

# ECO-PROPRIO 2010

Une publication supervisée par votre courtier immobilier agrée, Sylvain Leblanc ECO Réseau immobilier Parution Août 2010



**Sylvain Leblanc**  
courtier agrée



**Suzanne Thibodeau**  
courtier agrée



**Nicolas Gemme**  
courtier agrée



**UNE NOUVELLE ÉQUIPE DE RÉDACTEURS !** Je suis heureux de vous présenter une nouvelle équipe de rédaction. En effet, deux collaborateurs s'ajoutent et apporteront leur expérience dans le merveilleux monde de l'immobilier. Il s'agit de Suzanne Thibodeau et Nicolas Gemme, tous deux courtiers immobiliers agrés. Les 3 courtiers agrés de chez ECO seront donc au service de vos besoins et de vos réflexions. Nous espérons que cette collaboration nouvelle suscitera intérêt et appréciation de la part de nos lecteurs. Bonne lecture !



Plusieurs personnes nous demandent: pourquoi ECO ? ECO est une particule qui signifie « habitat » comme dans ECO-système ou ECOlogie ! On réfère donc à l'habitat plus qu'à l'écologie quoique l'environnement nous préoccupe vraiment. Mais avant tout, ce mot parle du chez-nous qu'on cherche avec nos clients. Notre slogan: CHEZ ECO, ON VEND DES CHEZ-NOUS !

## Sommaire du numéro

- La nouvelle loi sur le courtage immobilier au Québec (2)
- La maison verte (3-4)
- Bienvenue à 3 nouveaux courtiers (4)
- Réflexions pour investisseurs (5)
- La cession de bail (6)
- Offre de vacances à Hallandale Beach (7)
- Projet et opportunités
- Ressources en vedette

## SAVIEZ-VOUS QUE LE COURTIER IMMOBILIER PEUT:

- vous aider dans la vente et l'achat de terrains, maisons, immeubles a revenus, chalets, entreprises ?
- vous dresser une estimation écrite de votre propriété pour vous aider à bien décider lors d'une vente ou mise en vente ?
- vous aider dans vos projets de développement immobiliers ?
- vous assister dans l'achat d'une maison neuve ?
- répondre à vos questions sur un marché local ?
- vous conseiller sur des ressources pour vous aider à être un proprio heureux.

**ECO RÉSEAU IMMOBILIER**  
1037 Eluard,  
Laval (Québec)  
H7R 4R6  
**(450) 719-0245**  
Service 7 jours /semaine

Nous sommes 14 courtiers à votre service ! Nous sommes engagés à vous accompagner dans votre projet.

**CHEZ ECO, ON VEND DES CHEZ-NOUS !**



## LA NOUVELLE LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER AU QUÉBEC !

Sylvain Leblanc, courtier immobilier agréé, propriétaire du Réseau immobilier ECO

En mai dernier, le Québec s'est doté d'une nouvelle loi sur le Courtage immobilier. La loi précédente datait de 1994 et comportait des éléments complexes. 2010 aura été l'année qui aura simplifier les choses.

1. D'abord et avant tout, il n'y aura plus d'agents d'immeubles, d'agents affiliés, d'agents agréés, etc . Tout cela est maintenant du passé. Nous portons tous le nom de courtiers peu importe notre formation. Les courtiers avec expérience et ayant déjà acquis les connaissances les plus avancées sont appelés courtiers immobilier agréés. La loi a simplifié les choses.
2. En second lieu, les bureau de courtage s'appelleront tous « Agence immobilière ». ECO est donc devenu une agence immobilière qui rassemble des courtiers.
3. Tous les nouveaux courtiers doivent maintenant avoir une formation de 500 heures avant de pouvoir obtenir leur permis et doivent acquérir une expérience pratique avant de pouvoir démarrer une agence immobilière.
4. Les courtiers qui n'ont pas cette formation de base exigée par la nouvelle Loi, devront parfaire leur formation, spécialement en droit, et servir leur clientèle selon les nouvelles normes et certains nouveaux formulaires.

Plusieurs autres subtilités sont incluses dans la Loi mais, pour l'essentiel, c'est le client faisant affaires avec un courtier qui bénéficiera de ces nouvelles exigences qui sont maintenant imposées aux professionnels de l'immobilier.



