confiance!*



### COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ **25 \$** DE RABAIS

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

\*Si ce propriétaire devient membre du RPHL.

### Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

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

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

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

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

Courriel : [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org) • [www.rphl.org](http://www.rphl.org)

## Le Service de protection des incendies de Sherbrooke donne des conseils pour la sécurité incendie dans les immeubles à logements

**P**our aider les propriétaires d'immeubles à logements locatifs à mieux protéger leurs locataires et leurs biens, le Service de protection des incendies de la Ville de Sherbrooke, tient à fournir certains conseils et vérifications à faire pour être sécuritaire et conforme dans les immeubles.

1- Un avertisseur de fumée doit être installé dans chaque logement (si le logement comporte plus d'un étage, un avertisseur de fumée doit être installé sur chaque étage).

2- Toute porte d'issue doit être signalée par un panneau « Sortie » qui doit être constamment allumé et lisible.

3- Il faut prévoir un éclairage de sécurité fonctionnel au niveau du plancher ou des marches d'escalier dans les issues et les principales voies d'accès à l'issue.

4- Il faut prévoir au moins un extincteur portatif (2A) sur chaque

étage de votre bâtiment. Celui-ci doit être suspendu au mur et être vérifié chaque année par un technicien spécialisé (voir avec le RPHL pour un partenaire de ce service).

5- Il faut prévoir un réseau avertisseur d'incendie conforme aux normes d'aujourd'hui. Celui-ci doit être vérifié chaque année par un technicien spécialisé (voir avec le RPHL pour un partenaire de ce service) ---- (Immeuble de plus de 10 locataires).

6- Un espace libre d'un minimum d'un mètre (3 pieds) doit être maintenu devant les panneaux électriques.

7- Les bouteilles de gaz propane doivent toujours être entreposées à l'extérieur.

8- Les salles de fournaise et électrique ne doivent pas servir de locaux d'entreposage. Seuls les articles ou matériaux nécessaires à l'entretien ou à l'opération des équipements sont permis.

9- Éliminer les matières

combustibles qui, en raison de leur quantité, présentent un risque d'incendie anormal (dans les logements, près des issues et à l'extérieur de l'immeuble).

10- Les portes d'issues doivent être maintenues en tout temps en état d'être utilisées (déverrouillées et libres de toutes obstructions) et celles menant à la cage d'escalier ne doivent pas être laissées en position ouverte.

1- Les cheminées doivent être ramonées chaque année (le ramoneur attiré à votre ville ou par vous-même).

12- S'assurer que les ouvertures (plafond/mur) soient refermées et que les fuites d'eau en contact avec le filage électrique soient réparées.

13- L'isolant rigide doit toujours être recouvert (gypse, etc.).

Pour toutes informations supplémentaires, les propriétaires sont invités à communiquer avec le Service de protection des incendies au 819-821-5517.



econologis.ca



**DÉMARQUEZ-VOUS.  
OFFREZ LE CONFORT ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE.**

 **ÉCONOLOGIS**

Proposez le service **GRATUIT** Éconologis à vos locataires pour améliorer leur confort et pour les aider à faire des économies d'énergie... et d'argent! Éconologis est un programme s'adressant aux ménages à budget modeste.

**Pour en savoir plus, téléphonez au  
1 866 266-0008 ou visitez econologis.ca.**

**UN SERVICE  
GRATUIT!**

Pour une facture  
de chauffage annuelle  
plus petite.

Agence de l'efficacité  
énergétique

Québec 

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.