**VOICI LE NOUVEAU LOGO ECO** dont la mention « courtier immobilier agréé » a été remplacée par « **AGENCE IMMOBILIÈRE** ». ECO demeure cependant cette bannière rassemblant des courtiers ayant le service aux personnes comme priorité personnelle et professionnelle.

\*\*\*\*\***NOUVEAU SITE INTERNET ECO**\*\*\*\*\*

J'ai le grand plaisir de vous informer que le tout nouveau site ECO sera lancé au cours des prochains jours avec de nouvelles fonctionnalités et de nouveaux contenus. Nous vous invitons à visiter le site et à consulter les différentes sections du site.

Soyez donc aux aguêts ! Visitez le:

**[www.eco-reseau.net](http://www.eco-reseau.net)**



# LA MAISON VERTE !

Par Nicolas Gemme, courtier immobilier agréé

Vous êtes l'heureux propriétaire d'une maison et avez la conscience environnementale ? Dans cette chronique, vous découvrirez des trucs simples pouvant faire une énorme différence sur votre empreinte écologique, et ce, tout en économisant!

## Vos portes et fenêtres

Le calfeutrage des portes et des fenêtres est une manière simple de conserver la chaleur à l'intérieur, de tenir le froid à l'extérieur et de réduire les courants d'air. Selon Ressources naturelles Canada, l'argent dépensé dans le calfeutrage et les pare-air est presque toujours regagné en une seule saison de chauffage.

## Vos ampoules

Plutôt que d'utiliser des ampoules incandescentes standard, songez à utiliser des lampes halogènes ou au tungstène. Les lampes fluorescentes à rendement élevé peuvent réduire les coûts d'éclairage de 75%. En outre, elles durent près de huit fois plus longtemps que les ampoules incandescentes, elles sont donc bien plus rentable malgré leur coût un peu plus élevé.

**NB.** : Pour être 100 % ECO n'oubliez pas de disposer correctement de ces ampoules, puisqu'elles contiennent des produits nocifs elles ne doivent pas être mises aux poubelles. Bon nombre de quincailleries les reprennent à la fin de leur vie.

Et savez vous également que selon certaines études, si vous disposer d'un chauffage à l'huile (système bi énergie exclus), il serait plus écologique et moins coûteux pour vous d'utiliser des ampoules incandescentes standard (en hiver seulement) puisque celle-ci, malgré qu'elles consomment plus, dégagent de la chaleur provenant d'une énergie plus propre et permettrait de diminuer la consommation d'huile de la fournaise.

## Votre thermostat

On laisse généralement le thermostat à 21°C. Or, pour chaque degré de moins, vous pouvez épargner 2% sur vos coûts d'énergie. Le saviez-vous ?

## Votre fournaise

Vous pouvez diminuer la consommation d'énergie d'environ 20 % en remplaçant votre appareil de chauffage au gaz, au propane ou à l'huile, devenu désuet et inefficace, par un équipement certifié Energy Star. Pensez aussi à remplacer vos filtres de fournaise régulièrement. Un filtre propre accroîtra l'efficacité de votre fournaise en gardant le souffleur propre tout en améliorant la circulation de l'air et en réduisant les coûts de chauffage.

## Vos déchets ménagers

Intégrez le recyclage et le compostage à votre routine quotidienne en remplaçant votre grosse poubelle par trois bacs plus petits. Selon le Conseil canadien du compostage, environ 50% du flux de déchets que nous expédions aux sites d'enfouissement pourrait être composté. Informez-vous auprès de votre municipalité des programmes de compostage offerts dans la région.

À Laval, par exemple, les secteurs de Chomedey et Ste-Rose ont mis à l'essai une collecte à trois voies afin de faire le ramassage du composte domestique, les résidants de ces secteurs peuvent communiquer au 311 pour passer prendre leurs bac vert. Pour le reste de la ville, vous pouvez acheter un composteur domestique et vous faire rembourser 30\$. Vous pouvez aussi vous faire rembourser 50\$ pour un bac à récupération d'eau de pluie.

Partagez vos trucs « écolo » en écrivant à [nicolas.gemme@eco-reseau.net](mailto:nicolas.gemme@eco-reseau.net)

# LA MAISON encore VERTE ! (la suite)

Par Nicolas Gemme, encore courtier immobilier agréé



## Votre toilette

Songez à changer votre vieille toilette pour un nouveau modèle économiseur. La plupart des toilettes fabriquées avant les années 1980 requéraient de 15 à 20 litres d'eau par vidange. Les nouveaux modèles plus efficaces en utilisent six. Comme pour le composte, la ville ont souvent des programme pour aider les citoyens à diminuer leur consommation d'eau. À Laval, si vous voulez remplacer vos vieilles toilettes, 60\$ sont remboursé pour l'achat d'une toilette faible consommation, 75 \$ pour une toilette à double chasse. Vous pouvez bénéficier de remboursement pour 4 toilettes par résidence, profitez-en ! (N'oubliez pas de conserver vos factures et de prendre une photo de l'ancienne toilette pour prouver l'action. Autres détails et conditions sur le site de la ville de Laval sous

## Votre pommeau de douche

La plupart des quincailleries et des commerces de plomberie offrent des pommeaux de douches économiseurs d'eau. Ils sont peu coûteux, faciles à installer et ils peuvent réduire de moitié la quantité d'eau que vous utiliser habituellement. Soyons verts, mais soyons bleus aussi ...

## Votre lavage

Lorsque vous achèterez une nouvelle machine à laver, songez à vous munir d'un appareil économiseur d'eau. Les nouveaux modèles consomment jusqu'à 40% moins d'eau que les appareils traditionnels. Si vous ne pouvez vous en offrir un, faites votre part en optant pour un savon biodégradable, en utilisant le cycle de lavage à l'eau froide et en suspendant vos vêtements pour les faire sécher. Vous verrez la différence sur votre facture d'électricité !

\* cette rubrique a été inspirée de Châtelaine et du site web de ville de Laval. Nous tenions à le souligner.

## BIENVENUE CHEZ ECO À 3 NOUVEAUX COURTIERS !



Bienvenue à Mme Louise Bouthillier. Elle nous arrive avec une superbe expérience en services immobiliers. Louise est une femme d'action et de réussite. Merci à toi Louise de nous inspirer de ce que tu es. On peut la joindre au 514-771-0546. Faites-lui confiance ! Elle vous étonnera par son savoir-faire et son sens du service.



Nous sommes heureux de vous présenter Vanessa Laredo, une toute jeune femme très talentueuse et d'un dynamisme impressionnant. Elle possède une excellente expérience dans le domaine de la vente. Elle a des objectifs précis et elle avance avec force et détermination. Croyez bien qu'elle sait allier jeu et talent. On peut la joindre au 514-247-3883.

Nous avons le privilège d'accueillir Michael Amstutz qui vient d'obtenir son permis de courtier immobilier. Michael est entrepreneur général. Il a construit et rénové des propriétés. Il connaît tous les détails de la construction. Donc, pour un avis éclairé, il est là pour vous au 514-963-2251.



## RÉFLEXIONS POUR INVESTISSEURS !

Suzanne Thibodeau, courtier immobilier agréé



Il y a tellement de gens qui ont un projet immobilier, mais qui est assorti par une crainte incroyable de ne pouvoir « joindre les deux bouts » ! On est tous pareils !

Avez-vous déjà songé à diminuer cette crainte en devenant propriétaire d'un 2plex ou un 3plex qui vous permettraient d'avoir un revenu de location et de réduire vos risques ? Il y a beaucoup d'avantages à devenir un propriétaire d'un immeuble à revenus, surtout au niveau fiscal. En effet, les dépenses de rénovation et de réparation sont déductibles d'impôt, de même qu'une partie de vos intérêts de votre prêt hypothécaire.

Voilà une bonne façon de commencer l'aventure immobilière ! De plus, si dans 2 à 3 ans, vous rêvez d'une maison, vous pouvez toujours soit vendre votre plex pour acheter votre propriété ou louer votre logement et continuer à garder votre immeuble et ses revenus et les avantages qui s'y rattachent. L'hypothèque se remboursera à même les revenus ! Pensez aussi au fait qu'avec les années, votre hypothèque diminuera et la valeur de l'immeuble augmentera. Vous aurez une belle retraite assurée!

Chose importante à savoir: si ce projet vous intéresse, il serait déjà temps de commencer vos démarches avec un courtier immobilier qui vous guidera. Si vous souhaitez habiter un appartement de l'immeuble, vous avez jusqu'au 31 décembre 2010 pour devenir propriétaire et faire parvenir au locataire occupant votre futur appartement la lettre l'Informant que vous comptez reprendre l'appartement pour votre utilisation personnelle.

A cet effet, il y a des informations importantes que votre courtier pourra vous communiquer.

**UNE AUTRE BONNE SUGGESTION:** appelez un courtier ECO et parlez-lui de votre projet, soumettez-lui vos questions et vous aurez davantage d'éléments pour prendre la bonne décision.

C'est notre boulot de faire une bonne équipe avec vous ! Nous nous spécialisons dans le bonheur immobilier !



En 2009-2010, BNI Prestige a généré 753 000 \$ en références d'affaires entre ses membres. Incroyable, n'est-ce pas ? L'objectif de cette année est d'un million !

### ENTREPRENEURS ET TRAVAILLEURS AUTONOMES, VENEZ DONC DÉJEUNER !

Plusieurs savent que je participe aux déjeuners BNI dans la région de Laval. Depuis plus de 3 ans maintenant que le BNI est mon activité du jeudi matin. Si vous avez envie de développer votre entreprise et vos résultats d'affaires, BNI s'impose comme une alternative incroyable. Si vous avez envie d'explorer cette option, rejoignez-moi et soyez mon invité lors d'un prochain jeudi. Le tout se déroule au Restaurant Aux Menus Plaisirs à Ste-Rose de Laval. L'arrivée se fait à 7h00 du matin et le déjeuner se termine à 8h45. Appelez-moi au 514.969.4644 Sylvain Leblanc, BNI Prestige. Il y a deux autres groupes BNI actuellement en formation. Une place est peut-être disponible pour vous ! Intéressés ?



# LA CESSION DE BAIL !

Suzanne Thibodeau, courtier immobilier agréé

**Vos enfants, vos parents ou vous-mêmes habitez en logement et désirez acheter votre maison ?**

**Vous remettez votre projet à plus tard car vous attendez au 1<sup>er</sup> juillet 2011 avant de déménager !**

**Saviez-vous que vous pouvez céder votre bail, en vous enlevant toute responsabilité contractuelle ?**

**Pour ce faire, vous devez trouver un locataire avec de bonnes références, de préférence vérifiables. Vous devez lui donner toutes les informations pertinentes que vous possédez. Vous devez aussi l'informer si vous avez reçu un avis du propriétaire (ex : augmentation du loyer).**

**Par la suite, vous pouvez signer une entente conditionnelle entre ce futur locataire et vous. Lorsque cette entente est complétée, vous êtes prêt à envoyer l'avis de cession au propriétaire avec la proposition d'une nouvelle personne comme locataire.**

**Si le propriétaire refuse la personne proposée, il doit vous en informer en vous indiquant ses raisons. Celles-ci doivent être sérieuses.**

**S'il accepte la nouvelle personne, à partir de la date de cession de bail, vous n'avez plus aucune responsabilité. Donc, vous pouvez emménager dans votre nouvelle demeure en toute tranquillité d'esprit.**

**Si vous voulez plus d'information ou la lettre de cession de bail, appelez un courtier ECO !**

## A QUI APPARTIENT LA CLOTURE ?

Les courtiers ECO vous offrent maintenant un nouveau produit. Il s'agit d'une déclaration numérotée qui se joindra à votre certificat de localisation et qui constituera une déclaration complémentaire au sujet de la propriété des clôtures et des haies.

Le courtier ECO peut aller vous rencontrer, compléter avec vous le document, et le ramènera à notre siège social. Le document sera authentifié et numéroté et une copie certifiée vous sera envoyée. Un original sera conservé aux archives ECO pendant 5 ans. Mais votre copie certifiée sera valable tant que vous serez propriétaire. Ce document fera partie des titres que vous devrez remettre au notaire lors d'une vente.

Voilà un bon moyen de régler la question des clôtures.

Les frais reliés à la production de ce document sont de 50 \$, payables par chèque au nom de « ECO Réseau immobilier »

**DÉCLARATION DU  
PROPRIÉTAIRE  
CONCERNANT LA  
PROPRIÉTÉ  
DES CLOTURES ET  
DES HAIES**



824 NE  
4th Street

# HALLANDALE BEACH FLORIDA

33009



**RÉSERVEZ MAINTENANT**

En collaboration exclusive  
avec deux spécialistes en voyage :

**MÉLISSA MIRON**  
CONSEILLÈRE EN VOYAGES  
« Arrêtez d'y penser... Voyagez ! »  
(450) 434-0330  
melissa@trascoblanville.com  
744, Boul. Curé Labelle  
Blainville, Qc J7C 2K3

**LUCIE CROTEAU**  
SPÉCIALISTE EN VOYAGES  
& AGENT PROPRIÉTAIRE  
(450) 933-5591  
lucie@voyagesluciecroteau.com  
591 Boul. St Martin Ouest  
Laval, Qc H7M 1Y9

	1er juin au 15 octobre	16 octobre au 15 décembre	16 décembre au 15 janvier	16 janvier au 31 mai
Prix par semaine 7 jours / 7 nuits 1 à 4 personnes	825 \$US	855 \$US	925 \$US	895 \$US
Location par jour Pour 4 personnes et moins	125 \$US	130 \$US	150 \$US	140 \$US
Personne additionnelle	15 \$US	15 \$US	20 \$US	20 \$US
Frais de nettoyage	90 \$US	90 \$US	90 \$US	90 \$US

**Réservations : Alain Lalonde**  
**(514) 748-1426**

**[www.hallandale.webuda.com](http://www.hallandale.webuda.com)**

Les prix peuvent changer sans préavis mais seront respectés dès le contrat de location signé. Les frais d'entretien et de nettoyage sont applicables à toute location sans exception et pesent sur le nombre de jours d'occupation. Une automobile est sur place, mais sera louée dans des conditions très particulières. Les locataires assument la responsabilité de la propriété et assument les frais de remplacement pour tout objet brisé. Un dépôt non-remboursable de 25 % est exigé lors de la réservation. Il est possible de payer par carte de crédit moyennant des frais de crédit auprès des agences collaboratrices.

# PROJETS ET OPPORTUNITÉS !

## UN PROJET D'ENTREPRISE ?

Une cliente désire offrir en vente, mais non pas à sa compétition, son salon de bronzage et de soins multiples: soin des pieds, massothérapie, ongles et esthétique. Si vous avez un projet d'affaires, que le service à la clientèle vous intéresse, que l'atmosphère de détente et de vacances vous plaît, alors, appelez-moi et je vous présenterai ce projet. Sylvain Leblanc 450-719-0245

## MAISON OU CHALET ? A VOTRE CHOIX !



Magnifique site de 53911 pieds carrés bordé par une rivière et un étang qui se déverse dans la rivière, avec chalet 4 saisons ,incluant garage, 3 chambres, foyer, construction 1976, donc murs de « préfinis ». Vendu sans garantie légale car c est un héritage et la proprio ne l'a jamais habité. Prix de mise en vente: 184 500 \$. Appelez moi pour info: Sylvain 450 719 0245 ou pour recevoir la fiche MLS

## RESSOURCES en VEDETTE !

Voici quelques suggestions d'excellentes ressources professionnelles:

Suzanne Thibodeau nous présente sa ressource-vedette du mois en la personne de Judith Malenfant, propriétaire de l'agence K-Boom. Cette designer web œuvre à la création et à la mise en place de votre image corporative et vous rend différents services en ligne. Faites K-Boom avec Judith. On la rejoint au 514.290.1823



Nicolas Gemme nous présente quant à lui sa ressource-vedette du mois en la personne de Lucie Croteau de Voyages Lucie Croteau. Femme dynamique, chaleureuse et tellement à l'écoute, Lucie vous offrira un service exceptionnel. 450.933.5591



**ECO RÉSEAU IMMOBILIER**  
Agence immobilière  
1037 Éluard,  
Laval (Québec) H7R 4R6  
**(450) 719-0245**

Sylvain Leblanc vous recommande Isabelle Fournier, thérapeute PNL et bachelière en psychologie. Voilà une véritable guérisseuse de l'âme ! Isabelle apporte la liberté du cœur et sa passion de l'être humain nous assure du soin qu'elle prend de nos partages de vie. Je vous la recommande chaleureusement. On la rejoint au 514.835.5204



Nos ressources en vedette sont des personnes que nous vous recommandons personnellement. Nous les connaissons. Nous les avons vues à l'œuvre. Nous savons que ces personnes deviendront un atout dans votre vie quotidienne.